

ООО «ЭКСПЕРТ-КОНСАЛТИНГ»

660075, Красноярск, ул. Красной Гвардии 21, оф.212

тел. 253-62-83, 294-67-84

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

Основной регистрационный номер записи 11606074953

ОТЧЕТ

аудиторской организации ООО «Эксперт-Консалтинг»
по результатам проведения анализа финансового состояния

Акционерного общества

«КЕРАМО»

за период с 1 января 2014 года по 31 декабря 2016 года

Дата проведения анализа – 30 сентября 2017 г.

Исполнитель: ООО «Эксперт-Консалтинг»

Директор



МП

С.С. Месяцева

Специалист

Т.В. Неводова

Кому:

**Арбитражному управляющему
Гринштейну Алексею Михайловичу**

Собранию кредиторов АО «КЕРАМО»

Арбитражному суду города Москвы

НП СРО АУ «Развитие»

Основания проведения финансового анализа

В соответствии с договором оказания услуг от 09 августа 2017 г., обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт-Консалтинг» был проведен анализ финансового состояния ООО «Дорожно-строительная компания» за период с 01.01.2014 г. по 30.06.2017 г. на основании п. 2 ст. 70 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г. Место проведения анализа – г. Москва. Анализ в отношении должника АО «КЕРАМО» проводился в процедуре наблюдения, соответствует правилам, установленным Постановлением Правительства РФ от 25.06.2003 № 367 «Об утверждении Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа».

Финансовый анализ проводился в целях:

- подготовки предложения о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности должника и обоснования целесообразности введения в отношении должника соответствующей процедуры банкротства;
- определения возможности покрытия за счет имущества должника судебных расходов.

Финансовый анализ проведен на дату 30 сентября 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, МЕТОДИКЕ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА	6
2	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ФИНАНСОВОМ АНАЛИЗЕ	7
3	СВЕДЕНИЯ ОБ АРБИТРАЖНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ, АРБИТРАЖНОМ СУДЕ, ДОЛЖНИКЕ	13
4	КОЭФФИЦИЕНТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА И ПОКАЗАТЕЛИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ИХ РАСЧЕТА	17
	4.1 Основные показатели для расчета коэффициентов	17
	4.2 Анализ динамики основных показателей, используемых для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности	24
	4.3 Коэффициенты, характеризующие платежеспособность должника	25
	4.4 Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость должника	27
	4.5 Коэффициенты, характеризующие деловую активность должника	30
5	ПРИЧИНЫ УТРАТЫ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ С УЧЕТОМ ДИНАМИКИ ИЗМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ФИНАНСОВО - ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	31
6	РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ХОЗЯЙСТВЕННОЙ, ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА, ЕГО ПОЛОЖЕНИЯ НА ТОВАРНЫХ И ИНЫХ РЫНКАХ	32
	6.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ УСЛОВИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА	32
	6.1.1 Влияние государственной денежно-кредитной политики	32
	6.1.2 Особенности государственного регулирования отрасли	33
	6.1.3 Сезонные факторы и их влияние на деятельность должника	33
	6.1.4 Исполнение государственного оборонного заказа	33
	6.1.5 Наличие мобилизационных мощностей	33
	6.1.6 Наличие имущества ограниченного оборота	33
	6.1.7 Необходимость осуществления дорогостоящих природоохранных мероприятий	34
	6.1.8 Географическое положение, экономические условия региона, налоговые условия региона	34
	6.1.9 Имеющиеся торговые ограничения, финансовое стимулирование	34
	6.2 АНАЛИЗ ВНУТРЕННИХ УСЛОВИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	35
	6.2.1 Основные направления деятельности	35
	6.2.2 Основные объекты, не завершённые строительством	36
	6.2.3 Перечень структурных подразделений и схема структуры управления предприятием	43
	6.2.4 Численность работников, включая численность каждого структурного подразделения, фонд оплаты труда работников предприятия, средняя заработная плата	43
	6.2.5 Дочерние и зависимые хозяйственные общества с указанием доли участия должника в их уставном капитале и краткая характеристика их деятельности	43
	6.2.6 Характеристика учетной политики должника, в том числе анализ учетной политики для целей налогообложения	43
	6.2.7 Характеристика систем документооборота, внутреннего контроля, страхования, организационной и производственной структур	44

6.2.8	Направления деятельности, осуществляемые должником в течение последних двух лет, их финансовый результат и оценка целесообразности продолжения осуществляемых направлений (видов) деятельности	44
6.3	АНАЛИЗ РЫНКОВ, НА КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ДОЛЖНИКА	44
6.3.1	Данные по основным поставщикам и покупателям, объемам поставок	44
6.3.2	Данные по срокам и формам расчетов за поставленные товары, услуги	48
6.3.3	Влияние на финансовое состояние должника доли на рынках реализуемых им товаров, услуг, изменения числа ее потребителей, деятельности конкурентов, увеличения цены на используемые должником товары (работы, услуги), замены поставщиков и потребителей, динамики цен на акции должника, объемов, сроков и условий привлечения и предоставления денежных средств.	48
7	РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА АКТИВОВ И ПАССИВОВ ДОЛЖНИКА	50
7.1	АНАЛИЗ ГРУПП АКТИВОВ	50
7.2	АНАЛИЗ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ	50
7.2.1	Анализ нематериальных активов	50
7.2.2	Анализ основных средств	51
7.2.2.1	Состав объектов, отраженных в балансе по строке «Основные средства»	51
7.2.2.2	Основные средства должника	51
7.2.2.3	Анализ изношенности основных средств	53
7.2.2.4	Операции по выбытию основных средств за период 2014-2016гг.	53
7.2.2.5	Анализ групп основных средств «Здания», «Сооружения»	54
7.2.2.6	Анализ группы основных средств «Транспортные средства»	56
7.2.2.7	Анализ группы основных средств «Земельные участки»	56
7.2.2.8	Анализ незавершенного строительства	59
7.2.3	Анализ финансовых вложений	62
7.2.4	Анализ отложенных налоговых активов	64
7.2.5	Анализ прочих внеоборотных средств	64
7.3	АНАЛИЗ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ	64
7.3.1	Анализ запасов	64
7.3.2	Анализ налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	65
7.3.3	Анализ дебиторской задолженности	67
7.3.4	Сведения о расчетных счетах	69
7.3.5	Анализ прочих оборотных активов	71
7.4	ОБЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА АКТИВОВ	72
7.5	АНАЛИЗ ГРУПП ПАССИВОВ	74
7.6	АНАЛИЗ КАПИТАЛА И РЕЗЕРВОВ	74
7.7	АНАЛИЗ ДОЛГОСРОЧНЫХ И КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	75
7.7.1	Анализ заёмных средств	75
7.7.2	Анализ отложенных налоговых обязательств	76
7.7.3	Анализ кредиторской задолженности	76
7.7.4	Анализ доходов будущих периодов	79
7.8	ОБЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	79
8	РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ВОЗМОЖНОСТИ БЕЗУБЫТОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА	80
9	ВЫВОД О ВОЗМОЖНОСТИ (НЕВОЗМОЖНОСТИ) ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ДОЛЖНИКА	81
10	ВЫВОД О ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ВВЕДЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА	81

11 ВЫВОД О ВОЗМОЖНОСТИ (НЕВОЗМОЖНОСТИ) ПОКРЫТИЯ СУДЕБНЫХ РАСХОДОВ И РАСХОДОВ НА ВЫПЛАТУ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ АРБИТРАЖНОМУ УПРАВЛЯЮЩЕМУ	82
--	----

1. СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, МЕТОДИКЕ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА

ООО «Эксперт-Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ОРНЗ 11606074953) и имеет:

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 24 №006012112 и внесении записи 01.09.2009г. за основным государственным номером 1092468035736.
- Идентификационный номер налогоплательщика - 2460217817.
- Код причины постановки на учет –246001001.
- Место нахождения: 660075, г. Красноярск, ул. Красной Гвардии, д.21, оф.402.
- Телефон/факс: (391) 253-62-83, 294-67-84.
- Сайт www.expert-cons.ru

Анализ проводился в период с 09.08.2017 по 30.09.2017 с участием:

- Директора аудиторской компании ООО «Эксперт-Консалтинг» - Месяцовой Светланы Сергеевны (квалификационный аттестат аудитора № К 06-000296. Член СРО «Содружество» ОРНЗ 21006008640);
- Аудитора - Неводовой Татьяны Владимировны (квалификационный аттестат № К 024367. Член СРО «Содружество» ОРНЗ 21006001192).

Методика финансового анализа:

Анализ проводился на основании Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа» № 367 от 25.06.2003 г.

Анализ учитывал требования Постановления Правительства РФ от 27.12.2004 № 855 «Об утверждении Временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства».

При проведении анализа применялись выборочные методы проверки и тестирования первичных документов, финансовой (бухгалтерской) отчетности, прочих источников информации в соответствии с законодательством Российской Федерации и Федеральным Законом от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», международными стандартами аудита.

При проведении финансового анализа, формирования суждений и выводов аудитор руководствовался принципами полноты, достоверности и независимости, в соответствии с которыми в документах, содержащих анализ финансового состояния должника, указаны все данные, необходимые для оценки его платежеспособности, использованы документально подтвержденные данные, все заключения и выводы основываются на расчетах и реальных фактах.

2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ФИНАНСОВОМ АНАЛИЗЕ

№ Приложения	Наименование	Кол-во листов	Примечание
	<i>Документы, полученные на запросы, от гос. органов</i>		
1.	Уведомление Федеральной службы государственной статистики в отношении АО «Керамо»	2	копия
2.	Письмо № 45/18-1912 от 10.06.2017 МО ГИБДД ТНРЭР № 3 ГУ МВД России по г. Москве), информация о транспортных средствах АО «Керамо»	1	оригинал
3.	Письмо № 17-16/5-2486/7 от 08.06.2017 Ростехнадзора, сведения о регистрационных действиях	2	оригинал
4.	Письмо № 153-01исх-2857/2017 от 13.06.2017г. Первого заместителя руководителя Администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области (о передаче разрешений на строительство в Комитет государственного строительного надзора г. Москвы в 2012г.)	1	оригинал
5.	Письмо № 09-6040/17-1 от 14.08.2017г. Комитета государственного строительного надзора г. Москвы с приложением копий разрешений на строительство	8	оригинал
6.	Письмо № 09-01-17-1059/7 от 15.06.2017 Префектуры Трицкого и Новомосковского административных округов г. Москвы с приложениями разрешений о строительстве (3 шт)	4	Оригинал с копиями
7.	Письмо № 2.19/01665-П от 13.07.2017 Филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве о направлении информации (невозможность ответа в связи с техническим сбоем)	1	оригинал
8.	Выписка из ЕГРП № 00-00-4001/5299/2017-8496 от 09.06.2017г.	18	копия
9.	Письмо № 2.19/19851 от 19.07.2017 Филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве о направлении информации (о зарегистрированных ДДУ)	84	оригинал
10.	Письмо № 05-12/03/4833 от 30.06.2017г. Филиала № 16 ГУ ФСС РФ (о задолженности и отсутствии лиц, перед которыми АО «Керамо» несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью)	2	оригинал
11.	Письмо № 204/2-3935 от 13.06.2017г. ГУ ПФ РФ № 4 по г. Москве и Московской области с приложением требований, отчетов РСВ-1	47	оригинал
12.	Письмо № 11-00-18/4093 от 07.06.2017 Ростехнадзора (информация об опасных объектах отсутствует)	1	оригинал
13.	Письмо № 01-24/12799 от 01.06.2017 Ростехнадзора Центральное управление (информация об опасных объектах отсутствует)	1	оригинал
14.	Письмо № 13305-АМ/4.1-11 от 05.06.2017 Ростехнадзора Технологическое управление (информация об опасных объектах отсутствует)	1	оригинал
	<i>Документы, полученные от ИФНС</i>		
15.	Письмо № 21-07/061156 от 30.06.2017 (сопроводительное)	1	оригинал
16.	Устав АО «Керамо»	15	Заверенная копия
17.	Сведения о размере задолженности на 19.04.2017	2	Оригинал
18.	Сведения об открытых (закрытых) счетах должника в кредитных учреждениях	1	Оригинал

№ Приложения	Наименование	Кол-во листов	Примечание
19.	Бухгалтерская отчетность за 2014, 2015 гг.	56	Заверенная копия
20.	Решения о приостановлении операций по счетам	67	Заверенная копия
21.	Письмо № 21-07/061166 от 30.06.2017 (сопроводительное) с материалами, подтверждающими кредиторскую задолженность: <ul style="list-style-type: none"> - по ПФР РФ, - по ФСС РФ, - по ИФНС (налоговые декларации, требования, решения о взыскании за счет денежных средств) 	1	Оригинал с приложением CD-диска
	Информация по счетам в банках		
22.	Письмо № 270-06Т-02/121477 от 28.07.2017г. ПАО «Сбербанк Россия» г. Тула с приложениями в электронной форме: <ul style="list-style-type: none"> - Справка об остатке на 28.07.2017, - Выписка по счету 40702810740170005030 с 08.07.2013 по 26.07.2017г. 	1	Оригинал с приложением CD-диска
23.	Письмо от 31.07.2017г. АО «Банк Кредит Свисс (Москва)»	1	оригинал
24.	Письмо № О-28-2/17-34642 от 01.08.2017г. ПАО МАБ «Темпбанк» по счету 40702810000000008424 (выписка и остаток)	2	оригинал
25.	Письмо № 501-15969 от 03.08.2017г. АО Банк «Северный морской путь», информация по счету 40702810000290000186, приложение – выписка по счету с 10.06.2014 по 26.07.2017	26	оригинал
26.	Письмо № 60к/74447 от 15.08.2017г. ГК Агентство по страхованию вкладов по счету 40702810400000001126 КБ «Альта-Банк» с приложением выписки с 01.01.2003г. по 31.07.2017г.	10	оригинал
27.	Выписка по лицевому счету 62001810300010000008 ООО КБ «Кредит Экспресс» с приложением документов	5	копия
28.	Выписка по счету 40702810000010000409 ООО КБ «Кредит Экспресс»	37	электронно
29.	Выписка по счету 40702810500010000705 ООО КБ «Кредит Экспресс»	25	электронно
	Информация от должника		
30.	Справка № б/н от 10.08.2017 о готовности объектов застройки д. Каменка, участок 51	5	оригинал
31.	Сведения об участниках строительства АО «Керамо» на 19.04.2017	24	оригинал
32.	Заработная плата сотрудникам на 31.12.2016 г.	1	оригинал
33.	Займы по состоянию на 31.12.2016г.	1	оригинал
34.	Расчеты с бюджетом на 31.12.2016г.	1	оригинал
35.	Задолженность по кредитам на 31.12.2016г.	1	оригинал
36.	Задолженность перед внебюджетными фондами на 31.12.2016г.	1	оригинал
37.	Оборотно-сальдовая ведомость по счету 73 за 2016г. (признанные судом неустойки)	1	оригинал
38.	Прочие кредиторы на 31.12.2016	3	оригинал
39.	Задолженность перед покупателями на 31.12.2016г.	1	оригинал
40.	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками на 31.12.2016г.	2	оригинал
41.	Выписка из реестра акционеров на 10.06.2014г.	1	копия
42.	Решение № 15-15/513 от 21.07.2016 о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения	19	копия
43.	Сметы на завершение строительства, файлы	28	Электронные материалы
44.	Письмо № 11 от 14.06.2017г. (об отсутствии гос. заказов, мобилизационных мощностей, имущества ограниченного оборота, природоохранных мероприятиях)	1	оригинал

№ Приложения	Наименование	Кол-во листов	Примечание
45.	Судебные акты		
46.	Определение по Делу № А40-116494/16-24-160Б от 19.04.2017г. (о введении наблюдения)	2	оригинал
47.	Решение Арбитражного суда г. Москвы по Делу № А40-181981/16 от 17.02.2017г. (о приостановлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан на строительство)	7	копия
48.	Выписки из ЕГРЮЛ		
49.	Выписка из ЕГРЮЛ на 17.09.2017 в отношении ООО «СО.ПАРТНЕР»	4	копия
50.	Выписка из ЕГРЮЛ на 24.09.2017 в отношении ЗАО «ПСФ КОНСТАР 2»	5	копия
51.	Выписка из ЕГРЮЛ на 26.09.2017 в отношении ООО «КЕРАМО-СЕРВИС»	7	копия
52.	Выписка из ЕГРЮЛ на 24.09.2017 в отношении ОАО «МЕГАПОЛИС»	6	копия
53.	Выписка из ЕГРЮЛ на 24.09.2017 в отношении ФГУП Племенной птицеводческий завод «Птичное»	10	копия
54.	Выписка из ЕГРЮЛ на 30.09.2017г. в отношении ООО «Мелисса»	11	копия
	Свидетельства о регистрации права и выписки из ЕГРН Сведения об основных характеристиках, полученные от должника		
55.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 77-АО 498145 от 24.12.2012	1	копия
56.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 77-АР 588809 от 10.07.2014	1	копия
57.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НД 485211 от 28.09.2009	1	копия
58.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НД 485305 от 31.12.2009	1	копия
59.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НД 447615 от 12.10.2011	1	копия
60.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 77-АР 157826 от 15.10.2013	1	копия
61.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 234138 от 27.12.2007	1	копия
62.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 234137 от 27.12.2007	1	копия
63.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 77-АО 425437 от 07.12.2012	1	копия
64.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 234133 от 27.12.2007	1	копия
65.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 234131 от 27.12.2007	1	копия
66.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 234132 от 27.12.2007	1	копия
67.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 234135 от 27.12.2007	1	копия
68.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 234136 от 27.12.2007	1	копия
69.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 234134 от 27.12.2007	1	копия
70.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-АВ 098909 от 30.06.2011	1	копия

№ Приложения	Наименование	Кол-во листов	Примечание
71.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-АВ 098908 от 30.06.2011	1	копия
72.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-АВ 098907 от 30.06.2011	1	копия
73.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 862131 от 15.10.2008	1	копия
74.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 862130 от 15.10.2008	1	копия
75.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 862275 от 16.10.2008	1	копия
76.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 862274 от 16.10.2008	1	копия
77.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 862273 от 16.10.2008	1	копия
78.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 862271 от 16.10.2008	1	копия
79.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 862266 от 15.10.2008	1	копия
80.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 615240 от 27.10.2008	1	копия
81.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 615239 от 27.10.2008	1	копия
82.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НВ 615238 от 27.10.2008	1	копия
83.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-НБ 127141 от 24.03.2007	1	копия
84.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 50-АГ 426706 от 22.02.2012	1	копия
85.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 77-АО 349136 от 23.10.2012	1	копия
86.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 77-АО 349137 от 23.10.2012	1	копия
87.	Свидетельство О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА 77-АО 341831 от 23.10.2012	1	копия
88.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-676	3	копия
89.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-706	4	копия
90.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-704	3	копия
91.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-703	4	копия
92.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-702	9	копия
93.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-701	3	копия
94.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-686	3	копия
95.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-678	3	копия
96.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-685	4	копия

№ Приложения	Наименование	Кол-во листов	Примечание
97.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-683	4	копия
98.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-687	4	копия
99.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-688	4	копия
100.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-682	4	копия
101.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-681	4	копия
102.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-679	4	копия
103.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-680	4	копия
104.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-697	4	копия
105.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-700	4	копия
106.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-699	4	копия
107.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-689	3	копия
108.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-690	3	копия
109.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-691	3	копия
110.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-692	4	копия
111.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-693	3	копия
112.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-694	3	копия
113.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-695	3	копия
114.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-696	2	копия
115.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-671	2	копия
116.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-672	3	копия
117.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-674	3	копия
118.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-675	3	копия
119.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-677	3	копия
120.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-707	2	копия
121.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 18.02.2017 №77/100/364/2017-708	17	копия
122.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 17.02.2017 №77/100/364/2017-876	3	копия

№ Приложения	Наименование	Кол-во листов	Примечание
123.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 02.03.2017 №77/100/364/2017-880	3	копия
124.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 02.03.2017 №77/100/364/2017-881	3	копия
125.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 02.03.2017 №77/100/364/2017-882	3	копия
126.	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках от 02.03.2017 №77/100/364/2017-883	3	копия

Информация в части разделов отчета дополнена ссылками на интернет-источники.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ АРБИТРАЖНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ, АРБИТРАЖНОМ СУДЕ, ДОЛЖНИКЕ

Арбитражный управляющий

Гринштейн Алексей Михайлович

Регистрация в реестре арбитражных управляющих 26.02.2007, №0024.

Член НП СРО АУ "Развитие" - **Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Развитие"**

Краткое наименование – **НП СРО АУ «Развитие»**

Юридический адрес: 123557, г. Москва, Большой Тишинский пер., д.38.

Фактический адрес: 105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7 стр.1 А.

www.razvitiesro.ru

тел: (499) 267-17-97 факс: (499) 267-02-53 e-mail: info@razvitiesro.ru

Арбитражный суд

Арбитражный суд города Москвы

Адрес: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

Дело № А40-116494/16-24-160Б

Определение от 19.04.2017 г. о введении в отношении должника АО «КЕРАМО» процедуры наблюдения и утверждения арбитражного управляющего.

Должник

Наименование

Полное наименование: **Акционерное общество «КЕРАМО».**

Место нахождения:

Российская Федерация, 143396, город Москва, поселок Птичное, ГППЗ «Птичное»

ГППЗ (Птичное) – Государственный племенной завод «Птичное»

<http://www.keramo.org/>

Учреждение и государственная регистрация

АО «КЕРАМО» зарегистрировано 29.04.1993 Администрацией Нарофоминского района Московской области за № 923, при внесении записи в ЕГРЮЛ 25.01.2003 г. получило ОГРН 1035005902073. Последняя редакция Устава 08.06.2015г.

Постановка на учет в налоговом органе

Учет в Межрайонной инспекции ФНС № 51 по г. Москве с 01.07.2012 г. с ИНН 5030007228, КПП 775101001.

Филиалы, представительства, обособленные подразделения

Организация не имеет филиалов и представительств.

Сведения Федеральной службы государственной статистики

Наименование кода	Код	Значение
ОКПО	23498563	Общероссийский классификатор предприятий и организаций
ОКТМО	45955000000	Поселение Первомайское
ОКОГУ	4210014	Организации, учрежденные юридическими лицами или гражданами, или юридическими лицами и гражданами совместно
ОКФС	16	Частная собственность
ОКАТО	45298572101	п. Птичное
ОКОПФ	12247	Публичные акционерные общества
ОКВЭД	45.21.1	Производство общестроительных работ по возведению зданий

Охранные/разрешительные документы

Должник имеет охранные/разрешительные документы следующих типов, приведенные в таблице ниже с указанием сроков действия:

- разрешения на строительство

№ п/п	Разрешение на строительство	
	№ и дата	Наименование объекта
1	№RU50524000-071 от 01.04.2011г. (до 01.06.2015г.)	Строительство газопровода высокого давления протяженностью 3293,0 п.м., газорегуляторный пункт шкафного типа МРП-1000 с двумя регуляторами давления РДГ-50/В42 для газификации 26 малоэтажных многоквартирных жилых домов (242 квартиры) блокированной застройки по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, с.п. Первомайское, д. Каменка
2	№RU50524000-269 от 08.06.2012г. (до 05.06.2014г.)	Реконструкция муниципальной автомобильной дороги СПК «Десна»-деревни Кукшево- деревня Каменка по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское
3	№RU50524000-426 от 27.06.2012г. (до 31.12.2014г.) Строительство не завершено – 5 очередь	Строительство 29 малоэтажных многоквартирных жилых домов блокированной застройки, внутриплощадочных сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения: газоснабжения, электроснабжения слаботоковых сетей, водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации, дорог и проездов на земельном участке общей площадью 69054 кв. м. с кадастровым номером 50:26:190705:30 по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, с.п. Первомайское, д. Каменка, уч. 51
4	№RU50524000-255 от 05.06.2012г. (до 05.06.2013г.) Строительство завершено – 4 очередь	Строительство 30 малоэтажных многоквартирных жилых домов (этажностью – 2 этажа с мансардным этажом, 124 квартиры по 140 кв. м, 60 квартир по 160 кв. м, 60 квартир по 170 кв. м) и внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения: газоснабжения, электроснабжения, слабых токов, водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков, дорог и проездов на земельном участке общей площадью 69 000 кв.м. с кадастровым номером 50:26:0191408:0001 по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, с.п. Первомайское, д. Пучково

№ п/п	Разрешение на строительство	
5	№RU50524000-492-И от 29.05.2009г. (до 29.05.2019г.) Строительство завершено – 2 очередь	Строительство, реконструкцию, капитальный ремонт 58 малоэтажных жилых домов на земельном участке общей площадью 143 600 кв.м. по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, с.п. Первомайское, вблизи д. Пучково
6	№RU50524000-97 от 24.02.2009г. (до 24.02.2011г.) Строительство завершено – 2 очередь	Строительство (подготовительный этап строительства) очистных сооружений хозяйственно-бытовых сточных вод производительностью до 200 куб.м./сут. на базе модуля «Битон-ММК-100» для приема сточных вод на земельном участке с кадастровым номером 50:26:19 14 13:5 общей площадью 143 661 кв.м. по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, с.п. Первомайское, вблизи д. Пучково, уч. 40
7	№RU50524000-094 от 04.04.2012г. (до 01.04.2013г.) Строительство завершено – 3 очередь	Строительство 17 малоэтажных многоквартирных жилых домов (этажностью – 2 этажа с мансардным этажом, общей площадью 20400 кв.м., 108 квартир по 140 кв. м, 20 квартир по 160 кв. м, 12 квартир по 170 кв. м) и внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения: газоснабжения, электроснабжения, слабых токов, водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков, дорог и проездов на земельном участке общей площадью 29 900 кв. м. с кадастровым номером 50:26:191405:219 по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, с.п. Первомайское, д. Пучково

Информация о лицах, входящих в состав органов управления должника

Высший орган управления должника – собрание акционеров. Акционерный капитал составляет 260 000 руб. Согласно выписке из реестра акционеров, на 10.06.2014г. акционерами должника являются:

№ п/п	ФИО, наименование	Номинальная стоимость	
		руб.	%
1	ООО «Строительная компания – 17», ИНН7717735851	5 200	2%
2	ООО «СНАРТ», ИНН 7728592676	254 800	98%
	Итого	260 000	100%

Номинальная стоимость одной акции составляет 100 руб.

По данным ЕГРЮЛ с 18.06.2015г. держателем реестра акционеров является ЗАО ВТБ РЕГИСТРАТОР, ИНН 5610083568, ОГРН 1045605469744.

Единоличный исполнительный орган общества – генеральный директор. Генеральный директор в соответствии с п. 10.3 Устава избирается на три года.

Сведения об ответственных лицах в анализируемом периоде

Наименование должности	ФИО
Генеральный директор	Секинаев Марзабек Георгиевич
Главный бухгалтер	Крыцкая Юлия Александровна

Ревизионная комиссия

В соответствии со ст. 13 Устава АО «Керамо» образует ревизионную комиссию в составе трех человек для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью. Сведений о создании и фактической работе ревизионной комиссии отсутствуют.

Контроль отчетности

Критерии для обязательного аудита бухгалтерской отчетности АО «КЕРАМО» выполняются (п. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»):

- организация имеет организационно-правовую форму акционерного общества (пп. 1);
- сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на конец предшествовавшего отчетному года превышает 60 миллионов рублей (пп. 4).

Дополнительно, согласно п. 4 ст. 18 Федерального закон 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» годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту.

Аудит отчетности за исследуемый период не проводился.

4. КОЭФФИЦИЕНТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА И ПОКАЗАТЕЛИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ИХ РАСЧЕТА

4.1 Основные показатели для расчета коэффициентов

Основные показатели для расчета коэффициентов определены Постановлением Правительства РФ № 367 от 25.06.2003 г. следующим образом:

- а) совокупные активы (пассивы) - баланс (валюта баланса) активов (пассивов);
- б) скорректированные внеоборотные активы - сумма стоимости нематериальных активов (без деловой репутации и организационных расходов), основных средств (без капитальных затрат на арендуемые основные средства), незавершенных капитальных вложений (без незавершенных капитальных затрат на арендуемые основные средства), доходных вложений в материальные ценности, долгосрочных финансовых вложений, прочих внеоборотных активов;
- в) оборотные активы - сумма стоимости запасов (без стоимости отгруженных товаров), долгосрочной дебиторской задолженности, ликвидных активов, налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал, собственных акций, выкупленных у акционеров;
- г) долгосрочная дебиторская задолженность - дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты;
- д) ликвидные активы - сумма стоимости наиболее ликвидных оборотных активов, краткосрочной дебиторской задолженности, прочих оборотных активов;
- е) наиболее ликвидные оборотные активы - денежные средства, краткосрочные финансовые вложения (без стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров);
- ж) краткосрочная дебиторская задолженность - сумма стоимости отгруженных товаров, дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты (без задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал);
- з) потенциальные оборотные активы к возврату - списанная в убыток сумма дебиторской задолженности и сумма выданных гарантий и поручительств;
- и) собственные средства - сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих расходов за вычетом капитальных затрат по арендованному имуществу, задолженности акционеров (участников) по взносам в уставный капитал и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров;
- к) обязательства должника - сумма текущих обязательств и долгосрочных обязательств должника;
- л) долгосрочные обязательства должника - сумма займов и кредитов, подлежащих погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и прочих долгосрочных обязательств;
- м) текущие обязательства должника - сумма займов и кредитов, подлежащих погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, кредиторской задолженности, задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов и прочих краткосрочных обязательств;
- н) выручка нетто - выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей;
- о) валовая выручка - выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг без вычетов;
- п) среднемесячная выручка - отношение величины валовой выручки, полученной за определенный период, как в денежной форме, так и в форме взаимозачетов, к количеству месяцев в периоде;
- р) чистая прибыль (убыток) - чистая нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода, оставшаяся после уплаты налога на прибыль и других аналогичных обязательных платежей.

Для расчета основных показателей использованы данные бухгалтерской отчетности, приведенные в таблицах № 4.1.1, 4.1.2. Расчет основных показателей, используемых для определения коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности должника, приведен в Таблице 4.1.3 с учетом индивидуальных особенностей для данной организации.

Сведения о недостатках в учете и отчетности организации:

1. Достоверность отчетности за 2014, 2015 год не подтверждена аудитором. Перед использованием данных отчетности данные годы аудитор убедился в соответствии данных бухгалтерского учета по соответствующим счетам и строк/граф отчетности на конец периодов. Результат показал, что отчетность соответствует данным счетов бухгалтерского учета в допущении аудиторского уровня существенности. Данные отчетности могут использоваться для формирования мнения по вопросам, поставленным в целях проводимого анализа. Соответствие данных счетов первичным документам не проверялось. При анализе в разделе 7 отмечены операции, не имевшие отражение в учете, грубые ошибки, которые свидетельствуют о недостоверности учетных данных.

2. Отчетность за 2016 год не составлялась руководством АО «КЕРАМО» и не представлялась в ИФНС. Аудитором на основании оборотно-сальдовой ведомости за 2016 год определены показатели отчетности в сопоставимом по отношению с предыдущими периодами виде. При анализе данных выявлено, что в 4 квартале 2016 года амортизация не начислялась, не производилось списание расходов будущих периодов, счета учета расходов и доходов не подвергались закрытию в рамках регламентных операций, реформации баланса не производилось.

3. Средства целевого финансирования участников строительства отражались в отчетности в составе строки «Доходы будущих периодов» в разделе 5 «Краткосрочные обязательства». Данный подход неверно отображает экономическую суть привлеченных средств. По сути они представляют будущие обязательства должника по передаче объектов строительства и не могут считаться будущими собственными средствами. Доходы будущих периодов по правилам анализа¹ и методике расчета чистых активов² увеличивают чистые активы организации, а средства участников не должны увеличивать чистые активы – это обязательства. Отражение в отчетности доходов будущих периодов производится исключительно в связи с получением государственной помощи и в связи с безвозмездным получением имущества по следующим нормам:

- п. п. 9 и 20 Положения по бухгалтерскому учету "Учет государственной помощи" (ПБУ 13/2000), утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2000 N 92н.,
- п. 29 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств,
- п. 4 Указаний об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга,
- п. 7 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008).

Средства финансирования участников долевого строительства отражаются в отчетности обособлено в виду существенности показателя и особенного порядка их учета.

Квалифицируя средства участников строительства как обязательства должника, необходимо учитывать период их погашения. В случае превышения срока погашения периода в 12 месяцев после отчетной даты, необходимо отражать их в составе долгосрочных обязательств. На 31.12.2016г. в учете числятся средства дольщиков по объекту – 5 очередь Борисовка (адрес строительства д. Каменка, участок 51). Строительные работы должны быть закончены в соответствии с разрешением на строительство №RU50524000-426 от 27.06.2012г. в срок до 31.12.2014г. Срок реализации проекта несколько раз переносился, срок окончания строительства каждый раз утверждался не более 12 месяцев после отчетной даты:

- изменения 31.07.2014 – срок 2 квартал 2015,
- изменения 27.10.2015 – срок 2 квартал 2015,

¹ Постановление Правительства РФ от 25.06.2003 N 367 "Об утверждении Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа", пп. «и» п. 1 Приложение № 1

² Приказ Минфина России от 28.08.2014 N 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов"

- изменения 29.04.2016 – срок 2 квартал 2017.

Поэтому на отчетные даты 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016г. средства целевого финансирования могли быть признаны краткосрочной задолженностью. Тем не менее, средством погашения данной задолженности являются объекты строительства, подлежащие передаче после его завершения. Поэтому учитывать обязательства в составе краткосрочных обязательств для определения показателей ликвидности было бы ошибочно.

Расчеты показателей и основанных на них коэффициентов произведены и при формальном подходе (доходы будущих периодов, представляющие собой средства участников строительства, учтены как собственные средства должника - данные дополнены*), так и с учетом указанных выше замечаний (данные средства включены в состав обязательств, не включены в состав краткосрочных обязательств).

4. Данные отчетности не раскрывают информации о просроченной кредиторской задолженности, несмотря на фактическое её наличие. В результате нераскрытия таких данных в отчетности значение показателя «просроченная кредиторская задолженность» на данном этапе анализа определить невозможно. Поэтому расчет коэффициента финансовой устойчивости «доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах» произведен без учета таких возможных данных.

5. В результате проведенных контрольных мероприятий со стороны налогового органа в 2016 году должнику доначислены значительные суммы по налогу на прибыль, относящиеся к периоду 2013г., а именно 42 707 тыс. руб. налога на прибыль, 8 541 тыс. руб. штрафа по налогу, 10336 тыс. руб. – пени, всего на сумму 61 584 тыс. руб. Доначисления связаны с несвоевременным признанием доходов, а также в связи с не отражением доходов от списания кредиторской задолженности по ликвидированному кредитору должника. Отражение в оборотно-сальдовой ведомости пеней и штрафов произведено неверно, начисленные суммы отражены с использованием счета 91.02 по дебету вместо 99. Вследствие этого пени и штрафы отражены в прочих расходах вместо специальной строки 2460 в Отчете о финансовых результатах.

6. Должником не заключены договоры об участии в строительстве по 65 блокам (квартирам), вследствие чего в настоящее время сохраняется возможность привлечения средств соразмерных стоимости этих объектов, а также по торговому центру и детскому центру, запланированных генеральным планом.

Таблица № 4.1.1

Данные бухгалтерского баланса, тыс. руб.

Наименование	Код стр.	на дату			
		31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
АКТИВ					
1. Внеоборотные активы					
Нематериальные активы	1110	35	103	84	75
Основные средства	1150	1 962 123	1 504 468	1 586 486	1 719 967
Финансовые вложения	1170	500	500	500	200
Отложенные налоговые активы	1180	1 579	5 199	19 592	19 592
Прочие внеоборотные активы	1190	6 210	5 990	5 769	5 604
Итого по разделу 1	1100	1 970 447	1 516 260	1 612 431	1 745 438
2. Оборотные активы					
Запасы	1210	11 796	20 211	0	3 912
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	53 724	51 445	53 433	46 482
Дебиторская задолженность	1230	211 386	283 475	351 090	312 914
Финансовые вложения	1240	120 547	127 547	118 947	87 975
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 343	183	221	220
Прочие оборотные активы	1260	56 448	90 812	108 125	118 585
Итого по разделу 2	1200	460 244	573 673	631 816	570 088
Баланс	1600	2 430 691	2 089 933	2 244 247	2 315 526

Таблица № 4.1.1 (продолжение)

ПАССИВ	Код стр.	на дату			
		31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
3. Капитал и резервы					
Уставный капитал	1310	260	260	260	260
Переоценка внеоборотных активов	1340	40 291	31 033	31 033	31 033
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 478	1 478	1 479	1 479
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	21 675	85 045	50 730	-45 475
Итого по разделу 3	1300	63 704	117 816	83 502	-12 703
4. Долгосрочные обязательства					
Заемные средства	1410	149 000	167 123	202 355	200 675
Отложенные налоговые обязательства	1420	10 705	28 634	38 096	38 096
Итого по разделу 4	1400	159 705	195 757	240 451	238 771
5. Краткосрочные обязательства					
Заемные средства	1510	1 008 501	369 767	200 568	206 930
Кредиторская задолженность	1520	272 942	606 564	710 126	860 866
Доходы будущих периодов	1530	925 839	800 029	1 009 600	1 021 662
Итого по разделу 5	1500	2 207 282	1 776 360	1 920 294	2 089 458
Баланс	1700	2 430 691	2 089 933	2 244 247	2 315 526

Таблица № 4.1.2

Данные отчета о финансовых результатах

Наименование	Код стр.	За период			
		год 13	год 14	год 15	год 16
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110	143 537	129 925	27 598	3 562
Себестоимость	2120	-49 099	-42 705	-47 051	-26 622
Валовая прибыль	2100	94 438	87 220	-19 453	-23 060
Коммерческие расходы	2210	-50 706	-35 314		
Прибыль (убыток) от продаж	2200	43 732	51 906	-19 453	-23 060
Проценты к получению	2320	13 501	14 359	14 760	8 334
Проценты к уплате	2330				
Прочие доходы	2340	2 518	8 434	562	18 891
Прочие расходы	2350	-16 885	-6 279	-35 114	-57 662
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	42 866	68 420	-39 245	-53 497
Текущий налог на прибыль	2410	-1 805	0	0	-42 708
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-2 080	-625	2 919	
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-8 848	-17 929	-9 462	
Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	3 620	14 392	
Прочее, в т.ч. штрафные санкции за нарушение налогового законодательства	2460	0	0	0	
Чистая прибыль (убыток)	2400	32 213	54 111	-34 315	-96 205

Таблица № 4.1.3

Основные показатели, используемые для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности

№ стр.	Наименование	Источник данных	на дату			
			31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
			год 13	год 14	год 15	год 16
1	Совокупные активы	стр. 1600 Баланса	2 430 691	2 089 933	2 244 247	2 315 526
2	Скорректированные внеоборотные активы	стр. 1100 Баланса	1 970 447	1 516 260	1 612 431	1 745 438
3	Оборотные активы	стр. 1200 Баланса	460 244	573 673	631 816	570 088
4	Долгосрочная дебиторская задолженность					
5	Ликвидные активы	стр. 1230-1260 Баланса	394 724	502 017	578 383	519 694
6	Наиболее ликвидные активы	стр. 1230 + стр. 1240 + стр. 1250 + стр. 1260 Баланса	126 890	127 730	119 168	88 195
7	Краткосрочная дебиторская задолженность	стр. 1230 Баланса	211 386	283 475	351 090	312 914
8	Потенциальные оборотные активы к возврату					
9.1	Собственные средства	стр. 1300 Баланса	63 704	117 816	83 502	-12 703
9.2	Собственные средства с учетом доходов будущих периодов (средств участников строительства) *	Стр. 1300 + стр. 1530 Баланса	989 543	917 845	1 093 102	1 008 959
10.1	Обязательства должника	стр. 1400 + стр. 1500 Баланса	2 366 987	1 972 117	2 160 745	2 328 229
10.2	Обязательства должника за вычетом доходов будущих периодов (средств участников строительства) *	стр. 1400 + стр. 1500 - стр. 1530 Баланса	1 441 148	1 172 088	1 151 145	1 306 567
11	Текущие обязательства должника	стр. 1500 - 1530 Баланса	1 281 443	976 331	910 694	1 067 796
12	Выручка нетто	стр. 2110 Отчета о фин. результатах	143 537	129 925	27 598	3 562
13	НДС, выставленный покупателям	стр. 12 x 18%	25 837	23 387	4 968	641
14	Валовая выручка	стр. 12+стр. 13	169 374	153 312	32 566	4 203
15	Среднемесячная выручка за период с начала года	стр. 14 / кол-во месяцев в периоде	14 114	12 776	2 714	350
16	Чистая прибыль (убыток)	стр. 2400 Отчета о фин. результатах	32 213	54 111	-34 315	-96 205
17	Просроченная кредиторская задолженность	нет данных				
18	Сумма обязательств перед участникам строительства	стр. 1530 Баланса	925 839	800 029	1 009 600	1 021 662
19	Стоимость объектов строительства (незавершенное строительство)	пояснения к Балансу	1 878 677	1 440 468	1 527 888	1 670 365

* - Раздел 4.1.3. абз. Сведения о недостатках в учете и отчетности п.3

4.2 Анализ динамики основных показателей, используемых для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности

Полученные значения основных показателей проанализированы в динамике.

Совокупные активы составляют 2-2,5 млн. руб. в анализируемом периоде. В 2014 году произведена сдача объектов строительства предыдущей очереди. С этим связано некоторое уменьшение совокупных (точнее внеоборотных) активов и обязательств. Дальнейший прирост активов и обязательств связан с привлечением финансирования участников пятой очереди строительства д. Каменка, участок 51 и расходами на строительство, относимыми во внеоборотные активы.

Состав и значения оборотных активов сравнительно постоянны.

Половина обязательств должника является текущими, причем общий размер обязательств высокий, а с 31.12.2016г. превышает совокупные активы. Размер собственных средств организации в исследуемом периоде низкий, финансирование деятельности производится за счет кредиторской задолженности, а на 31.12.2016 г. наблюдается отсутствие собственных средств, их стремительное уменьшение в 2016 году связано с доначислением налога, штрафа и пени по налогу на прибыль в размере 61 558 тыс. руб.

Два последних отчетных периода – 2015, 2016 гг. – должник закончил с убытками, 34 и 96 млн. руб. соответственно. Причиной является практическое отсутствие выручки (в виде экономии по сданным в эксплуатацию объектам), получение которой связано с условием об окончании строительства. В сентябре 2015 года строительные работы прекращены³.

³ Письмо должника № б/н от 10.08.2017г. Решение арбитражного суда г. Москвы по Делу № А40-181981/16 от 17.02.2017г.

4.3 Коэффициенты, характеризующие платежеспособность должника

Коэффициенты, характеризующие платежеспособность должника, включают:

- коэффициент абсолютной ликвидности.
- коэффициент текущей ликвидности.
- показатель обеспеченности обязательств должника его активами,
- степень платежеспособности по текущим обязательствам.

<i>Коэффициент абсолютной ликвидности</i> показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно, и рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам должника.
<i>Коэффициент текущей ликвидности</i> характеризует обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств и определяется как отношение ликвидных активов к текущим обязательствам должника.
<i>Показатель обеспеченности обязательств должника его активами</i> характеризует величину активов должника, приходящихся на единицу долга, и определяется как отношение суммы ликвидных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам должника.
<i>Степень платежеспособности по текущим обязательствам</i> определяет текущую платежеспособность организации, объемы ее краткосрочных заемных средств и период возможного погашения организацией текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки. Степень платежеспособности определяется как отношение текущих обязательств должника к величине среднемесячной выручки.

Рассчитанные по основным показателям коэффициенты, характеризующие платежеспособность, приведены в Табл. 4.3.1 ниже с учётом следующего:

Методика Постановления Правительства № 367 от 25.06.2003 г. предлагает рассчитывать «показатель обеспеченности обязательств должника его активами» как отношение суммы ликвидных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам должника. Но ликвидные активы составляют наиболее ликвидные (денежные средства, краткосрочные финансовые вложения) и краткосрочную дебиторскую задолженность с прочими оборотными активами. Таким образом, в числителе будет содержаться не весь актив баланса, а за исключением долгосрочной дебиторской задолженности и запасов. Так как данные категории активов также могут быть направлены на погашение обязательств, аудитором принято это во внимание и коэффициент рассчитан как отношение суммы оборотных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам должника.

Таблица № 4.3.1

Коэффициенты платежеспособности должника

№ п/п	Коэффициенты платежеспособности	Расчет по данным Таблицы 4.1.3	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
1	Коэффициент абсолютной ликвидности	стр. 6 / стр. 11	0,10	0,13	0,13	0,08
2	Коэффициент текущей ликвидности	стр. 5 / стр. 11	0,31	0,51	0,64	0,49
3.1	Показатель обеспеченности обязательств должника его активами	(стр. 2 + стр. 3) / стр. 10.1	1,03	1,06	1,04	0,99
3.2	Показатель обеспеченности обязательств должника его активами – формальный подход*	(стр. 2 + стр. 3) / стр. 10.2	1,69	1,78	1,95	1,77
4	Степень платежеспособности по текущим обязательствам	стр. 11 / стр. 15	91	76	336	3049

* - Раздел 4.1.3. абз. Сведения о недостатках в учете и отчетности п.3

Учитывая последующую необходимость анализа признаков преднамеренного банкротства, аудитором выделены периоды существенного ухудшения коэффициентов платежеспособности и определены необходимые периоды для анализа сделок в таблице № 4.3.2.

Таблица № 4.3.2

Выделение периодов существенного ухудшения коэффициентов платёжеспособности и периодов для анализа сделок, действий органов управления должника за исследуемый период, которые могли быть причиной такого ухудшения

(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 855

«Об утверждении Временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства», п. 7)

Коэффициенты платёжеспособности	Коэффициент абсолютной ликвидности			Коэффициент текущей ликвидности			Показатель обеспеченности обязательств должника его активами			Степень платёжеспособности по текущим обязательствам*			Необходимость анализа сделок
	периоды	изменение	Темп изменения	сущ. ухудш.	изменение	Темп изменения	сущ. ухудш.	изменение	% к пред отч дате	сущ. ухудш.	изменение	% к пред отч дате	
2014	0,03	132,12%		0,21	166,93%		0,03	103,20%		-14	84%		
2015	0,00	100,02%		0,12	123,52%		-0,02	98,01%		259	439%		
2016	-0,05	63,12%	+	-0,15	76,63%	+	-0,04	95,75%		2713	908%	+	+
общ. изменение	-0,02			0,18			-0,03			2958			
средний темп		94,13%			116,47%			98,94%			323%		

Критические значения коэффициента абсолютной ликвидности, текущей ликвидности составляют 0,2 и 1 соответственно⁴. Учтено следующее: фактически коэффициент текущей ликвидности, рассчитываемый по Правилам анализа, соответствует коэффициенту ликвидности по методике Госкомстата (при расчете берутся не все оборотные активы). Значения коэффициентов абсолютной ликвидности, текущей ликвидности должника меньше данного уровня.

Показатель обеспеченности обязательств должника его активами, если его считать, причисляя средства участников (доходы будущих периодов) к собственным средствам должника, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 25.06.2003 N 367 "Об утверждении Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа", пп. «и» п. 1 Приложение № 1, приводят к неверному пониманию ситуации - средств должника достаточно для погашения всех обязательств (коэффициент 1,77 на 31.12.2016г. в строке 3.2). Тем не менее это ошибка, обязательства должника не обеспечены активами должника (коэффициент 0,99 на 31.12.2016г. в строке 3.1), так как средства участников строительства – это тоже обязательства.

Учитывая, что при расчете коэффициента «степень платежеспособности по текущим обязательствам» текущие обязательства делятся на среднемесячную выручку, которая минимальна в 2016 году, коэффициент принимает огромные значения, что оценивается в данном случае отрицательно.

Общие выводы по коэффициентам платежеспособности:

- коэффициент текущей ликвидности имеет неприемлемые значения, меньше 1.
- коэффициент абсолютной ликвидности меньше 0,2, недостаточен.
- должник не имеет собственных средств, достаточных для покрытия обязательств, ухудшение положения произошло в 2016 году.
- степень платежеспособности по текущим обязательствам имеет негативную динамику и значения.
- к периодам существенного ухудшения двух и более коэффициентов платежеспособности относится 2016 год.

4.4 Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость должника

Коэффициенты, характеризующие платежеспособность должника, включают:

- коэффициент автономии (финансовой независимости),
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (доля собственных оборотных средств в оборотных активах),
- доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах,
- показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам.

<i>Коэффициент автономии (финансовой независимости)</i> показывает долю активов должника, которые обеспечиваются собственными средствами, и определяется как отношение собственных средств к совокупным активам.

<i>Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами</i> определяет степень обеспеченности организации собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости, и рассчитывается как отношение разницы собственных средств и скорректированных внеоборотных активов к величине оборотных активов.
--

<i>Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах</i> характеризует наличие просроченной кредиторской задолженности и ее удельный вес в совокупных пассивах организации и определяется в процентах как отношение просроченной кредиторской задолженности к совокупным пассивам.

⁴ "Методологические рекомендации по проведению анализа финансово-хозяйственной деятельности организаций" (утв. Госкомстатом России 28.11.2002)

Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам определяется как отношение суммы долгосрочной дебиторской задолженности, краткосрочной дебиторской задолженности и потенциальных оборотных активов, подлежащих возврату, к совокупным активам организации.

Кроме перечисленных выше, оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика в соответствии с Постановлением Правительства от 21 апреля 2006 г. № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» производится по следующим нормативам:

- норматив обеспеченности обязательств - не менее 1,
- норматив целевого использования средств - не более 1,
- норматив безубыточности - не менее 1.

Норматив обеспеченности обязательств, определяется путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве.

Норматив целевого использования средств, определяемый путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на общую сумму его обязательств, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Норматив безубыточности, определяемый как количество лет из расчета 3 последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки.

Показатели в таблице 4.1.3 дополнены необходимыми данными для расчета нормативов - стр. 18, 19 – сумма обязательств перед участниками строительства и стоимость незавершенного строительства.

Рассчитанные по основным показателям коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость, приведены в Табл. 4.4.1 ниже.

Таблица 4.4.1

Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость должника

№ п/п	Коэффициенты	Расчет по данным Таблицы 4.1.3	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
1.1	Коэффициент автономии (финансовой независимости)	стр. 9 / стр. 1	0,03	0,06	0,04	-0,01
1.2	Коэффициент автономии (финансовой независимости) *	стр. 9.2 / стр. 1	0,41	0,44	0,49	0,44
2.1	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	(стр. 9.1 - стр. 2) / стр. 3	-4,14	-2,44	-2,42	-3,08
2.2	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами*	(стр. 9.2 - стр. 2) / стр. 3	-2,13	-1,04	-0,82	-1,29
3	Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах	стр. 17 / стр. 1	Нет данных			
4	Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам	(стр. 4 + стр. 7 + стр. 8) / стр. 1	9%	14%	16%	14%
	Нормативы для застройщиков					
5	Норматив обеспеченности обязательств (не менее 1)	стр. 1 / стр. 18	2,63	2,61	2,22	2,27
6	Норматив целевого использования средств (не более 1)	(стр. 1 - стр. 19) / (стр. 10.1 - стр. 18)	0,38	0,55	0,62	0,49
7	Норматив безубыточности (не менее 1)				2	1

* - Раздел 4.1.3. абз. Сведения о недостатках в учете и отчетности п.3

Коэффициент автономии должен быть больше 0,5⁵, так как для нормального функционирования предприятия требуется, чтобы внеоборотные активы и часть оборотных были профинансированы за счет собственных средств. Даже при исключении средств участников строительства из обязательств коэффициент автономии не превышает 0,5 (стр. 1.2 таблицы 4.4.1). При отнесении средств участников строительства к обязательствам коэффициент автономии принимает значения близкие к нулю, а на 31.12.2016 отрицательный, что означает полную зависимость от заемных источников финансирования, отсутствие собственных средств.

В соответствии с "Методологическими рекомендациями по проведению анализа финансово-хозяйственной деятельности организаций" (утв. Госкомстатом России 28.11.2002) для признания структуры баланса предприятия удовлетворительной является превышение для коэффициента обеспеченности собственными средствами границы 0,1 или 10%. У должника ни при каком расчете (включении средств участников в обязательства или в собственные средства) коэффициент обеспеченности собственными средствами не выходит из области отрицательных значений.

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах не приведена ввиду отсутствия данных по просроченной кредиторской задолженности в исследуемом периоде.

Дебиторская задолженность существенна в активах – до 16%, на 31.12.2016г. – 14%. Несвоевременное погашение дебиторами задолженности приводит к невозможности погашения долгов кредиторам в установленные сроки, накоплению задолженности.

Застройщики должны соблюдать норматив безубыточности, определяемый как количество лет из расчета 3 последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки⁶. У должника наблюдается несоблюдения данного норматива – 1 год из трех последних наблюдается прибыль при ограничении норматива в 1. Застройщик лишается права привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости в случае, если выявляется несоблюдение нормативов (п. 15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"). В 2017 году также ожидаются убытки ввиду остановки строительства, норматив безубыточности станет 0, меньше нормы. Другие нормативы устойчивости, определяемые для застройщиков, имеют нормальные значения.

Общий вывод по коэффициентам финансовой устойчивости:

- должник имеет неустойчивое финансовое положение, его финансирование полностью осуществляется за счет заемных источников, собственные оборотные средства отсутствуют, средства дебиторской задолженности занимают существенную долю в активах,
- нормативы, предъявляемые застройщикам, выполняются, за исключением норматива безубыточности, что препятствует привлечению средств участников строительства.

⁵ "Методологические рекомендации по проведению анализа финансово-хозяйственной деятельности организаций" (утв. Госкомстатом России 28.11.2002)

⁶ Постановление Правительства от 21 апреля 2006 г. № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»

4.5 Коэффициенты, характеризующие деловую активность должника

К коэффициентам, характеризующим деловую активность должника, относятся:

- рентабельность активов,
- норма чистой прибыли.

Рентабельность активов характеризует степень эффективности использования имущества организации, профессиональную квалификацию менеджмента предприятия и определяется в процентах как отношение чистой прибыли (убытка) к совокупным активам организации.

Норма чистой прибыли характеризует уровень доходности хозяйственной деятельности организации. Норма чистой прибыли измеряется в процентах и определяется как отношение чистой прибыли к выручке (нетто).

Рассчитанные по основным показателям коэффициенты, характеризующие деловую активность, приведены в Табл. 4.5.1 ниже.

Таблица № 4.5.1

Коэффициенты, характеризующие деловую активность должника

№ п/п	Коэффициенты	Расчет по данным Таблицы 4.1.3	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
1	Рентабельность активов, %	стр. 16 / стр. 1	1%	3%	-2%	-4%
2	Норма чистой прибыли, %	стр. 16 / стр. 12	22%	42%	-124%	-2701%

Динамика коэффициентов отрицательна. Ввиду отсутствия прибыли в 2015, 2016 гг. рентабельность активов и норма чистой прибыли отрицательны. Выручка в эти периоды практически отсутствовала, расходы оставались на обычном уровне, в 2016 году доначислены суммы налога на прибыль и штрафных санкций по периодам до 2014 гг. 2017 год будет завершён с убытками ввиду остановки строительных работ.

Общий вывод по коэффициентам, характеризующим деловую активность:

- организация не работала на приемлемом уровне рентабельности активов, нормы чистой прибыли в течение 2015, 2016 гг. При завершении 2017 года с убытками норматив безубыточности будет нарушен, застройщик не имеет возможности привлекать средства участников.

5. ПРИЧИНЫ УТРАТЫ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ С УЧЕТОМ ДИНАМИКИ ИЗМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расчет коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности приведены в разделах 4.3, 4.4, 4.5 отчета.

Организация в исследуемом периоде почти на 100% зависела от заемных источников финансирования, находилась в неустойчивом состоянии и не имела прибыли последние два года. Собственные оборотные средства отсутствовали. На конец 2016 года должник не имеет собственного капитала. Коэффициенты платежеспособности неудовлетворительные, имеют отрицательную динамику.

Причиной утраты платежеспособности являются недостаточность собственных средств, неполное привлечение средств участников к реализации проекта строительства и, как следствие, невозможность расчета по образовавшимся обязательствам. Нарушение сроков строительства, вызванное срывом сроков оплаты подрядчикам и поставщикам, приводит к потере репутации, оттоку участников, судебным процессам с доначислением штрафных санкций, и, как следствие, замыкается на невозможность привлечения средств участников строительства. В итоге деятельность должника приостановлена в судебном порядке на год (до 2018г.)

6. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ХОЗЯЙСТВЕННОЙ, ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА, ЕГО ПОЛОЖЕНИЯ НА ТОВАРНЫХ И ИНЫХ РЫНКАХ

6.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ УСЛОВИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА

6.1.1 Влияние государственной денежно-кредитной политики

При подготовке информации по данному разделу аудитором использованы материалы, размещенные на официальном сайте Центрального Банка РФ <http://www.cbr.ru/DKP/>.

Денежно-кредитная политика государства воздействует на количество денег в обращении с целью обеспечения стабильности цен, полной занятости населения и роста реального объема производства. Основными её инструментами являются:

- денежная база,
- норма обязательного резервирования для банков,
- учётная ставка,
- процентная ставка.

Для должника чувствительность к мерам денежно-кредитной политики связана со следующими факторами:

1. Должник привлекает средства банков в виде кредитов, ставки и условия кредитования зависят от ключевой ставки. В конце 2014 года наблюдался существенный её рост⁷, что сопровождалось неблагоприятными условиями кредитования. Объем заемных средств должника на 31.12.2014г. сократился на 620 млн. руб. Программа кредитования основным партнером – Сбербанк – закончилась в 2015 году.



В настоящее время значение ключевой ставки сохраняется на уровне 9%.

2. Привлекательность инвестиций в строительство для его участников зависит от доступности для них ипотечного кредитования. В 2014-2015гг. наблюдалось сокращение кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты⁸, сокращались объемы предоставленных кредитов, повышение ставок по ним.

Таким образом, негативное влияние государственной денежно-кредитной политики для АО «КЕРАМО» имело место ввиду его зависимости в исследуемый период от заемных источников финансирования (кредитов банков, займы организаций), а также вследствие ухудшения макроэкономических условий хозяйственной деятельности, недоступности для

⁷ <http://1eb.ru/kluchevaya-stavka.html>

⁸ http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2015.pdf

населения ипотечных кредитов, что привело к снижению интереса инвесторов.

6.1.2 Особенности государственного регулирования отрасли

Деятельность должника относится к отрасли «строительство». Должник осуществляет функции застройщика, работа застройщиков регламентируется основным документом - Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик вправе привлекать долевые инвестиции граждан в новостройки при наличии трех обстоятельств:

1) обладание застройщиком на праве собственности или на праве аренды (субаренды), а также в некоторых случаях на праве безвозмездного пользования застраиваемым земельным участком;

2) получение разрешения на строительство;

3) публикация проектной декларации в случаях, когда для продажи квартир в новостройке застройщик применяет рекламу.

В указанный выше закон в 2017 году ввелись существенные изменения, расширились требования, при невыполнении которых застройщик теряет право на работу с инвесторами-участниками строительства. Действие закона распространяется и на строительство жилых домов блокированной застройки (таун-хаусов).

6.1.3 Сезонные факторы и их влияние на деятельность должника

Деятельность должника подвержена влиянию сезонных факторов. Наблюдается удорожание строительства в зимний период, часто применяются переносы при выполнении работ, требуется календарное, ресурсное, финансовое планирование.

6.1.4 Исполнение государственного оборонного заказа

Организация в оборонном заказе за последние три года не участвовала и не участвует.

6.1.5 Наличие мобилизационных мощностей

Должник не обладает мобилизационными мощностями.

6.1.6 Наличие имущества ограниченного оборота

Вещи, изъятые из оборота, ограниченные в обороте, могут приобретаться (производиться, отчуждаться) лишь определенными лицами (имеющими специальное разрешение). Должник не обладает активами с ограниченным оборотом.

6.1.7 Необходимость осуществления дорогостоящих природоохранных мероприятий

Проект застройки включает необходимые меры и объекты, относящиеся к природоохранным мероприятиям. Проектом предусматривается благоустройство территории. Все расходы по данному направлению включаются в стоимость строительства.

6.1.8 Географическое положение, экономические условия региона, налоговые условия региона

Должник осуществлял деятельность на территории Московской области, д. Каменка (Новая Москва).

Экономические условия г. Москвы благоприятны для ведения деятельности с точки зрения наличия большого числа физических лиц с покупательной способностью выше среднего уровня, благоприятной экономико-финансовой конъюнктуры для развития бизнеса и других факторов⁹.

Стоимость недвижимости в Новой Москве растет быстрыми темпами¹⁰. Цены на недвижимость в Новой Москве к Московским не приближены - здесь еще только готовятся планы комплексной застройки. Стоимость жилья в отдельных кластерах будет приближена к Московским, когда массовая застройка придет в строительные зоны, будут построены дороги, отрегулирована транспортная доступность.

Неблагоприятными факторами являются: высокие ожидания рабочей силы об уровне заработной платы, что является фактором, способствующим удорожанию работ, выполняемых подрядчиками строительства.

Налоговые условия региона не имеют существенных особенностей.

6.1.9 Имеющиеся торговые ограничения, финансовое стимулирование

Торговые ограничения

В случае должника в данном случае рассматриваются ограничения, связанные с привлечением денежных средств участников строительства, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

1. привлечение денежных средств граждан допускается только на основании договора участия в долевом строительстве, путем выпуска эмитентом облигаций особого вида – жилищных сертификатов..., жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.... (ст. 1 п. 2),
2. высокие штрафы за несоблюдение установленных требований застройщиков (п. 1 ст. 14.28 КоАП),
3. предусмотрена государственная регистрация договора участия в долевом строительстве (п. 3 ст. 4),
4. сроки реализации проекта и передачи объектов участникам строительства

⁹ Ирадионов В.И. Оценка потенциала восстановления платежеспособности // Арбитражный управляющий. 2016. N 1. С. 28 - 32.

¹⁰http://www.msknov.ru/important/Analiz_rynka_nedvigimosti/Pokupka_novostroyki_v_Moskve_analiz_investitsionnoy_privlekatelnosti/

5. возврат средств участнику строительства при установленных нарушениях производится с выплатой процентов по ст. 395 ГК в двойном размере, а также с возмещением убытков (ст. 3 п. 3),
6. упорядочено расходование средств (ст. 18),
7. контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников в определенных случаях - задержание предоставления отчетности, несоблюдение нормативов финансовой устойчивости, неудовлетворение нормативов финансовой устойчивости, неудовлетворение требований участников (ст. 23 п. 15).

Меры финансового стимулирования застройщиков

В настоящее время все собственники земельных участков, предполагающих жилищное строительство, с момента регистрации прав на землю платят налог по двойному коэффициенту. Он действует три года, а затем коэффициент увеличивается еще в два раза — до 4х. Если собственник участка застроит его быстрее, чем за три года, и оформит постройку в пределах этого срока, то ему возвращают половину уплаченного налога.

Данная мера не является актуальной для должника. Земельный участок, на котором ведется строительство в д. Каменка, находится в государственной собственности и используется застройщиком на основании договора аренды.

6.2 АНАЛИЗ ВНУТРЕННИХ УСЛОВИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.2.1 Основные направления деятельности

Основные направления деятельности перечислены в Таблице № 6.2.1.1.

Таблица № 6.2.1.1

Основные направления деятельности в 2013-2016 гг., тыс. руб.

Договор, вид работ/услуг	Выручка			
	2013	2014	2015	2016
Вознаграждение заказчика по 4ой очереди строительства	82 196	102 549		
Вознаграждение заказчика по 3ей очереди строительства	36 576			
Продажа собственных объектов недвижимости	11 693	24 407	24 350	
Реализация товаров	7 935	35	195	
Водоснабжение, водоотведение, передача электроэнергии и прочие услуги по построенным объектам	3 266	2 934	3 053	3 562
Реализация земельных участков	1 872			
Итого	143 537	129 925	27 598	3 562
В отчетности	143 537	129 925	27 598	3 562

Два года – 2015, 2016 – должник не имеет в учете и отчетности доходов в виде экономии средств на строительство (вознаграждение заказчика), которое должно являться основным доходом данной организации. Вознаграждение заказчика по 5 очереди строительства в д. Каменка не определялось ввиду незаконченности проекта. Должник также имел планы на дальнейшие застройки – проект Селятино, проект Птичное, проект 7-ая очередь д. Каменка. Данные планы не имеют достаточной проработки и существенной реализации подготовительного этапа.

6.2.2 Основные объекты, не завершённые строительством

Должник имеет незавершённое строительство (пятая очередь) на земельном участке общей площадью 69054 кв. м. с кадастровым номером 50:26:190705:30 по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, с. п. Первомайское, д. Каменка, уч. 51, новый адрес г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка, уч. 51.

В соответствии с проектом перечень объектов включает в себя:

- 26 таунхаусов, в 4 домах, общее количество квартир составляет 242 шт.,
- торговый центр,
- детский семейный клуб,
- здание эксплуатационной службы,
- трансформаторная подстанция,
- сервисные сооружения.

Здания торгового центра и детского клуба не являются элементами обязательной постройки и на данные объекты не заключались договоры об участии в строительстве.

Проведен анализ договоров долевого участия в строительстве, сопоставлены объекты и соответствующие им обязательства – Таблица № 6.2.2.1.

Таблица № 6.2.2.1

Объекты незавершённого строительства и соответствующие им обязательства перед участниками строительства

№ п/п	д.	корп.	кв	Количество			Площадь			Сумма по договору		
				заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободный
1	1	1	1			1			167,12			7 266 043
2	1	1	2	1			134,44			5 493 312		
3	1	1	3	1			134,44			5 493 312		
4	1	1	4	1			134,44			5 493 312		
5	1	1	5	1			167,12			7 438 614		
6	1	1	6	1			167,12			6 951 230		
7	1	1	7			1			134,44			5 845 182
8	1	1	8	1			134,44			5 693 312		
9	1	1	9			1			134,44			5 845 182
10	1	1	10			1			167,12			7 266 043
11	1	2	1	1			167,12			7 047 108		
12	1	2	2	1			134,44			5 493 312		
13	1	2	3		1			134,44			5 493 312	
14	1	2	4	1			134,44			5 798 496		
15	1	2	5	1			135,80			7 047 108		
16	1	2	6			1			135,80			5 904 312
17	1	2	7			1			134,44			5 845 182
18	1	2	8			1			134,44			5 845 182
19	1	2	9			1			134,44			5 845 182
20	1	2	10	1			167,12			7 356 702		
21	1	3	1	1			167,12			6 740 712		
22	1	3	2	1			134,44			5 798 495		

№ п/п	д.	корп.	кв	Количество			Площадь			Сумма по договору		
				заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободный
23	1	3	3	1			134,44			5 493 312		
24	1	3	4	1			134,44			5 493 312		
25	1	3	5	1			167,12			6 740 712		
26	1	3	6			1			167,12			7 266 043
27	1	3	7			1			134,44			5 845 182
28	1	3	8			1			134,44			5 845 182
29	1	3	9			1			134,44			5 845 182
30	1	3	10	1			167,12			7 406 702		
31	1	4	1	1			167,12			6 740 712		
32	1	4	2	1			134,44			5 798 495		
33	1	4	3	1			134,44			5 493 312		
34	1	4	4	1			134,44			5 160 312		
35	1	4	5	1			167,12			6 407 712		
36	1	4	6			1			167,12			7 266 043
37	1	4	7	1			134,44			6 392 097		
38	1	4	8			1			134,44			5 845 182
39	1	4	9			1			134,44			5 845 182
40	1	4	10	1			167,12			7 923 740		
41	1	5	1	1			167,12			7 000 000		
42	1	5	2	1			134,44			6 002 855		
43	1	5	3	1			134,44			5 867 856		
44	1	5	4	1			134,44			5 600 000		
45	1	5	5			1			167,12			7 266 043
46	1	5	6	1			167,12			7 506 702		
47	1	5	7			1			134,44			5 845 182
48	1	5	8			1			134,44			5 845 182
49	1	5	9			1			134,44			5 845 182
50	1	5	10	1			167,12			7 300 000		
51	1	6	1	1			167,12			7 406 702		
52	1	6	2	1			134,44			6 002 855		
53	1	6	3			1			134,44			5 845 182
54	1	6	4	1			167,12			6 947 108		
55	1	6	5	1			167,12			7 506 702		
56	1	6	6			1			134,44			5 845 182
57	1	6	7			1			134,44			5 845 182
58	1	6	8	1			167,12			7 400 000		
59	1	7	1	1			135,80			5 867 856		
60	1	7	2	1			134,44			5 867 855		
61	1	7	3	1			135,80			5 867 856		
62	1	7	4	1			135,80			6 492 096		
63	1	7	5	1			134,44			6 392 097		
64	1	7	6	1			135,80			6 492 096		
65	1	8	1	1			167,12			7 047 108		
66	1	8	2	1			134,44			5 600 000		
67	1	8	3	1			134,44			5 817 856		
68	1	8	4	1			167,12			7 047 108		
69	1	8	5	1			167,12			7 506 702		
70	1	8	6			1			134,44			5 845 182
71	1	8	7			1			134,44			5 845 182
72	1	8	8	1			167,12			7 047 108		
73	1	9	1	1			135,80			5 867 856		
74	1	9	2	1			134,44			6 002 855		

№ п/п	д.	корп.	кв	Количество			Площадь			Сумма по договору		
				заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободный
75	1	9	3			1			134,44			5 845 182
76	1	9	4	1			134,44			6 193 849		
77	1	9	5	1			135,80			6 852 768		
78	1	9	6	1			135,80			6 492 096		
79	1	9	7			1			134,44			5 845 182
80	1	9	8	1			134,44			6 192 098		
81	1	9	9			1			134,44			5 845 182
82	1	9	10	1			135,80			6 362 258		
83	2	1	1	1			167,12			7 506 702		
84	2	1	2		1			134,44			5 867 855	
85	2	1	3	1			134,44			5 867 856		
86	2	1	4			1			134,44			5 845 182
87	2	1	5			1			167,12			7 266 043
88	2	1	6	1			167,12			7 000 000		
89	2	1	7	1			134,44			5 493 312		
90	2	1	8		1			134,44			5 798 496	
91	2	1	9	1			134,44			5 798 497		
92	2	1	10		1			167,12			7 506 702	
93	2	2	1	1			135,80			6 852 768		
94	2	2	2	1			134,44			6 193 848		
95	2	2	3	1			134,44			5 500 000		
96	2	2	4	1			134,44			5 867 857		
97	2	2	5	1			135,80			6 492 097		
98	2	2	6	1			135,80			6 852 769		
99	2	2	7	1			134,44			5 493 311		
100	2	2	8	1			134,44			5 493 311		
101	2	2	9	1			134,44			5 493 312		
102	2	2	10	1			135,80			6 777 768		
103	2	3	1	1			167,12			6 740 712		
104	2	3	2	1			134,44			5 218 646		
105	2	3	3	1			134,44			5 350 000		
106	2	3	4	1			134,44			5 858 496		
107	2	3	5	1			167,12			6 103 680		
108	2	3	6	1			167,12			6 403 678		
109	2	3	7	1			134,44			5 493 312		
110	2	3	8		1			134,44			5 493 312	
111	2	3	9	1			134,44			5 493 312		
112	2	3	10	1			167,12			6 740 712		
113	2	4	1		1			167,12			6 740 712	
114	2	4	2	1			134,44			5 493 311		
115	2	4	3	1			134,44			5 150 000		
116	2	4	4	1			134,44			5 798 496		
117	2	4	5		1			167,12			6 740 712	
118	2	4	6	1			167,12			6 640 712		
119	2	4	7	1			134,44			5 493 312		
120	2	4	8	1			134,44			5 493 312		
121	2	4	9	1			134,44			5 150 000		
122	2	4	10	1			167,12			6 406 712		
123	2	5	1	1			167,12			7 000 000		
124	2	5	2			1			134,44			5 845 182
125	2	5	3	1			134,44			5 493 312		
126	2	5	4	1			134,44			5 493 312		

№ п/п	д.	корп.	кв	Количество			Площадь			Сумма по договору		
				заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободный
127	2	5	5			1			167,12			7 266 043
128	2	5	6			1			167,12			7 266 043
129	2	5	7	1			134,44			5 493 312		
130	2	5	8	1			134,44			5 493 312		
131	2	5	9	1			134,44			5 867 857		
132	2	5	10	1			167,12			6 800 000		
133	2	6	1	1			135,80			6 037 649		
134	2	6	2	1			134,44			6 800 000		
135	2	6	3			1			134,44			5 845 182
136	2	6	4			1			134,44			5 845 182
137	2	6	5	1			135,80			6 360 000		
138	2	6	6	1			135,80			6 492 096		
139	2	6	7	1			134,44			5 493 311		
140	2	6	8	1			134,44			6 336 347		
141	2	6	9	1			134,44			5 867 856		
142	2	6	10		1			135,80			6 492 096	
143	2	7	1			1			167,12			7 266 043
144	2	7	2			1			134,44			5 845 182
145	2	7	3			1			134,44			5 845 182
146	2	7	4			1			134,44			5 845 182
147	2	7	5	1			167,12			7 047 108		
148	2	7	6	1			167,12			6 882 000		
149	2	7	7	1			134,44			5 867 855		
150	2	7	8	1			134,44			5 694 000		
151	2	7	9	1			134,44			5 867 857		
152	2	7	10		1			167,12			7 000 000	
153	2	8	1	1			167,12			7 047 108		
154	2	8	2	1			134,44			5 867 855		
155	2	8	3	1			134,44			5 900 000		
156	2	8	4	1			167,12			7 047 108		
157	2	8	5	1			167,12			7 438 614		
158	2	8	6	1			134,44			5 867 856		
159	2	8	7	1			134,44			5 867 857		
160	2	8	8	1			167,12			6 800 460		
161	2	9	1	1			135,80			6 852 768		
162	2	9	2	1			134,44			6 193 847		
163	2	9	3		1			134,44			5 867 856	
164	2	9	4		1			134,44			6 193 849	
165	2	9	5	1			135,80			6 492 095		
166	2	9	6	1			135,80			6 852 768		
167	2	9	7	1			134,44			6 179 977		
168	2	9	8			1			134,44			5 845 182
169	2	9	9			1			134,44			5 845 182
170	2	9	10	1			135,80			6 492 100		
171	3	1	1	1			167,12			7 406 702		
172	3	1	2			1			134,44			5 845 182
173	3	1	3	1			134,44			6 492 096		
174	3	1	4	1			134,44			6 492 096		
175	3	1	5	1			167,12			7 506 702		
176	3	1	6	1			167,12			7 115 196		
177	3	1	7	1			134,44			5 493 312		
178	3	1	8	1			134,44			5 493 312		

№ п/п	д.	корп.	кв	Количество			Площадь			Сумма по договору		
				заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободный
179	3	1	9	1			134,44			5 798 497		
180	3	1	10			1			167,12			7 266 043
181	3	2	1	1			167,12			7 506 702		
182	3	2	2			1			134,44			5 845 182
183	3	2	3			1			134,44			5 845 182
184	3	2	4			1			134,44			5 845 182
185	3	2	5			1			167,12			7 266 043
186	3	2	6	1			167,12			6 300 000		
187	3	2	7	1			134,44			5 493 312		
188	3	2	8	1			134,44			5 798 495		
189	3	2	9			1			134,44			5 845 182
190	3	2	10		1			167,12		6 740 712		
191	3	3	1	1			167,12			7 356 568		
192	3	3	2			1			134,44			5 845 182
193	3	3	3		1			134,44		6 292 096		
194	3	3	4		1			134,44		6 492 097		
195	3	3	5	1			167,12			7 350 000		
196	3	3	6			1			167,12			7 266 043
197	3	3	7	1			134,44			5 493 311		
198	3	3	8	1			134,44			5 493 312		
199	3	3	9	1			134,44			5 493 312		
200	3	3	10	1			167,12			6 740 000		
201	3	4	1	1			135,80			6 852 768		
202	3	4	2	1			134,44			5 574 463		
203	3	4	3	1			135,80			6 492 096		
204	3	4	4	1			135,80			6 492 097		
205	3	4	5			1			134,44			5 845 182
206	3	4	6		1			135,80		6 492 096		
207	3	5	1			1			135,80			5 904 312
208	3	5	2	1			134,44			5 500 000		
209	3	5	3			1			134,44			5 845 182
210	3	5	4	1			134,44			4 945 500		
211	3	5	5	1			135,80			6 492 095		
212	3	5	6	1			135,80			6 392 097		
213	3	5	7	1			134,44			5 493 312		
214	3	5	8	1			134,44			5 600 000		
215	3	5	9		1			134,44		5 493 312		
216	3	5	10	1			135,80			6 492 096		
217	3	6	1			1			167,12			7 266 043
218	3	6	2	1			134,44			5 798 496		
219	3	6	3			1			134,44			5 845 182
220	3	6	4	1			134,44			5 108 781		
221	3	6	5			1			167,12			7 266 043
222	3	6	6	1			167,12			7 506 702		
223	3	6	7			1			134,44			5 845 182
224	3	6	8	1			134,44			5 867 856		
225	3	6	9	1			134,44			5 867 856		
226	3	6	10			1			167,12			7 266 043
227	4	1	1	1			135,88			6 492 096		
228	4	1	2			1			134,44			5 845 182
229	4	1	3	1			135,80			6 852 768		
230	4	1	4			1			135,80			5 904 312

№ п/п	д.	корп.	кв	Количество			Площадь			Сумма по договору		
				заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободен	заключен	расторгнут	свободный
231	4	1	5			1			134,44			5 845 182
232	4	1	6	1			135,80			6 492 096		
233	4	2	1	1			135,80			6 492 096		
234	4	2	2			1			134,44			5 845 182
235	4	2	3			1			134,44			5 845 182
236	4	2	4			1			134,44			5 845 182
237	4	2	5	1			135,80			6 852 770		
238	4	2	6	1			135,80			6 150 000		
239	4	2	7	1			134,44			5 500 000		
240	4	2	8			1			134,44			5 845 182
241	4	2	9			1			134,44			5 845 182
242	4	2	10	1			135,80			6 852 768		
	Итого			161	16	65	23 193,08	2 317,16	9 232,88	1 008 428 883	100 705 215	401 427 157
	В учете сч. 86									1 021 661 692		
	Отклонение									13 232 809		
	Средняя стоимость 1 кв. м.									43 478		401 427 114

Отмечено следующее:

1. Общее количество квартир составляет 242 шт., их площадь – 34 743,12 кв. м. По 161 квартире заключены договоры о долевом участии в строительстве, по 16 квартирам такие оговоры заключались, но были расторгнуты, по 65 квартирам договоры не заключались.
2. Сумма целевого финансирования в бухгалтерском учете должника - 1 021 661 692 руб. Действующие договоры составляют общую сумму обязательств по передаче квартир 1 008 428 883 руб. Отклонение 13 232 809 руб. (= 1 021 661 692 – 1 008 428 883) связано с неотражением операций по расторжению договоров по стр. 190, 194 таблицы – квартира 3.2.10 на сумму 6 740 712 руб. и квартира 3.3.4 на сумму 6 492 097 руб.
3. Общая сумма обязательств по расторгнутым договорам составляет 100 705 215 руб., (16 квартир) Данные обязательства являются денежными, в процедуре банкротства включаются в третью очередь. Кредиторы по этим обязательствам обладают право залога на квартиры в соответствии со ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве ...".
4. Количество свободных от обязательств квартир составляет 65 шт. Сумма потенциальных инвестиций в их строительство новыми инвесторами оценивается в размере 401 427 114 руб. Для оценки взята стоимость квадратного метра по заключенным договорам.

Аудитором проанализированы электронные материалы – сметы на достройку объектов строительства, результат представлен в таблице № 6.2.2.2. Соответствующие нумерации граф наименования приведены после таблицы. Стоимость достройки определялась на сентябрь 2015 года подрядчиком должника – ООО «СО. Партнёр».

Таблица № 6.2.2.2

Степень завершенности объектов и необходимая сумма для его достройки

№ п/п	д о м	кор-пус	1*	2*					3*				4*	Стоимость достройки, руб.
				2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3.1	3.2	3.3	3.4		
1	1	1	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	1 975 492
2	1	2	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	2 837 695
3	1	3	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	2 973 892
4	1	4	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	3 382 497
5	1	5	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	3 382 497
6	1	6	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	2 711 993
7	1	7	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	2 036 495
8	1	8	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	2 678 193
9	1	9	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	3 392 496
10	2	1	40%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	10 625 811
11	2	2	70%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	7 005 325
12	2	3	70%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	7 408 936
13	2	4	70%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	6 392 880
14	2	5	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	5 448 601
15	2	6	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	4 536 101
16	2	7	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	8 879 723
17	2	8	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	6 328 250
18	2	9	95%	10%	100%	50%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	6 900 969
19	3	1	60%	10%	100%	0%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	11 138 305
20	3	2	50%	10%	100%	0%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	12 056 163
21	3	3	70%	10%	100%	0%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	8 438 461
22	3	4	75%	10%	100%	0%	90%	100%	90%	90%	90%	50%	10%	5 814 759
23	3	5	20%	0%	0%	0%	0%	0%	90%	90%	90%	50%	10%	13 116 865
24	3	6	20%	0%	100%	0%	0%	0%	90%	90%	90%	50%	10%	15 375 345
25	4	1	20%	0%	0%	0%	0%	0%	90%	90%	90%	50%	0%	12 205 567
26	4	2	20%	0%	0%	0%	0%	0%	90%	90%	90%	50%	0%	15 375 345
27	Общедомовые сооружения												78 655 687	
Итого													261 074 343	

* Примечания к таблице:

1 – фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, остекление, перегородки, кровля,

2 – внутренние инженерные сети:

2.1 – электроснабжение,

2.2 – бытовая и ливневая канализация,

2.3 - отопление,

2.4 – холодное водоснабжение,

2.5 – вентиляция (вентканалы).

3 – наружные инженерные сети:

4.1 – водоснабжение,

4.2 - электроснабжение,

4.3 – бытовые стоки,

4.4 - газоснабжение.

4 – благоустройство территории.

Общая стоимость достройки оценивалась на сентябрь 2015 года в сумме 261 074 тыс. руб.

6.2.3 Перечень структурных подразделений и схема структуры управления предприятием

Схема структуры управления предприятием должником не предоставлена.

6.2.4 Численность работников, включая численность каждого структурного подразделения, фонд оплаты труда работников предприятия, средняя заработная плата

Начисление заработной платы с 01.10.2016 г. не производилось. Задолженность по заработной плате составляет 25 761 тыс. руб. в отношении 28 лиц.

Таблица № 6.2.4.1

Данные о численности и заработной плате

За период	Количество лиц, которым производилось начисление	Общая сумма начислений в пользу работников, тыс. руб.	Средняя заработная плата в месяц, тыс. руб.*
2013	36	22 646	52
2014	33	22 359	56
2015	29	19 727	57
2016 (9 мес)	26	14 856	63

*Средняя заработная плата определена без учета среднесписочной численности, при расчете использовалось общее количество лиц, имеющих начисления в период.

6.2.5 Дочерние и зависимые хозяйственные общества с указанием доли участия должника в их уставном капитале и краткая характеристика их деятельности

Должник обладает 100% акций ОАО «Мегаполис» стоимостью 200 000 руб.

ОАО «Мегаполис», ИНН 5030060430, ОГРН 1075030005324, образовано 12.12.2007г., - дочерняя компания должника, место нахождения – поселок Птичное поселения Первомайское г. Москва. Вид деятельности ОАО «Мегаполис» - посреднические услуги при купле-продаже недвижимости, консультационные услуги, управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение. За период 2013-2016гг. данные инвестиции не обеспечивали поступлений в виде дивидендов, какие-либо операции с контрагентом в учете отсутствуют. Возврат средств данной инвестиции в виде продажи акций или ликвидации контрагента маловероятен.

6.2.6 Характеристика учетной политики должника, в том числе анализ учетной политики для целей налогообложения

Для анализа документ, содержащий сведения об учетной политике организации, не представлен. Должник находится на общей системе налогообложения, не является малым предприятием.

Учет ведется в программе 1С.8.

6.2.7 Характеристика систем документооборота, внутреннего контроля, страхования, организационной и производственной структур

Система документооборота должника не исследовалась, график документооборота не представлялся для анализа.

Система внутреннего контроля включает проведение инвентаризаций. Предоставленные материалы для анализа не содержат документов о проведенных инвентаризациях.

6.2.8 Направления деятельности, осуществляемые должником в течение последних двух лет, их финансовый результат и оценка целесообразности продолжения осуществляемых направлений (видов) деятельности

Основная деятельность должника связана с функцией заказчика строительства. Финансовые результаты заказчика определяются в виде экономии средств при строительстве объектов в момент сдачи объектов. Выручка по видам деятельности представлена в разделе 6.2.1.

Последние два года финансовые результаты неудовлетворительные – убытки, образованные при формировании прибыли от продаж и усиленные за счет влияния прочих расходов.

Каждая очередь строительства имеет свою рентабельность. Опыт работы предыдущих лет (2013, 2014гг.) показывает, что деятельность застройщика приносила прибыль. Тем не менее деятельность должника приостановлена в судебном порядке и невозможна к продолжению вследствие запрета на привлечение денежных средств от участников долевого строительства, испорченной деловой репутации, которая влияет на спрос на предлагаемые объекты строительства.

6.3 АНАЛИЗ РЫНКОВ, НА КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ДОЛЖНИКА

6.3.1 Данные по основным поставщикам и покупателям, объемам поставок

Сведения о поставщиках (подрядчиках)

Согласно сведениям, имеющимся в учетной базе данных и предоставленным должником, основными поставщиками в исследуемый период являлись организации, указанные в таблицах № 6.3.1.1-4.

Таблица № 6.3.1.1

Основные поставщики (подрядчики) в 2016 г.

Наименование	ИНН	Объем поставки, тыс. руб.	Доля, %
СО.ПАРТНЕР	7704818395	105 848	78,0%
ГУП МО "МОСОБЛГАЗ"	5000001317	8 202	6,0%
ОАО "Мосэнергосбыт"	7736520080	6 584	4,9%
ООО "ВНИИПРОМГАЗ"	7727694717	4 902	3,6%

Наименование	ИНН	Объем поставки, тыс. руб.	Доля, %
ООО "Керамо-Сервис"	7751507333	3 586	2,6%
ИП Шарипова Рушания Хасяновна	504602937507	3 332	2,5%
ООО "ТемпСтрой"	7729699502	1 500	1,1%
ООО "Газпром межрегионгаз Москва"	5009033419	682	0,5%
Кузюрин Владимир Викторович ИП	771912953817	582	0,4%
Прочие (12)		522	0,4%
		135 741	100,0%

Таблица № 6.3.1.2

Основные поставщики (подрядчики) в 2015 г.

Наименование	ИНН	Объем поставки, тыс. руб.	Доля, %
ГУП МО "МОСОБЛГАЗ"	5000001317	12 391	20,1%
ООО "ТСГК-АЛЬЯНС"	5902996318	9 100	14,8%
ООО "ИНКОМ-Лэнд-Беляево"	7728626886	8 340	13,5%
ООО "ТемпСтрой"	7729699502	3 750	6,1%
ООО "Керамо-Сервис"	7751507333	3 594	5,8%
ОАО СК "МРСК"	1831036400	3 087	5,0%
ООО РИИА "НЕКОС"	7719892426	2 709	4,4%
ЗАО "МСУ-35 Промэлектромонтаж"	4025043765	1 938	3,1%
Общество с ограниченной ответственностью "Рекламное агентство "туСТЭП"	7710899410	1 893	3,1%
ОАО "Мосэнергосбыт"	7736520080	1 870	3,0%
ООО "ЧОО "Каскад"	5046074974	1 487	2,4%
ООО "Газпром межрегионгаз Москва"	5009033419	1 138	1,8%
ООО "АТМ-Аква"	7728530983	1 100	1,8%
Прочие (46)		9183	14,9%
		61 579	100,0%

Таблица № 6.3.1.3

Основные поставщики (подрядчики) в 2014 г.

Полное наименование	ИНН	Объем поставки, тыс. руб.	Доля, %
СО.ПАРТНЕР	7704818395	172 220	54,5%
ООО "ИНКОМ-Лэнд-Беляево"	7728626886	28 089	8,9%
ООО РИА "НЕКОС ЛАЙН"	7719789700	20 249	6,4%
ГУП МО "МОСОБЛГАЗ"	5000001317	14 172	4,5%
ЗАО "МСУ-35 Промэлектромонтаж"	4025043765	13 933	4,4%
ООО "СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ КОМЕСТРА"	5409107859	12 124	3,8%
ООО "Фортуна"	7716500896	10 000	3,2%
ООО "ЧОО "Каскад"	5046074974	6 030	1,9%
ОАО "Мосэнергосбыт"	7736520080	4 644	1,5%

Полное наименование	ИНН	Объем поставки, тыс. руб.	Доля, %
Кузюрин Владимир Викторович ИП	771912953817	3 624	1,1%
ИП Шарипова Рушания Хасяновна	504602937507	3 447	1,1%
ОАО МАБ "ТЕМПБАНК" Филиал "Альфа-Темп"	7705034523	2 250	0,7%
Наро-Фоминский филиал ГУП МО "МОБТИ"	5000001388	1 986	0,6%
ООО "ДЖЕТ ПРОМОУШН"	7701716966	1 662	0,5%
ООО "РАСВЭРО"	7726010690	1 558	0,5%
ООО "Газпром межрегионгаз Москва"	5009033419	1 533	0,5%
ООО "Белые Ветры"	7723556547	1 502	0,5%
ООО "Медиа-агентство "СКАТ"	7720720679	1 431	0,5%
ООО "УВЕРЕННОСТЬ"	5030053150	1 320	0,4%
ООО "НЕФТЕГАЗПРОЕКТСТРОЙ"	7728129323	1 295	0,4%
ООО "Керамо-Сервис"	7751507333	1 144	0,4%
ООО "РСР-СЕРВИС"	7701951448	1 056	0,3%
Прочие (66)		10483	3,3%
		315 751	100,0%

Аудитором отмечены/проанализированы следующие договорные отношения:

1. ООО «СО. Партнер» (ООО «Строительная организация «Партнер»)

ООО «СО. Партнер» является подрядчиком по договору строительного подряда № 01-2013 от 09.01.2013г. Согласно данным ЕГРЮЛ организация зарегистрирована 12.10.2012г. В соответствии с договором и дополнительными соглашениями к нему ООО «СО. Партнер» производило строительство 5-ой очереди в д. Каменка - 29 малоэтажных многоквартирных домов блокированной застройки, объектов благоустройства и инженерных сооружений, а также объектов строительства 6-ой очереди в д. Пучково. В 2016 году оприходование работ производилось по объекту 6-ой очереди в д. Пучково.

Таблица № 6.3.1.4

Работы, выполненные ООО «СО.Партнер»

Договоры	Выполненные работы	Сумма, руб.
дог.СМР 01-2013 от 09.01.2013г (5-ая очередь)	08 Объекты строительства:	1 042 059 586,15
	Дома 5 очереди	746 286 834,69
	Вертикальная планировка	10 435 214,73
	Временное ограждение и пункт помывки колес	2 266 548,12
	Газопровод среднего давления	7 289 829,96
	Здание Соцкультбыта	1 199 265,33
	Ливневая канализация	10 699 871,86
	Междомовые дороги	110 902 559,75
	Междомовые технические проходы	13 415 447,46
	Трасса автодороги	127 701 424,02
	19 НДС	24 298 425,72
	Итого по договору	1 066 358 011,87
дог.СМР 01-2013 от 09.01.2013г (6-ая очередь)	08 Объекты строительства (НДС включен в стоимость):	154 927 102,45
	Прочие	38 976 250,89
	Благоустройство территории	9 550 052,88
	Газораспределительные сети	854 965,00

Договоры	Выполненные работы	Сумма, руб.
	Дом 61	18 892 074,75
	Дом 62	23 922 582,57
	Дом 63	20 433 156,46
	Дом 64	19 299 456,00
	Дом 68	22 998 563,90
	Итого по договору	154 927 102,45
	Всего	1 221 285 114,32

Остатки средств в расчетах с ООО «СО. Партнёр» в учете указаны развернуто – выданные авансы и задолженность в рамках одного договора.

Таблица № 6.3.1.5

Остатки в учете средств в расчетах с ООО «СО. Партнёр» на 31.12.2016г.

Счет, Наименование счета	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
Договоры		
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	139 134 069,90	144 351 995,80
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		144 351 995,80
дог.СМР 01-2013 от 09.01.2013г		
дог.СМР 01-2013 от 09.01.2013г Доп.сог.6 оч		144 351 995,80
60.02, Расчеты по авансам выданным	139 134 069,90	
дог.СМР 01-2013 от 09.01.2013г	139 134 069,90	
Итого		5 217 925,90
Итого развернутое	139 134 069,90	144 351 995,80

Общее сальдо в расчетах - 5 218 тыс. руб. – является задолженностью перед ООО «СО. Партнёр», подлежащим раскрытию в бухгалтерской финансовой отчетности. Вместе с тем, вследствие незачета выданных авансов дебиторская и кредиторская задолженности завышены, как и общая валюта баланса на 139 134 тыс. руб.

2. ООО "ИНКОМ-Лэнд-Беляево", ООО РИА "НЕКОС ЛАЙН"

ООО «ИНКОМ-Лэнд-Беляево» оказывало риэлтерские услуги, общая стоимость их составила 37 771 руб. Часть 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ содержит закрытый перечень статей расходов при строительстве объектов, на которые могут быть отнесены полученные застройщиком долевые инвестиции. Риэлтерские услуги не указаны в данном перечне, поэтому застройщиком допущено нецелевое использование денежных средств участников строительства. Данное обстоятельство отмечено в решении о приостановлении деятельности¹¹.

ООО РИА "НЕКОС ЛАЙН" оказывало услуги по размещению рекламы, которые также не включены в перечень части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Общая стоимость услуг составила 32 211 тыс. руб.

Расходы на риэлтерские услуги и услуги по размещению рекламы учтены в составе расходов будущих периодов, в стоимость объектов строительства не включались. Тем не менее, застройщик не мел права тратить денежные средства участников строительства на данные цели. Для оплаты данных расходов застройщик должен был иметь собственные средства или привлеченные за счет других источников. Погашение стоимости данных расходов производится за счет экономии/вознаграждения застройщика при сдаче объектов в совокупности расходов по обычным видам деятельности. Порядок учета соблюдается застройщиком.

¹¹ Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-181981/16 от 17.02.2017г.

Сведения о покупателях (участниках строительства)

Участниками строительства являлись физические лица. Объем средств финансирования, предоставленных участниками строительства по данным учета и отчетности составляет 1 021 662 тыс. руб. В учете также имеются обязательства, относящиеся к 6-ой очереди строительства в д. Пучково. Общее количество квартир 6-ой очереди – 21¹². Данные средства не учитывались в составе целевого финансирования, так как договоры не регистрировались как договоры долевого участия в строительстве. Согласно информации, полученной от должника, объекты данной очереди переданы лицам, которые их финансировали, в судебном порядке. Операции по списанию объектов строительства, начислению доходов не отражены в учете должника. Объем средств, числящихся в составе кредиторской задолженности, относящийся к 6-ой очереди строительства в д. Пучково, не может быть однозначно определен из данных бухгалтерского учета.

Ответственность застройщика за привлечение денежных средств дольщиков без регистрации договоров долевого участия может быть следующей:

- гражданско-правовая установлена п. 3 ст.3 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»: гражданин может потребовать от застройщика немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере процентов по ст.395 ГК РФ на эту сумму и возмещения убытков.

- административная ответственность регламентирована ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ: застройщика могут оштрафовать на сумму от 500 тыс. до 1 млн. рублей.

- согласно ст. 200.3 УК РФ за нарушение требований 214-ФЗ при привлечении денежных средств граждан в крупном (от 3 млн. рублей) и особо крупном (от 5 млн. рублей) размерах.

6.3.2 Данные по срокам и формам расчетов за поставленные товары, услуги

Договоры долевого участия в строительстве предусматривают предварительную оплату в денежной форме. Должник имеет объекты в проекте строительства, по которым не заключены договоры долевого участия, в количестве 65 шт.

6.3.3 Влияние на финансовое состояние должника доли на рынках реализуемых им товаров, услуг, изменения числа ее потребителей, деятельности конкурентов, увеличения цены на используемые должником товары (работы, услуги), замены поставщиков и потребителей, динамики цен на акции должника, объемов, сроков и условий привлечения и предоставления денежных средств.

Должник не имеет возможности продолжения деятельности на рынке строительства таунхаусов и ведения хозяйственной деятельности в области строительства жилья. Его деятельность уже фактически приостановлена. Требования контрольных органов не выполнены, предписания и постановления не оспорены.

Изменения в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве ...», изменяющие порядок работы застройщиков – формирование специального фонда, расширение и ужесточение требований к застройщикам, применение закона к строительству блокированных жилых домов, - приводят к сокращению количества застройщиков. Деятельность застройщика приобретает большие риски, связанные с

¹² <https://totdom.com/villages/518-Poselok-taunhausov-Ravissant-Puchkovo.htm>

нарушением условий договора, порядка ведения деятельности, ответственность застройщиков высокая в денежном выражении, большая часть исков удовлетворяются в защиту прав потребителей. Тем не менее стоимость строительства постоянно растет. Вследствие этого цены на жилье должны расти¹³. Изменения в 214-ФЗ будут способствовать санации рынка от небольших и ненадёжных девелоперских фирм.

¹³ <https://news.ners.ru/chto-zhdyot-rynok-novostroek-v-2017-godu.html>

7. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА АКТИВОВ И ПАССИВОВ ДОЛЖНИКА

7.1 АНАЛИЗ ГРУПП АКТИВОВ

Данные по группам активов с указанием их доли в совокупных активах приведены в Табл. 7.1.1.

Таблица № 7.1.1

Доля групп активов в совокупных активах должника

Наименование	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
АКТИВ				
1. Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	35	103	84	75
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1 962 123	1 504 468	1 586 486	1 719 967
	80,7%	72,0%	70,7%	74,3%
Финансовые вложения	500	500	500	200
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1 579	5 199	19 592	19 592
	0,1%	0,2%	0,9%	0,8%
Прочие внеоборотные активы	6 210	5 990	5 769	5 604
	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%
Итого по разделу 1	1 970 447	1 516 260	1 612 431	1 745 438
	81,1%	72,6%	71,8%	75,4%
2. Оборотные активы				
Запасы	11 796	20 211	0	3 912
	0,5%	1,0%	0,0%	0,2%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	53 724	51 445	53 433	46 482
	2,2%	2,5%	2,4%	2,0%
Дебиторская задолженность	211 386	283 475	351 090	312 914
	8,7%	13,6%	15,6%	13,5%
Финансовые вложения	120 547	127 547	118 947	87 975
	5,0%	6,1%	5,3%	3,8%
Денежные средства	6 343	183	221	220
	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие оборотные активы	56 448	90 812	108 125	118 585
	2,3%	4,3%	4,8%	5,1%
Итого по разделу 2	460 244	573 673	631 816	570 088
	18,9%	27,4%	28,2%	24,6%
Баланс	2 430 691	2 089 933	2 244 247	2 315 526

7.2 АНАЛИЗ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ

7.2.1 Анализ нематериальных активов

Стоимость нематериальных активов в балансе на 31.12.2016г. составляет 75 тыс. руб.

В учете числится один объект нематериальных активов – зарегистрированный товарный знак.

Свидетельство о регистрации 515382.

Выдано Федеральной службой по интеллектуальной собственности 11.06.13

Приоритет ТЗ с 11.03.13, срок действия истекает 11.03.23г.

Первоначальная стоимость товарного знака – 103 400 руб., сумма начисленной амортизации по нему на 31.12.2016г. – 28 169,86 руб.

Реализация товарного знака в части случаев может быть признана вводящей в заблуждение, рыночная стоимость товарного знака организации-банкрота вряд ли может быть существенной для кредиторов. Актив является трудно реализуемым.

7.2.2 Анализ основных средств

7.2.2.1. Состав объектов, отраженных в балансе по строке «Основные средства»

Данные бухгалтерского баланса объединяют по строке «Основные средства» несколько категорий активов – таблица № 7.2.2.1.

Таблица № 7.2.2.1

Состав показателей строки «Основные средства» в бухгалтерском балансе, тыс. руб.

Наименование	на дату			
	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
Основные средства	1 962 123	1 504 468	1 586 486	1 719 967
основные средства	70 312	63 502	58 100	49 104
оборудование к установке	199	199	199	199
приобретение земельных участков	299	299	299	299
незавершенное строительство	1 878 677	1 440 468	1 527 888	1 670 365
объекты собственные до регистрации	12 636			

Только незначительная часть их является действительно основными средствами, признаваемые таковыми в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утв. Приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н. В этой же строке отчетности содержится стоимость незавершенного строительства, расходы на приобретение земельных участков

7.2.2.2. Основные средства должника

Полный перечень основных средств должника, принятых к учету в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств», представлен в таблице № 7.2.1.2 ниже.

Таблица № 7.2.2.2

Перечень основных средств согласно учетных данных должника

Группа учета ОС			На 31.12.2016г.		
Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания			3 414	1 488	1 927
Административно-бытовой корпус	000000010	18.12.2007	3 414	1 488	1 927
Сооружения			48 419	27 665	20 754
Скважина	000000004	27.10.2005	540	276	264
Узел приготовления горячей воды	000000002	27.10.2005	646	351	295
Насосная станция	000000005	27.10.2005	2 280	1 239	1 041
ГРПБ с подводящим газопроводом высокого давления 38,5 м	000000011	28.12.2009	8 649	8 649	0
Трансформаторная подстанция	000000006	27.10.2005	478	260	218
Очистные сооружения хозяйственно-бытовая канализация (ЛЮС)	000000089	22.11.2013	14 222	1 339	12 882
Котельная № 1	000000008	27.10.2005	2 921	932	1 989

Группа учета ОС			На 31.12.2016г.		
Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Газопровод среднего давления 1689 м	000000013	12.10.2011	5 631	5 447	185
Газопровод среднего давления 2030 м	000000012	31.12.2009	2 845	2 845	0
Газопровод среднего давления по 4 очереди L=1649,3 м.	000000088	02.10.2013	5 580	3 201	2 378
Газораспределительный пункт	000000003	27.10.2005	406	221	185
Газопровод среднего давления по 3 очереди L=783,7 м.	000000078	19.12.2012	3 140	2 316	824
Котельная № 2	000000009	27.10.2005	1 081	588	494
Машины и оборудование (кроме офисного)			1 243	880	363
Электронный тахеометр Sokkia	000000017	30.12.2011	242	242	0
Рабочее место диспетчера	000000081	30.09.2013	193	193	0
Система автоматической пожарной сигнализации (СПС)	000000077	19.12.2012	154	91	63
АПС и СОУЭ (БМЗ)	000000085	02.10.2013	233	113	120
Усилитель сотовой связи	000000048	31.05.2012	96	59	37
ПУЛЬСАР-2.1 (версия 1)УЗ тестер	000000083	08.10.2013	76	44	32
Тепловизор testo 875-2i	000000082	08.10.2013	189	108	81
Усилитель сотовой связи	000000080	01.02.2013	61	31	30
Офисное оборудование			1 815	919	896
Сейф конторский 1921-05.000	000000026	01.09.1993	4	4	0
АТС и СПД, система видеонаблюдения (АБК 2)	000000076	19.12.2012	686	234	452
Компьютер Intel Core i5-2500	000000001	29.03.2012	51	51	0
Цифровой копир Kuosera Mita KM-1635	000000040	21.12.2007	23	23	0
Сейф Бытовой 1923-05.000	000000027	01.09.1993	2	2	0
Широкоформатный принтер	000000036	13.12.2006	102	102	0
Автоматическая телефонная станция	000000049	02.04.2012	698	253	444
Компьютер Lenovo Y570	000000044	27.12.2011	44	44	0
Копировальный аппарат Kuosera TasKaifa 181	000000043	05.10.2011	60	60	0
Сканер Epson GT-20000N Pro	000000079	05.02.2013	78	78	0
МФУ Kuosera Taskalfa 181 в сборе	000000050	07.11.2012	68	68	0
Транспортные средства			3 750	3 143	607
Toyota Highlander	000000051	23.10.2012	1 854	1 429	426
Автомобиль FORD ФОРД "ФОКУС"	000000090	12.06.2014	670	489	181
Хэнда Элантра	000000024	21.08.2006	383	383	0
Фольксваген Пассат	000000023	09.09.2011	843	843	0
Земельные участки			24 476	0	24 476
Земельный участок 1070 кв.м- отрезок , 50:26:191416:30	000000055	23.10.2012	97		97
Земельный участок 1075 кв.м- отрезок , 50:26:191416:20	000000054	23.10.2012	97		97
Земельный участок 114 кв.м- дорога , 50:26:191416:49		16.10.2008	10		10
Земельный участок 4720 кв.м- дорога, 50:26:191416:22		27.10.2008	426		426
Земельный участок 523 пром, 50:26:0191416:54		15.10.2008	47		47
Земельный участок 5464 кв.м- дорога , 50:26:191416:31			493		493
Земельный участок 559 кв.м- отрезок , 50:26:191416:32		15.10.2008	50		50
Земельный участок 5840 кв.м- дорога, 50:26:191416:21		30.06.2011	527		527
Земельный участок 683 пром, 50:26:0191416:56			62		62
Земельный участок 750 пром, 50:26:0191416:55			68		68
Земельный участок 816 кв.м- отрезок , 50:26:191416:19		27.10.2008	74		74
Земельный участок 847 кв.м- отрезок , 50:26:191416:29		30.06.2011	76		76

Группа учета ОС			На 31.12.2016г.		
Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Земельный участок 23460 пром, 50:26:191416:0003		30.06.2011	2 118		2 118
Земельный участок 1000 кв.м, к № 50:26:191403:323, 50:26:191403:0323		27.10.2008	2 000		2 000
Земельный участок 1000 кв.м, к № 50:26:191403:324, 50:26:191403:0324		15.10.2008	9 000		9 000
Земельный участок 3663 кв.м- дорога , 50:26:191416:50		23.10.2012	331		331
Земельный участок 924 кв.м, к№ 50:26:191403:0321 , 50:26:191403:0321	000000056	24.03.2007	9 000		9 000
Другие виды основных средств			192	110	82
Здание модульное бх4,9	000000087	02.10.2013	192	110	82
Итого			83 309	34 205	49 104

7.2.2.3. Анализ изношенности основных средств

Изношенность основных средств составляет от 44 до 84%.

Таблица № 7.2.2.3

Изношенность основных средств по группам

Группа основных средств	К годности	К изношенности
Здания	56%	44%
Сооружения	43%	57%
Машины и оборудование (кроме офисного)	29%	71%
Офисное оборудование	49%	51%
Транспортные средства	16%	84%
Другие виды основных средств	43%	57%

Коэффициент изношенности, превышающий 50%, считается неудовлетворительным. Земельные участки не подлежат амортизации, не указывались в таблице.

7.2.2.4. Операции по выбытию основных средств за период 2014-2016гг.

В течение 2014-2016гг. имело место 5 операций по выбытию основных средств. Все они описаны в таблице № 7.2.2.4.

Таблица № 7.2.2.4

Сведения о выбывших объектах основных средств в 2014-2016гг.

№ п/п	Объект	Дата выбытия	Примечание
1	Здание РТП с питающими кабельными линиями	11.01.2016	Передача ООО КБ «Кредит Экспресс» по соглашению об отступном № 30/0805 от 24.12.2015 по цене 50 000 000 руб. Отражение в учете: Дт 45 Кт 01.09 сумма 3 911 893 руб. (остаточная стоимость). Доходы от выбытия не начислены, списание со счета 45 не отражено. Полученные денежные средства от покупателя числятся на авансах полученных на счете 62.02.
2	Земельный участок пром. 10712 кв. м. (50:26:0191416:53)	01.01.2016	Передача ООО КБ «Кредит Экспресс» по соглашению об отступном № 30/0805 от 24.12.2015 по цене 18 000 000 руб. Денежные средства поступили 31.03.2016г.

№ п/п	Объект	Дата выбытия	Примечание
3	Митсубиси Лансер	11.07.2014	Дата выпуска – 27.11.2007г. Реализация по цене 200 000 руб. Пулину А.А., первоначальная стоимость 560 595,18 руб., остаточная стоимость 0 руб. Денежные средства получены 07.07.2014.
4	МКСМ-800	10.06.2014	Принято к учету 27.07.2006г., первоначальная стоимость 748 305,08 руб., остаточная стоимость 0 руб. Реализация ООО «Керамо-сервис» по цене 10 000 руб. Денежные средства получены 10.06.2016г.
5	Ниссан Х- Trail	28.02.2014	Принято к учету 25.02.2008г., первоначальная стоимость 972 900,59 руб., остаточная стоимость 0 руб. Реализация по цене 60 000,00 руб. Кумаритову А.М. Денежные средства не получены, числится дебиторская задолженность.

Операции по реализации МКСМ-800 и Ниссан Х- Trail, произведенные в 2014 году, не имели экономического смысла для должника, так как не принесли прибыли и не обеспечили разумного поступления денежных средств.

7.2.2.5. Анализ групп основных средств «Здания», «Сооружения»

Перечень объектов группы содержится в таблице № 7.2.2.5. Отмечено следующее. Здание распределительной трансформаторной подстанции с питающими кабельными линиями общей площадью 170 кв. м не числится в учете должника. Вероятно, они составляют единый инвентарный объект с административно-бытовым корпусом (инв. № 000000010).

Имеющиеся здания и сооружения, строительство которых профинансировано участниками строительства, предназначены для осуществления функций обслуживания коттеджного поселка в д. Пучково и являются имуществом общего использования, находящимся в собственности должника. Состав общего имущества содержится п. 1 ст.36 ЖК РФ. Данное имущество имеет ограничения при продаже. Решением проблемы будет создание объединения собственников – ТСН (товарищество собственников недвижимости), и передача имущества общего использования на баланс этой организации.

Возмездность передачи или продажи другому покупателю сооружений под вопросом, маловероятна. Общая стоимость сооружений, реализация которых затруднена, составляет 20 754 тыс. руб.

Таким образом, реализация возможна только в отношении здания, его остаточная стоимость составляет 1 926 тыс. руб.

Таблица № 7.2.2.5

Сведения о зданиях и сооружениях

Наименование по данным учета	Инвентарный номер	Дата св-ва	Кадастровый номер	Наименование по данным Росреестра	Место расположения	На конец периода		
						Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания								
Административно-бытовой корпус	000000010	24.12.12	77-77-17/027/2012-399	Помещение, 1-этажный, общая площадь 1613 кв. м	д. Пучково	3 414 355,51	1 487 588,49	1 926 767,02
		27.12.07	50-50-26/056/2005-303	Здание распределительной трансформаторной подстанции с питающими кабельными линиями, 1-этажное, общая площадь 170 кв. м	д. Пучково			
Сооружения								
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализация (ЛОС)	000000089	10.07.14	77:18:0191413:281	сооружения канализации (очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации ЛОС), площадь застройки 193 кв. м	д. Пучково	14 221 622,23	1 339 432,72	12 882 189,51
Котельная № 2	000000009	27.12.07	50-50-26/056/2005-297	Котельная, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м	д. Пучково	1 081 465,50	587 853,67	493 611,83
Скважина	000000004	27.12.07	50-50-26/056/2005-300	Скважина, 1-этажная, общая площадь 9,20 кв. м	д. Пучково	539 525,37	275 964,53	263 560,84
Газораспределительный пункт	000000003	27.12.07	50-50-26/056/2005-299	Газораспределительный пункт, 1-этажный, общая площадь 36,30 кв. м	д. Пучково	406 176,70	220 786,26	185 390,44
Газопровод среднего давления 1689 м	000000013	12.10.11	50-50-77/049/2011-025	Газопровод среднего давления, протяженность 1689,3 м	вблизи д. Пучково	5 631 481,84	5 446 916,69	184 565,15
Газопровод среднего давления 2030 м	000000012	31.12.09	50-50-77/044/2009-308	Газопровод среднего давления, протяженность 2030 м	вблизи д. Пучково	2 845 142,13	2 845 142,13	
Насосная станция	000000005	27.12.07	50-50-26/056/2005-301	Насосная станция, 1-этажная, общая площадь 254,30 кв. м	д. Пучково	2 279 854,49	1 239 264,04	1 040 590,45
Узел приготовления горячей воды	000000002	27.12.07	50-50-26/056/2005-294	Узел приготовления горячей воды, 1-этажный, общая площадь 87,50 кв. м	д. Пучково	646 060,00	351 179,73	294 880,27
Газопровод среднего давления по 3 очереди L=783,7 м.	000000078	07.12.12	77-77-17/027/2012-262	Газопровод среднего давления, протяженность 783,70 м	д. Пучково, ул. Новотроицкая	3 140 144,17	2 316 499,65	823 644,52
Газопровод среднего давления по 4 очереди L=1649,3 м.	000000088	15.11.13	77:18:0000000:36691	Газораспределительная система, протяженность 1649 м	д. Пучково, ул. Прудная	5 579 513,94	3 201 360,40	2 378 153,54
Котельная № 1	000000008	27.12.07	50-50-26/056/2005-298	Котельная, общая площадь 63,30 кв. м	д. Пучково	2 920 973,98	931 840,72	1 989 133,26
Трансформаторная подстанция	000000006	27.12.07	50-50-26/056/2005-302	Трансформаторная подстанция, 1-этажная, общая площадь 35,10 кв. м	д. Пучково	477 536,50	259 575,36	217 961,14
ГРПБ с подводящим газопроводом высокого давления 38,5 м	000000011	28.12.09	50-50-77/040/2009-334	Газопровод высокого давления и ГРПБ, протяженность 38,5 м	вблизи д. Пучково	8 649 189,86	8 649 189,86	
Итого						51 833 042,22	29 152 594,25	22 680 447,97

7.2.2.6. Анализ группы основных средств «Транспортные средства»

При анализе произведено и представлено в таблице № 7.2.2.6 сопоставление следующих данных:

- внешние источники информации – сведения Управления ГИБДД, Ростехнадзора о зарегистрированном транспорте, самоходной технике за должником;
- данных счетов 01 «Основные средства», 02 «Амортизация основных средств» по виду транспортные средства.

Состав имеющихся транспортных средств сопоставлен со сведениями из УГИБДД – таблица № 7.2.2.6. Выявлено транспортное средство, которое не состоит на учете – Хэнда Элантра.

Таблица № 7.2.2.6

Сведения о транспортных средствах

№ п/п	Марка, модель ТС	инв. №	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость	Гос. рег. знак	VIN	Год вып.	В справке УГИБДД, Ростехнадзора
1	Тойота Хайлендер	51	1 854	426	В768ХУ197	JTEES42A202206420	2012	+
2	Форд Фокус	90	670	181	М414ВТ777	X9FMXXEЕВМДК47951	2013	+
3	Фольксваген Пассат	23	843	0	Н372ОХ190	WvWZZZ3CZBP346979	2011	+
4	Хэнда Элантра	24	383	0			2006	не указано
Итого по группе Транспорт			3 750	607				

Установлено следующее:

- В учете числятся 4 объекта. Общая их стоимость 3750 тыс. руб., остаточная - 607 тыс. руб.

- По данным Управления ГИБДД за должником числится 3 единицы транспорта, имеющийся в учете «Хэнда Элантра» не указан в справке.

- Ранее за должником регистрировалась, но снята с учета 1 единица транспорта – МИЦУБИСИ LANCER 1.5, гос. рег. знак Н227VT150. В бухгалтерском учете выбытие отражено 11.07.2014г. по цене 200 тыс. руб. Приобретение ТС было произведено 27.11.2007г. по цене 560 тыс. руб. К моменту выбытия сумма амортизации начислена в размере первоначальной стоимости, остаточная стоимость отсутствовала.

Самоходная техника за должником не числится и не регистрировалась.

7.2.2.7. Анализ группы основных средств «Земельные участки»

Согласно предоставленных свидетельств о государственной регистрации права должник имеет право собственности на 18 земельных участков. В бухгалтерском учете числится 17 объектов.

Таблица № 7.2.2.7

Земельные участки в собственности должника

Наименование в учете	Кадас- тровый номер	Пло- щадь, кв. м	Дата свиде- тельства	тип	место нахождения	Стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
Земельный участок 1000 кв.м, к № 50:26:191403:323	50:26: 191403: 0323 ипотека	1 000	23.10.2012	сельхозназначения	д. Пучково, СНТ "Ватутинки", уч. 205	2 000 000,00	2 665 210,00
Земельный участок 1000 кв.м, к № 50:26:191403:324	50:26: 191403: 0324 ипотека	1 000	23.10.2012	сельхозназначения	д. Пучково, СНТ "Ватутинки", уч. 206	9 000 000,00	2 673 490,00
Земельный участок 1070 кв.м- отрезок	50:26: 191416: 30	1 070	16.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	96 586,84	3 589 208,00
Земельный участок 1075 кв.м- отрезок	50:26: 191416: 20 ипотека	1 075	27.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	97 038,18	3 605 872,50
Земельный участок 114 кв.м- дорога	50:26: 191416: 49	114	15.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	10 290,56	382 531,56
Земельный участок 3663 кв.м- дорога	50:26: 191416: 50	3 663	15.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	330 651,96	12 305 299,05
Земельный участок 4720 кв.м- дорога	50:26: 191416: 22	4 720	15.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	426 065,32	15 882 233,60
Земельный участок 523 пром	50:26: 0191416: 54	523	30.06.2011	земли промышленности	вблизи д. Пучково	47 210,20	1 221 283,45
Земельный участок 5464 кв.м- дорога	50:26: 191416: 31	5 464	16.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	493 224,76	18 336 255,12
Земельный участок 559 кв.м- отрезок	50:26: 191416: 32	559	16.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	50 459,85	1 890 096,39
Земельный участок 5840 кв.м- дорога	50:26: 191416: 21	5 840	27.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	527 165,56	19 597 755,20
Земельный участок 683 пром	50:26: 0191416: 56 ипотека	683	30.06.2011	земли промышленности	вблизи д. Пучково	61 653,10	1 585 249,83
Земельный участок 750 пром	50:26: 0191416: 55 ипотека	750	30.06.2011	земли промышленности	вблизи д. Пучково	67 701,06	1 747 312,50
Земельный участок 816 кв.м- отрезок	50:26: 191416: 19 ипотека	816	27.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	73 658,75	2 758 985,76
Земельный участок 847 кв.м- отрезок	50:26: 191416: 29	847	15.10.2008	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	вблизи д. Пучково	76 457,06	286 484 198,00
Земельный участок 924 кв.м	50:26: 191403: 0321 ипотека	924	23.10.2012	сельхозназначения	д. Пучково, СНТ "Ватутинки", уч. 207	9 000 000,00	2 469 510,12
Земельный участок 23460 пром	50:26: 191416: 0003	23 460	24.03.2007	земли промышленности	вблизи д. Пучково	2 117 689,06	54 114 478,20
	50:26: 191405: 219	29 900	22.02.2012	земли населенных пунктов, под малоэтажное жилищное строительство	д. Пучково		100 787 817,00
Итого		82 408				24475852,26	532 096 786,28

Земельный участок с кадастровым номером 50:26:191405:219 не имеет отражения в учете должника.

Земельные участки могут быть реализованы, их учетная стоимость 24 476 тыс. руб., кадастровая стоимость – 532 097 тыс. руб. Часть земельных участков обременены залогом (ипотека), сведения об этом содержатся в графе с кадастровой стоимостью.

Должник также имеет земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, на праве долгосрочной аренды – таблица № 7.2.2.8.

Таблица № 7.2.2.8

Земельные участки на праве аренды

№ п/п	Объекты по адресу	Кадастр. (усл.) номер	договора по собственности	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость
1	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, уч. 40	50:26:0191413:8	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 15.07.2010 №03/10, дата регистрации 18.08.2010, №50-50-77/007/2010-358	3 510	11 869 661,70
2	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, уч. 40	50:26:0191413:9	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 15.07.2010 №04/10, дата регистрации 19.08.2010, №50-50-77/007/2010-361	16 115	53 957 209,90
3	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, уч. 40	50:26:0191413:10	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 15.07.2010 №05/10	8 542	28 473 902,80
4	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, уч. 40	50:26:0191413:11	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 15.07.2010 №06/10, дата регистрации 18.08.2010, №50-50-77/007/2010-362	11 144	37 072 076,16
5	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, уч. 40	50:26:0191413:12	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 15.07.2010 №07/10, дата регистрации 19.08.2010, №50-50-77/007/2010-363	110	371 682,30
6	г. Москва, д. Каменка, уч.51	50:26:0190705:30 Обременения – ипотека, договоры ДДУ	Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 16.10.2008 №3801, дата регистрации 17.11.2008, №50-50-77/037/2008-015	69 054	186 469 968,90
Итого				108 475	318 214 501,76
Итого участки, не обремененные ДДУ				39 421	131 744 532,86

Право аренды по указанным участкам может быть реализовано. Исключение составляет участок 51 в д. Каменка, на котором находится объект жилищного строительства по договорам о долевом участии в нем. С момента регистрации права собственности на квартиру первого лица участника соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании ст. 413 ГК РФ независимо от того, в частной или публичной собственности находился переданный застройщику в аренду земельный участок¹⁴.

До момента перехода права аренды арендные платежи будут продолжать начисляться

¹⁴ п. 26 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"

должнику, что обеспечит рост его обязательств. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков...» можно оценить сумму расходов на аренду в год – $0,6\% \times 318\,214 \text{ тыс. руб.} = 1\,909 \text{ тыс. руб.}$ В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, то есть 3 818 тыс. руб. в год.

Таким образом, может быть реализовано право аренды по участкам общей кадастровой стоимостью 131 745 тыс. руб. и земельные участки в собственности общей кадастровой стоимостью 532 097 тыс. руб. Превышение кадастровой стоимости участков в собственности должника над учетной стоимостью составляет 507 621 тыс. руб. ($= 532\,097 - 24\,476$).

7.2.2.8. Анализ незавершенного строительства

Стоимость объектов строительства, включенных в строку «Основные средства» в бухгалтерском балансе, представлена в Таблице № 7.2.2.8.1.

Таблица №7.2.2.8.1

Стоимость объектов строительства, заказчиком которых является должник

Объекты строительства	Всего, руб.	Возможность реализации отсутствует, руб.	Примечание
08.03, Строительство объектов основных средств	1 670 364 547,18		
Инженерные сооружения	19 663 725,67		1
Кабельные линии и канализация слаботочных сетей	6 316 353,73		
Канализация и водопровод	5 845 619,36		
Наружный газопровод по 2 очереди	3 307 497,46		
Скважина	4 194 255,12		
Проект на 105 га Птичное	1 500 000,00	1 500 000,00	2
Распределяемые расходы	1 500 000,00	1 500 000,00	
Проект Селятино	23 188 970,21	23 188 970,21	3
Распределяемые расходы	23 188 970,21	23 188 970,21	
Арендная плата за участок	14 551 815,47	14 551 815,47	
Проектные работы	8 637 154,74	8 637 154,74	
Прочие	20 452 364,21	9 288 414,78	4
Автодорога Пучково-Хутор Ильичева	125 118,64	125 118,64	
Генплан с.п.Первомайский	275 233,00	275 233,00	
Главный производственный корпус	11 163 949,43		
Детский сад	888 265,00	888 265,00	
СМР по коттеджному поселку	6 364 772,61	6 364 772,61	
Техническая инвентаризация на КПИ	14 406,78	14 406,78	
Участок 40	1 620 618,75	1 620 618,75	
Арендная плата по участкам	1 620 618,75	1 620 618,75	
Таунхаусы	1 605 559 487,09		
Борисовка	1 415 618 216,72		
Прямые расходы	1 089 888 329,53		
Жилые дома	766 707 331,59		
1-1	41 094 094,03		
1-2	38 260 375,31		
1-3	38 241 124,16		
1-4	38 347 823,22		
1-5	38 276 745,18		
1-6	31 218 518,86		
1-7	25 267 193,45		

Объекты строительства	Всего, руб.	Возможность реализации отсутствует, руб.	Примечание
1-8	31 194 699,24		
1-9	37 668 627,14		
2-1	28 939 554,79		
2-2	34 958 911,29		
2-3	30 642 789,15		
2-4	39 130 982,84		
2-5	39 314 071,82		
2-6	40 283 361,66		
2-7	28 502 045,39		
2-8	29 015 579,22		
2-9	31 363 225,68		
3-1	39 106 184,45		
3-2	37 602 382,73		
3-3	37 495 662,42		
3-4	20 399 148,38		
3-5	110 486,88		
3-6	9 244 421,61		
4-1	357 065,28		
4-2	672 257,41		
Объекты инженерии благоустройства и соцкультбыта	323 180 997,94		
Бетонирование въездов	7 636 049,13		
Газопровод среднего давления	7 289 829,96		
Здание Соцкультбыта	1 199 265,33		
Ливневая канализация	10 699 871,86		
Междомовые дороги	110 902 559,75		
Междомовые технические проходы	13 415 447,46		
Скважина	3 262 711,87		
Трасса автодороги	168 775 262,58		
Распределяемые расходы	325 729 887,19		
Вертикальная планировка	10 435 214,73		
Внутреннее газоснабжение	11 681 511,69		
Временное ограждение и пункт помывки колес	2 266 548,12		
Организация противопожарной безопасности	570 000,00		
Прочие распределяемые расходы	183 043 640,64		
Расходы прошлых лет	13 075 127,54		
Содержание заказчика	80 725 210,47		
Электроснабжение	23 932 634,00		
Седьмая очередь Каменка	180 000,00	180 000,00	5
Распределяемые расходы	180 000,00	180 000,00	
Прочие	180 000,00	180 000,00	
Третья очередь	623 288,00	623 288,00	6
Распределяемые расходы	623 288,00	623 288,00	
Прочие	623 288,00	623 288,00	
Шестая очередь	189 137 982,37	189 137 982,37	7
Дом 60	27 056 542,45	27 056 542,45	
Дом 61	18 892 074,75	18 892 074,75	
Дом 62	28 228 647,43	28 228 647,43	
Дом 63	20 433 156,46	20 433 156,46	
Дом 64	22 773 358,08	22 773 358,08	
Дом 68	27 138 305,40	27 138 305,40	
Распределяемые расходы	44 615 897,80	44 615 897,80	
Благоустройство территории	9 550 052,88	9 550 052,88	
БТИ	555 000,00	555 000,00	
Внутреннее газоснабжение	1 537 731,66	1 537 731,66	
Газораспределительные сети	1 978 377,76	1 978 377,76	
Приобретение права на ЗУ	30 864 735,50	30 864 735,50	
Арендная плата по участкам	290 735,50	290 735,50	
участок 60 (50:26:191413:42)	4 500 000,00	4 500 000,00	
участок 61 (50:26:191413:43)	4 500 000,00	4 500 000,00	
участок 62 (50:26:191413:44)	4 500 000,00	4 500 000,00	

Объекты строительства	Всего, руб.	Возможность реализации отсутствует, руб.	Примечание
участок 63 (50:26:191413:45)	4 500 000,00	4 500 000,00	
участок 64 (50:26:191413:46)	4 500 000,00	4 500 000,00	
участок 68 (50:26:191413:50)	8 074 000,00	8 074 000,00	
Прочие распределяемые	130 000,00	130 000,00	
Итого	1 670 364 547,18	223 918 655,36	
=1 670 364 547,18 – 223 918 655,36	1 446 445 891,82		

Данный перечень содержит объекты, стоимость которых невозможно возместить в результате реализации и обеспечить поступление денежных средств. Общая стоимость таких объектов составляет 223 918 655,36 руб. или 223 919 тыс. руб. Причины, по которым будет произведено списание данных сумм в расходы в случае ликвидации должника, такие (номер соответствует ссылке в таблице):

1. Инженерные сооружения относятся к 5-ой очереди строительства, подлежат включению в состав объекта долевого строительства Борисовка.
2. Проект в д. Птичное находился в самом начале реализации. Расходы на проект образованы затратами на проектно-изыскательные работы и оформительские работы: работы по договору 20121112/1 от 12.11.2012г. по планировке концепции участка по входящему акту сдачи-приемки от 03.12.2012г. Проект строительства не сформирован, реализовать его невозможно. Земли для проекта не принадлежат должнику ни на праве аренды, ни на праве собственности.
3. Расходы на проект Селятино также образован расходами на услуги, не имеет материального подтверждения. Объект для продажи отсутствует.
4. Данная группа объектов, за исключением объекта «главный производственный корпус», не имеет фактического актива для продажи. Расходы подлежат списанию. Объект главный производственный корпус строился на участке земли с кадастровым номером 50:26:0191416:3 площадью 23 460 кв. м в д. Пучково, принадлежащем должнику на праве собственности. Может быть реализован.
5. Расходы по седьмой очереди Каменка начали капитализироваться в незначительном размере за счет принятых услуг от подрядчиков, объект для продажи отсутствует.
6. Третья очередь сдана участникам строительства. Остаток расходов не списан по ошибке.
7. Шестая очередь фактически реализована участникам строительства. По данной очереди договоры не регистрировались в установленном порядке, право собственности оформлялось в судебном порядке. Операции по реализации, формированию финансовых результатов не отражены в учете. Числящаяся в учете кредиторская задолженность также не обоснована, так как обязательства по ней погашены передачей объектов данной очереди участникам.

Таким образом реализованы могут два объекта учетной стоимостью 1 446 446 тыс. руб.:

- главный производственный комплекс на участке с кадастровым номером 50:26:0191416:3 площадью 23 460 кв. м в д. Пучково, учетная стоимость 11 164 тыс. руб.
- недостроенные объекты пятой очереди строительства в д. Каменка, стоимость

1 435 282 тыс. руб. Информация о договорах долевого участия в строительстве, соответствующих данным объектам содержится в разделе 6.2.2.

При реализации недостроенных объектов пятой очереди (стоимость 1 435 282 тыс. руб.) деятельность застройщика невозможно продолжать. Данные объекты находятся в залоге у участников строительства.

7.2.3 Анализ финансовых вложений

Финансовые вложения учитываются на одном синтетическом счете в бухгалтерском учете, но отражаются в отчетности в разделе внеоборотных и оборотных активов в зависимости от типов и срочности возврата инвестиций. Финансовые вложения, как долгосрочные, так и краткосрочные, рассмотрены в данном разделе.

В 2016 году имела место операция по выбытию доли в уставном капитал ООО «Керама-Сервис». Вклад образован 11.01.2013г. перечислением денежных средств, доля уставного капитала, ранее принадлежавшая должнику, составляла 30%. Реализация отражена 18.11.2016г. (в ЕГРЮЛ отражены 25.11.2016г.), Секинаеву Нарту Марзабековичу, работнику должника и генеральному директору ООО «Керама-Сервис», удержание из его заработной платы составило 300 000 рублей. Компания ООО «Керама-Сервис», ИНН 7751507333, является аффилированной по отношению к должнику, осуществляло функции управляющей компании в построенных должником поселках. За ООО «Керама-Сервис» числится дебиторская задолженность в сумме 927 тыс. руб., в том числе 22 000 руб. за аренду, 905 775,53 руб. за коммунальные услуги, а также кредиторская в сумме 28 659 355,45 руб. по разным основаниям:

- 6 102 376,79 руб. за содержание и техобслуживание,
- 15 226 185,44 руб. – предоплата по договору № 31 от 18.05.2015г. купли-продажи земельных участков. По данному договору производился также частичный возврат средств, договор был расторгнут,
- 4 590 000 руб. – оплата по агентскому договору №15/09 от 15.09.2015г. Договор для анализа не представлен.

Аудитору не представлены доказательства оценки доли в уставном капитале ООО «Керама-Сервис», реализация которой произведена взаимозависимому лицу.

Таблица № 7.2.3.1

Финансовые вложения должника на 31.12.2016г.

Вид, счет, контрагенты	Руб.	Примечание
Долгосрочные	200 000,00	
58.01, Паи и акции	200 000,00	
ОАО «Мегаполис»	200 000,00	1
Краткосрочные	87 975 000,00	
58.02, Долговые ценные бумаги	67 000 000,00	
ФГУП ППЗ "Птичное" Россельхозакадемии	67 000 000,00	2
58.03, Предоставленные займы	20 975 000,00	
ЗАО "ПСФ Констар 2"	425 000,00	3
Договор займа 1/10 от 30.03.2010г.	425 000,00	
НАО "МАСАРМАТ"	2 000 000,00	4
Соглашение о переводе долга 74/09 от 20.03.2009г.	2 000 000,00	

Вид, счет, контрагенты	Руб.	Примечание
ООО "СНАРТ"	250 000,00	5
Займ по договору 25 от 13.06.2012 г. (8% годовых).	50 000,00	
Займ по договору 26 от 24.12.2012 г. (8% годовых).	100 000,00	
Займ по договору 33 от 08.11.2013г. (8% годовых).	100 000,00	
ООО "ГЦ ЭДАС"	18 300 000,00	6
Соглашение о переводе долга от 30.04.2009г	18 300 000,00	
Итого	88 175 000,00	

Исследование операций должника и дополнительные источники информации позволяют сделать следующие выводы (номер соответствует примечанию в таблице):

1. ОАО «Мегаполис», ИНН 5030060430, ОГРН 1075030005324, образовано 12.12.2007г., - дочерняя компания должника, доля в акционерном капитале составляет 100%. Место нахождения – поселок Птичное поселения Первомайское г. Москва. Вид деятельности ОАО «Мегаполис» - посреднические услуги при купле-продаже недвижимости, консультационные услуги, управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение. За период 2013-2016гг. данные инвестиции не обеспечивали поступлений в виде дивидендов, какие-либо операции с контрагентом в учете отсутствуют. Возврат средств данной инвестиции в виде продажи акций или ликвидации контрагента маловероятен.

2. ФГУП ППЗ "Птичное" Россельхозакадемии, ИНН 5030005679, ОГРН 1035005903173. Контрагент признан банкротом, находится в процедуре конкурсного производства с 03.04.2015г. по делу № А40-56477/14. Обязательства АО «Керамо» были включены в реестр требований кредиторов определением от 10.03.2017г. в сумме 67 000 000 руб. основного долга. Решением от 26.07.2017г. по делу № А40-56477/14-175-63Б определение от 10.03.2017г. отменено, так как имеющее преюдициальное значение дело № А40-94992/14 пересмотрено. Сумма начисленных процентов по векселям в учете должника составляет 37 722 366,92 руб. Взыскание задолженности маловероятно.

3. ЗАО "ПСФ Констар 2", ИНН 7703014803, ОГРН 1027700260500, прекратило деятельность в результате реорганизации в форме присоединения. Организация-правопреемник ЗАО «Элита» (ИНН 2543031894, ОГРН 1132543016044) находится в стадии ликвидации с 06.06.2016г. Сумма начисленных процентов в составе дебиторской задолженности составляет 165 801,69 руб., погашение задолженности не производилось. Также в учете числится кредиторская задолженность перед данным контрагентом в сумме 30 087,07 с датой возникновения до 2012г. Взыскание задолженности маловероятно.

4. НАО "МАСАРМАТ", ИНН 7728021739, ОГРН 1027700535037, согласно данных ЕГРЮЛ имеет лицензию 150041 1 от 29.12.2016г. со сроком до 29.12.2021г. на телематические услуги связи, выданную Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций. Таким образом, организация является активно действующей. Дебиторская задолженность возникла в 2009 году, до 30.09.2016г. начислялись проценты за пользование заемными средствами, но погашение их не производилось. Сумма процентов в составе дебиторской задолженности – 74 198,74 руб. В связи с глубоким сроком возникновения обязательств возврат средств оценивается как маловероятный.

5. ООО "СНАРТ", ИНН 7728592676, ОГРН 5067746318558, является аффилированной по отношению к должнику организацией, так как имеет одно и то же лицо в единоличном исполнительном органе – Секинаев Марзабек Георгиевич. Сумма

начисленных процентов в дебиторской задолженности составляет 70 472,06 руб. Данная организация имеет обязательство по договору аренды, задолженность по которому перед должником составляет 81 550 руб. Последний раз оплата аренды производилась в сентябре 2014г., её начисление – в декабре 2016г.

6. ООО "ГЦ ЭДАС" (ООО «Гомеопатический центр «Эдас»), ИНН 7726293215, ОГРН 1027739071062, имеет значительный размер уставного капитала – 50 010 000 руб. основной вид деятельности - 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. Сумма начисленных процентов в дебиторской задолженности составляет 779 461,61 руб. Денежных расчетов в анализируемом периоде не было. Вид деятельности и наименование организации не соответствуют друг другу. Близких к названию видов деятельности не заявлено. Дата последний изменений в ЕГРЮЛ – 15.09.2017г.

Все перечисленные финансовые вложения относятся к труднореализуемым активам.

7.2.4 Анализ отложенных налоговых активов

Отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, связанную с убытком в налоговом учете, которую в будущем можно использовать для уменьшения налогооблагаемой базы по налогу на прибыль. На 31.12.2016г. составляют 19 592 тыс. руб., что соответствует 97 960 тыс. руб. признанного убытка в налоговом учете. Данный актив не может быть направлен на погашение существующей кредиторской задолженности. Его можно отнести к затруднительным к взысканию. Наличие его косвенно подтверждается Решением № 16-15/513 о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения от 21.07.2016г., п. 2.1.2 стр. 7. В данном решении указан налоговый убыток за 2014 год в сумме 66 024 477 руб., что соответствует сумме отложенного налога 13 205 тыс. руб. Убытки 2015, 2016 гг. дополнительно увеличивают данную сумму.

7.2.5 Анализ прочих внеоборотных средств

Данную статью в сумме 5 604 тыс. руб. на 31.12.2016г. образуют расходы будущих периодов со сроками списания свыше 12 месяцев. Данные активы невозможно реализовать. Расходы уже состоялись и состоят в активе баланса в связи принципом начисления, заложенным в бухгалтерском учете. В данной категории отражались расходы на разделение арендованных участков.

7.3 АНАЛИЗ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ

7.3.1 Анализ запасов

Запасы в составе статей баланса незначительны.

Таблица № 7.3.1.1

Состав строки «Запасы» в бухгалтерском балансе, тыс. руб.

Составляющие запасов	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
Запасы	11 796	20 211	0	3 912
материалы	268	1 568	0	0
товары	11 528	184	0	0
готовая продукция, переданные объекты		18 459	0	3 912

Запасы представлены активом стоимостью 3 911 893 руб. на счете 45, субсчет 45.04 «Переданные объекты недвижимости», а именно - «Здание РТП с питающими кабельными линиями». Стоимость здания перенесена со счета 01.09 «Выбытие основных средств» в результате передачи его по соглашению об отступном. Ситуация описана в разделе 7.2.2, таблице № 7.2.2.3. Право собственности на земельный участок, на котором расположено здание, переоформлено на покупателя. Иск о праве собственности заявлен по делу № А40-47909/17-11-452 от 02.08.17г. Сомнения о том, что данный актив может быть реализован другому покупателю и денежные средства направлены на погашение кредиторской задолженности, обоснованы исходя из практики применения ст. 35 п. 4 ЗК РФ.

7.3.2 Анализ налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Остатки невозмещенного входящего налога на добавленную стоимость существенны по величине, составляют 8% валюты баланса, сумма его 46 482 тыс. руб.

Налогообложение и учет налога на добавленную стоимость у застройщика зависит от сложившихся условий его хозяйственной деятельности – таблица № 7.3.2.1. Должник является застройщиком, не участвующим в строительстве. Указанный пункт 23.1 п. 3 ст. 149 НК содержит «услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве ..." (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения)».

Таблица № 7.3.2.1

Принцип учета НДС у застройщика

Застройщик участвует в строительстве собственными силами		Застройщик не участвует в строительстве собственными силами	
Применяет льготу пп.23.1п.3 статьи 149 НК	Не применяет льготу	Применяет льготу пп.23.1п.3 статьи 149 НК	Не применяет льготу
В налоговую базу по НДС включаются денежные средства, поступающие от дольщиков в счет возмещения расходов на строительство: - начисляется НДС с аванса в части суммы, поступившей в счет оплаты строительства; - по окончании строительства начисляется НДС с реализации строительных работ; ранее уплаченный НДС с аванса принимается к вычету	Все денежные средства, полученные от дольщиков, в полном объеме включаются в налоговую базу по НДС: - начисляется НДС со всей суммы поступившей предоплаты; - по окончании строительства начисляется НДС с реализации строительных работ и услуг застройщика; ранее уплаченный НДС с аванса принимается к вычету	Полученные от дольщиков денежные средства в полном объеме не включаются в налоговую базу по НДС	В налоговую базу по НДС включаются денежные средства, поступающие в оплату услуг застройщика, и полученная экономия: - начисляется НДС с аванса в части оплаты вознаграждения; - по окончании строительства начисляется НДС с реализации услуг застройщика и суммы экономии; ранее уплаченный НДС с аванса принимается к вычету

Застройщик участвует в строительстве собственными силами		Застройщик не участвует в строительстве собственными силами	
Применяет льготу пп.23.1п.3 статьи 149 НК	Не применяет льготу	Применяет льготу пп.23.1п.3 статьи 149 НК	Не применяет льготу
Принимается к вычету НДС со стоимости товаров (работ, услуг), использованных при строительстве	НДС со стоимости товаров (работ, услуг), использованных при строительстве, а также НДС по расходам на содержание застройщика принимается к вычету в общем порядке	НДС со стоимости товаров (работ, услуг), использованных при строительстве, а также НДС по расходам на содержание застройщика к вычету не предъявляется	Принимается к вычету НДС по расходам на содержание застройщика

По вопросу применения НДС по услугам застройщика, оказываемым по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу нежилых помещений в многоквартирном доме, рекомендуется руководствоваться Письмом Минфина России от 31.10.2016 N 03-07-15/63397. Согласно ему освобождение по пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ не применяется в отношении услуг застройщика, оказываемых по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу застройщиком участнику долевого строительства нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и предназначенных для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг). Реализация нежилых помещений (объектов) облагается НДС, поэтому входящий налога, рассчитанный пропорционально стоимости объекта застройщик может принять к вычету. Так как результат строительства заранее неизвестен, в учете застройщика происходит накопление входящего налога по объектам, содержащим как жилые, так и нежилые помещения. Большая часть налога, относящаяся к жилым помещениям, списывается на счет 08 пропорционально стоимости объектов строительства, остальная, меньшая часть, приходится на вычет по налогу и переносится на расчеты по нему в счет 68.02 «Расчеты по налогу на добавленную стоимость».

Таким образом, в перспективе суммы входящего налога будут добавлены к стоимости объектов жилого строительства.

Аналитический состав входящего налога по контрагентам приведен в таблице 7.3.2.2.

Таблица № 7.3.2.2

Состав налога на добавленную стоимость
по приобретенным ценностям по контрагентам

Полное наименование	ИНН	Сумма, руб.
Контрагент не указан		19 108 633,40
СО.ПАРТНЕР	7704818395	17 575 715,35
ООО "СО. Партнер"	7728586810	4 533 151,43
ООО "ТСГК-АЛЪЯНС"	5902996318	1 388 135,59
ОАО "Мосэнергосбыт"	7736520080	980 377,54
ООО "ТемпСтрой"	7729699502	800 847,42
ООО "АТМ-Аква"	7728530983	526 270,42
ООО "СК Горизонт"	5038088839	347 796,61
ООО "РегионПроект"	7717691499	190 677,96
ГУП МО "МОСОБЛГАЗ"	5000001317	179 460,86
ООО "СтройГазПроект"	5030059794	162 164,89
ООО "НЕФТЕГАЗПРОЕКТСТРОЙ"	7728129323	118 069,63
Наро-Фоминский филиал ГУП МО "МОБТИ"	5000001388	100 677,91
Прочие (22)		470 214,26
Итого		46 482 193,27

Суммы входящего налога без указания (19 108 633,40 руб.) контрагентов появились в учете вследствие введения начальных остатков при переносе операций в учетную базу данных 31.12.2011г. Налог до 2012 года мог быть связан со строительством объектов 1-2-ой очереди строительства, но объекты данных очередей сданы участникам строительства и финансовые результаты определены. Поэтому сумма входящего налога 19 109 тыс. руб. не может быть возмещена из бюджета, является безнадежной и подлежит списанию. Остальная сумма налога 27 373 руб. большей частью подлежит включению в состав объектов строительства после их сдачи в результате достройки и передачи (ст. пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК) или реализации в конкурсном производстве (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК).

7.3.3 Анализ дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность на 31.12.2016 г. составляет 312 914 тыс. руб. по данным отчетности.

Таблица № 7.3.3.1

Состав строки «Дебиторская задолженность» в бухгалтерском балансе, тыс. руб.

Вид задолженности		31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
Дебиторская задолженность:	Счет	211 386	283 475	351 090	312 914
поставщики и подрядчики	60.02	107 918	146 339	178 301	147 707
покупатели и заказчики	62.01	16 164	12 769	10 505	12 289
налоги и сборы	68	131	2 506	2 358	2 393
расчеты по соцстрахованию	69	123	112	63	6
подотчетные лица	71	158	127	53	75
расчеты с персоналом по прочим операциям	73	35 447	52 923	52 923	52 923
расчеты с разными дебиторами	76.05	39 545	65 898	92 732	79 866
зadolженность по договорам участия в долевом строительстве	76.09	11 900	2 801	14 155	17 655

Наиболее крупные дебиторы представлены в таблице 7.3.3.2.

Таблица № 7.3.3.2

Дебиторы на 31.12.2016 г.

Полное наименование	ИНН	счет	Сумма, руб.	Примечание
СО.ПАРТНЕР	7704818395	60.02	139 134 069,90	1
СО.ПАРТНЕР	7704818395	62.01	1 480 000,00	
Секинаев Марзабек Георгиевич		73	52 923 147,44	2
Секинаев Марзабек Георгиевич	7707083893	76.05	7 175 804,84	
ФГУП ППЗ "Птичное" Россельхозакадемии	5030005679	76.05	37 722 366,92	3
Иванцова Алла Вячеславовна		76.05	15 427 227,53	
ОАО МАБ "ТЕМПБАНК" Филиал "Альфа-Темп"	7705034523	76.05	14 649 068,93	4
Кантиев Артур Таймуразович		62.01	8 100 000,00	5
Рушинская Галина Николаевна		76.09	5 500 000,00	
Шутова М.А.(Попчинская М.А)		76.09	5 493 311,00	
ГУП МО "МОСОБЛГАЗ"	5000001317	60.02	3 920 119,08	6
Прошин Михаил Алексеевич		76.09	2 794 000,00	

Полное наименование	ИНН	счет	Сумма, руб.	Примечание
Налоги, сборы, взносы		68, 69	2 501 910,82	7
Неавторизованная задолженность абонентов за газ перед Нарофоминскмежрайгаз Филиал ГУП "Мособлгаз"		76.05	2 152 736,19	
Московская объединенная электросетевая компания ОАО	5036065113	60.02	2 009 199,16	6
Прочие на счете 76 (13)		76	2 006 137,61	8
Силуянов Артем Анатольевич		76.09	1 992 095,00	
Прочие на счете 62.01 (16)		62.01	1 781 207,16	8
Нарофоминск межрайназ Общедомовые расходы		76.05	1 560 752,00	
Общество с ограниченной ответственностью "Центр судебных и негосударственных экспертиз "ИНДЕКС"	7701106600	60.02	1 250 000,00	
КОПЫЛОВ Дмитрий Владимирович		76.09	1 047 108,00	
ООО "Керамо-Сервис"	7751507333	62.01	927 775,53	
ООО СК "ТЕХСТРОЙ"	7727611372	60.02	859 315,87	
Прочие на счете 60.02 (14)		60.02	534 539,58	8
Итого			312 914 892,56	

После анализа операций и учетных данных аудитор отмечает (номер пояснения соответствует номеру примечания в таблице 7.3.3.2):

1. Задолженность ООО «СО. Партнёр» ошибочно представлена в учете развернуто – и по дебету, и по кредиту. Ситуация описана в разделе 6.3.1. Сумма, указанная в таблице 7.3.3.2 - 139 134 тыс. руб. не представляет собой дебиторской задолженности, подлежит зачету в счет расчетов с этим же поставщиком.

2. Секинаев Марзабек Георгиевич, руководитель должника, имеет задолженность перед организацией по займам в сумме 60 098 тыс. руб., в том числе 52 923 тыс. руб. – основной долг и 7 175 тыс. руб. – проценты. Выданные займы до 2012 года составляют 22 158 тыс. руб. Задолженность в сумме более 500 тыс. руб. позволяет обратиться к процедуре банкротства должника-физического лица (п. 2 ст. 213.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)").

3. Задолженность по вексельным процентам ФГУП ППЗ "Птичное" Россельхозакадемии маловероятная к возврату ввиду введения в отношении данного предприятия процедуры банкротства, рассмотрена в разделе 6.3.1, сумма – 37 722 тыс. руб.

4. Задолженность ОАО МАБ "ТЕМПБАНК" Филиал "Альфа-Темп" образована вследствие отнесения на данный счет выплаченных процентов по кредитному договору № 73 от 29.06.2010г. Суммы процентов не начислены и не включены в расходы должника. Проценты относятся к периоду с момента образования обязательства по кредитному договору и до конца 2015г. Обязательства по кредитному договору погашены 12.11.2015г. Таким образом, сумма 14 649 тыс. руб. не представляет собой дебиторской задолженности.

5. Кантиев Артур Таймуразович является дебитором вследствие отражения операций по Соглашению 55/0807 от 15.10.2015г. ООО КБ «Кредит Экспресс» выдало кредит данному лицу, а должник выступил поручителем, предоставив в залог строящуюся квартиру. После невыплаты кредита, банк обратился с регрессным требованием к должнику. В результате этих операций произошло увеличение задолженности данного лица по

регрессному обязательству и погашение обязательств ООО КБ «Кредит Экспресс» за переданную квартиру ул. Прудная, дом №6/3, кв. 2. С Кантиевым А.Т. заключались договоры ДДУ, которые были расторгнуты и денежные средства возвращались, остаток обязательств перед ним составляет 1 902 400 руб. Дебиторская задолженность в сумме 8 100 тыс. руб. подлежит взысканию, является труднореализуемой.

6. Дебиторская задолженность по выданным авансам данным организациям - ГУП МО "МОСОБЛГАЗ" и ОАО Московская объединенная электросетевая компания - связана с не оприходованием услуг поставщика своевременно. Работа с такими дебиторами обычно приводит к образованию расходов за прошедшие отчетные периоды, которые формируют убытки, а не к поступлению денежных средств. Сумма 5 929 тыс. руб. (= 3 920 + 2 009) маловероятно является дебиторской задолженностью.

7. Дебиторская задолженность по налогам, сборам (а именно, по налогу на прибыль) фактически отсутствует согласно справке ИФНС № 6907 от 13.06.2017г. Возникновение её в учете произошло вследствие учета на различных аналитических составляющих сумм доначисления по налогу и суммы оплаты, произведенной в 2014 году. Исправление ошибки приведет к уменьшению дебиторской и кредиторской задолженности по налогу на прибыль на сумму 2 393 тыс. руб.

8. Дебиторская задолженность в мелких суммах приводит к существенным расходам по работе с ней, затруднительно к взысканию 4 321 тыс. руб. (= 2 006 + 1 781 + 534).

Задолженность в сумме 139 134 тыс. руб. фактически не существует. Возможная максимальная сумма поступлений от дебиторов оценивается в размере 150 809 тыс. руб. (= 312 914 – 139 134 – 14 649 – 5 929 - 2393), в том числе затруднительная к взысканию – 102 141 тыс. руб. (= 60 098 + 37 722 + 4 321).

7.3.4 Сведения о расчетных счетах

Согласно предоставленной справке должник имеет 13 расчетных счетов на 26.06.2017 г. Сумма остатков приведена по данным бухгалтерского учета. Сведения о счетах приведены в Таблице 7.3.4.1. ниже.

Таблица № 7.3.4.1

Сведения о расчетных счетах на 26.06.2017

№ п/п	Счет, Наименование расчетного счета	В справке ИФНС	Ответ банка	Дата открытия	Обороты за 2014-2016гг.		Обороты за 2016г.		Сальдо на 31.12.2016г.	Дата последней операции
					Дебет	Кредит	Дебет	Кредит		
1	40702810500010000705, ФИЛИАЛ "МОСКОВСКИЙ" ООО КБ "КРЕДИТ ЭКСПРЕСС", БИК 044525156	да	да	19.11.2014	235 727,72	235 727,72	235 727,72	235 727,72	0,00	30.09.2016
2	40702810500010000705 ФИЛИАЛ "МОСКОВСКИЙ" ООО КБ "КРЕДИТ ЭКСПРЕСС", БИК 044599550		-	изм БИК	142 466 269,69	142 466 269,69	35 278 955,14	35 500 032,30	-	
3	40702840700010000025 ФИЛИАЛ "МОСКОВСКИЙ" ООО КБ "КРЕДИТ ЭКСПРЕСС", БИК 044525156	да		16.01.2012						
4	40702810000010000409 ФИЛИАЛ "МОСКОВСКИЙ" ООО КБ "КРЕДИТ ЭКСПРЕСС", БИК 044525156	да	да	22.08.2011	451 652 517,57	457 806 429,40	0,00	0,00	0,00	22.10.2015
5	40702810400000001126 КБ "АЛЬТА-БАНК" (ЗАО), БИК 044525424	да	да, КУ	20.05.1999		8 398,24				19.11.2014
6	40702810763000000705 ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", Отделение 8607 г. Тверь, БИК 042809679	да	да	08.07.2013	822 356 529,33	822 163 018,62	1 000 000,00	779 841,28	220 158,72	11.01.2016
7	40702810000290000186 ОАО "СМП БАНК", БИК 044525503	да	да	10.06.2014	93 924 133,07	93 924 133,07	355 456,06	355 456,06		07.11.2016
8	40702810901100000502 ОАО МАБ "ТЕМПБАНК", БИК 044583303	да	-	05.06.2006, закрыт 11.07.2013						
9	4070281000000008424 ОАО МАБ "ТЕМПБАНК", БИК 044583303	да	да	12.11.2015	5 000 000,00	5 000 000,00	0,00	0,00	0,00	12.11.2015
10	40702978801100000502 ОАО МАБ "ТЕМПБАНК", БИК 044583303	да, дважды	-	05.08.2008, закрыт 15.10.2012						
11	40702840201100000502 ОАО МАБ "ТЕМПБАНК", БИК 044583303	да, дважды	-	22.12.2008, закрыт 16.07.2013						
12	м0180011.01.RUR АО "Банк Кредит Свисс (Москва), БИК 044525236	да	да, счета нет	09.04.1996						
13	40702810915000000010, КУ КБ "ИНТЕРКОММЕРЦ" (ООО) - ГК "АСВ", БИК 044525626	нет			23 005 366,56	23 158 564,94				01.04.2015
	Итого				1 538 640 543,94	1 544 762 541,68	36 870 138,92	36 871 057,36	220 158,72	

Аудитор отмечает следующее:

1. Стр. 1, 2 – Операции учтены по двум одинаковым счетам – до 01.08.2016г. и после, КБК банка менялся.
2. Стр. 5 – По сведениям ГК «Агентство по страхованию вкладов» о счете 40702810400000001126, в отношении КБ "АЛЬТА-БАНК" (ЗАО) открыто конкурсное производство,
3. Стр. 7 - Обороты за 2014-2016гг. по счету 40702810000290000186 (и дебету, и кредиту) в АКБ «СМП» по данным банка – 92 143 490,07 руб., по данным должника – 93 924 133,07 руб. Разница в оборотах образована ошибочной операцией 30.09.2014г. и операцией по исправлению ошибки 01.10.2014г. на сумму 1 780 643 руб.
4. Стр. 8, 9 - Обороты за 2014-2016гг. по счету 40702810000000008424 (и дебету, и кредиту) в ПАО МАБ «Темпбанк» по данным банка – 5 000 000,00 руб., по данным должника – 0,00 руб. Операции по счету отражены в учете должника в тех же суммах на счете 40702810901100000502 этого же банка, который закрыт 11.07.2013г.
5. Стр. 10, 11 – Счета 40702978801100000502, 40702840201100000502 в ОАО МАБ "ТЕМПБАНК" дважды указаны в справке ИФНС, как только открытые, так и открытые и закрытые.
6. Стр. 12 - Банк АО «Банк Кредит Свисс (Москва)» не подтверждает наличие счета за должником, что расходится с информацией от ИФНС.
7. Стр. 13 – Счет 40702810915000000010 в КБ "ИНТЕРКОММЕРЦ" (ООО) не указан в справке ИФНС, дата последней операции по данным учета 01.04.2015г.

На 31.12.2016 г. наличные денежные средства в кассе по данным учета составляли 30,88 руб.

Суммарные остатки денежных средств на 31.12.2016 г. составляют 220 тыс. рублей по учетным данным. Остаток средств на счете 40702810763000000705 ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", Отделение 8607 г. Тверь, доступен для погашения кредиторов.

7.3.5 Анализ прочих оборотных активов

По статье «прочие оборотные активы» организация отражала остатки расходов будущих периодов со сроком списания до года (110 958 тыс. руб.) и сумму НДС по отгрузке без перехода права собственности (7 627 тыс. руб.).

Расходы будущих периодов представляют собой вознаграждения риелторов и расходы на рекламу, подлежащие включению в себестоимость заказчика. Актив невозможно реализовать или использовать для погашения кредиторской задолженности.

Сумма налога на добавленную стоимость в размере 7 627 тыс. руб. связана с передачей объекта недвижимости по Соглашению об отступном 30/0805 от 24.12.2015 ООО «КБ Кредит Экспресс». Она не может быть использована на погашение кредиторской задолженности, подлежит отражению на счете 90.03 «Налог на добавленную стоимость», будет учтен при образовании финансовых результата после регистрации объекта на покупателя.

Данная группа активов не может быть направлена на уменьшение кредиторской задолженности, общая сумма 118 585 тыс. руб.

7.4 ОБЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА АКТИВОВ

Баланс должника на последнюю отчетную дату представлен следующими активами – Таблица № 7.4.1.

Таблица № 7.4.1

Баланс должника на 31.12.2016 г. (АКТИВ)

Наименование	31.12.16	Включенное в группы	После корректировки
1. Внеоборотные активы			
1.1. Нематериальные активы	75	-75	
1.2. Основные средства	1 719 967	-1 435 282 – 20 754 – 223 919	40 012
1.3. Финансовые вложения	200	-200	
1.4. Отложенные налоговые активы	19 592	-19 592	
1.5. Прочие внеоборотные активы	5 604	- 5 604	
Итого по разделу 1	1 745 438	-1 705 426	40 012
2. Оборотные активы			
2.1 Запасы	3 912	-3 912	
2.2 НДС по приобретенным ценностям	46 482	- 46 482	
2.3. Дебиторская задолженность	312 914	- 102 141 - 139 134	71 639
2.4. Финансовые вложения	87 975	-87 975	
2.5. Денежные средства	220		220
2.6. Прочие оборотные активы	118 585	-118 585	
Итого по разделу 2	570 088	- 498 229	71 859
Баланс	2 315 526	-2 203 655	111 871

В Табл. № 7.4.2 указаны показатели, используемые для определения возможности восстановления платежеспособности.

Таблица № 7.4.2

Показатели, используемые для определения возможности восстановления платежеспособности

группа	Содержание группы	Раздел описания. Вид актива	№ корректируемой строки баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Группа 1	Активы, принимающие участие в производственном процессе, при выбытии которых невозможна основная деятельность должника	7.2.2.8 Объекты пятой очереди строительства	1.2	1 435 282
		Итого по группе		
Группа 2	Активы, реализация которых затруднительна	7.3.3. Дебиторская задолженность, взыскание которой затруднительно	2.3	102 141
		7.2.1. Труднореализуемые нематериальные активы	1.1	75
		7.3.3. Несуществующая дебиторская задолженность	2.3	139 134
		7.3.1. Запасы в виде переданного здания, право по которому не оформлено покупателем	2.1	3 912
		7.2.2.5. Основные средства - сооружения, которые не могут быть реализованы	1.2	20 754
		7.2.3. Финансовые вложения в активы проблемных организаций	1.3, 2.4	88 175
		7.2.4. Отложенные налоговые активы	1.4	19 592
		7.3.2. НДС на счете 19	2.2	46 482

группа	Содержание группы	Раздел описания. Вид актива	№ корректируемой строки баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.
		7.3.5 Прочие оборотные активы в виде расходов будущих периодов	2.6	118 585
		7.2.2.8. Незавершенное строительство, подлежащее списанию	1.2	223 919
		7.2.5. Прочие внеоборотные активы в виде расходов будущих периодов	1.5	5 604
		Итого по группе		768 373
Группа 3	Активы, которые могут быть реализованы для расчетов с кредиторами, на покрытие судебных расходов и на выплату вознаграждения арб. управляющему	Определенная путем вычитания из стоимости совокупных активов на 31.12.2016 г. суммы активов первой, второй группы (111 871 = 2 315 526 - 1 435 282 - 768 373)		111 871

Таблица № 7.4.3

**Расчёт суммы, необходимой для оплаты судебных расходов
и расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим**

Наблюдение (срок процедуры 6 месяцев)			Конкурсное производство (срок процедуры 6 месяцев)		
Вид вознаграждения	Сумма в месяц, руб.	Итого	Вид вознаграждения	Сумма в месяц, руб.	Итого
Ежемесячное	30 000	180 000	Ежемесячное	30 000	180 000
Дополнительное		60 000	Дополнительное		0
Судебные расходы		0	Судебные расходы (гос. пошлина)		6 000
Расходы на проведение процедуры по услугам привлеченных специалистов ст. 20.7 = (2 995 000 + 0,01% x (2 315 526 - 1 000 000) x 1000) x 50%		3 126 553	Расходы на проведение процедуры по услугам привлеченных специалистов ст. 20.7: = 2 995 000 + 0,01% x (2 315 526 - 1 000 000) x 1000		6 253 106
Итого по процедуре наблюдения, руб.		3 366 553	Итого по процедуре конкурсного производства, руб.		6 439 106
Всего на процедуры банкротства, руб.			9 805 659		
В тыс. руб.			9 806		

Очевидно, что активов должника в сумме 111 871 тыс. руб., которые могут быть реализованы по расчету в Таблице № 7.4.2, достаточно для выплаты вознаграждения арбитражным управляющим и покрытия судебных расходов в общей сумме 9 806 тыс. руб., определенных в Таблице № 7.4.3.

7.5 АНАЛИЗ ГРУПП ПАССИВОВ

Поквартальные изменения состава и величины капитала, обязательств в исследуемый период приведены в Табл. № 7.5.1.

Таблица № 7.5.1

Доля групп пассивов в совокупных пассивах должника
(структура источников финансирования деятельности должника)

ПАССИВ	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
3. Капитал и резервы				
Уставный капитал	260	260	260	260
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	40 291	31 033	31 033	31 033
	1,7%	1,5%	1,4%	1,3%
Добавочный капитал (без переоценки)	1 478	1 478	1 479	1 479
	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	21 675	85 045	50 730	-45 475
	0,9%	4,1%	2,3%	-2,0%
Итого по разделу 3	63 704	117 816	83 502	-12 703
	2,6%	5,6%	3,7%	-0,5%
4. Долгосрочные обязательства				
Заёмные средства	149 000	167 123	202 355	200 675
	6,1%	8,0%	9,0%	8,7%
Отложенные налоговые обязательства	10 705	28 634	38 096	38 096
	0,4%	1,4%	1,7%	1,6%
Итого по разделу 4			240 451	238 771
	0,0%	0,0%	10,7%	10,3%
5. Краткосрочные обязательства				
Заёмные средства	1 008 501	369 767	200 568	206 930
	41,5%	17,7%	8,9%	8,9%
Кредиторская задолженность:	272 942	606 564	710 126	860 866
	11,2%	29,0%	31,6%	37,2%
Доходы будущих периодов	925 839	800 029	1 009 600	1 021 662
	38,1%	38,3%	45,0%	44,1%
Итого по разделу 5	2 207 282	1 776 360	1 920 294	2 089 458
	90,8%	85,0%	85,6%	90,2%
Баланс	2 430 691	2 089 933	2 244 247	2 315 526

7.6 АНАЛИЗ КАПИТАЛА И РЕЗЕРВОВ

Собственный капитал организации на конец исследуемого периода отсутствует (отрицателен). Основной его составляющей является переоценка внеоборотных активов, которая уменьшена на сумму накопленных убытков. Активы должника полностью финансируются за счет кредиторской задолженности, собственных средств организация не имеет, чистые активы отрицательны. Доходы будущих периодов должника включаются в категорию обязательств, так как представляют собой

7.7 АНАЛИЗ ДОЛГОСРОЧНЫХ И КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

В 2014 году по сравнению в 2013-ым произошло сокращение объема обязательств за счет снижения суммы привлеченных кредитов и займов. Далее общая сумма обязательств увеличивалась.

На 31.12.2016 г. общая сумма привлеченных источников финансирования составляет по данным отчетности 2 328 229 тыс. руб. (= 238 771 + 2 089 458). Сумма активов по данным Баланса составляет 2 315 526 тыс. руб., что меньше суммы обязательств на 12 703 тыс. руб., дефицит составляет 0,5% от имеющихся активов.

7.7.1 Анализ заёмных средств

Для финансирования своей деятельности должник привлекал долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы. Сведения об остатках таких обязательств в учете должника на 31.12.2016г. приведены в таблице № 7.7.1.1.

Таблица № 7.7.1.1

Кредиты и займы должника на 31.12.2016г.

Счет, Наименование счета	Сумма, руб.	Заявлено в реестр кредиторов
Контрагенты		
Договоры		
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	200 675 224,28	190 849 266,96
67.03 Долгосрочные займы	200 675 224,28	
Давыдов Александр Юрьевич	18 122 990,00	
Дог. займа 27 от 29.05.2013 (16%)	1 372 390,00	
Дог. займа 28 от 20.06.2013 (16%)	10 500 000,00	
Дог. займа 29 от 24.06.2013 (13%)	1 500 000,00	
Дог. займа 30 от 26.06.2013 (16%)	2 450 000,00	
Дог. займа 31 от 11.07.2013 (16%)	1 590 000,00	
Дог. займа 32 от 16.07.2013 (16%)	710 600,00	
ООО "СК-17"	684 385,99	
Договор займа №3-05/16 (18% годовых)	684 385,99	
Секинаев Марзабек Георгиевич	23 487 000,00	30 187 537,04
Договор займа 40 от 22.06.2015г. (17% годовых)	5 000 000,00	
Договор займа 41 от 08.07.2015г. (17% годовых)	5 000 000,00	
Договор займа 42 от 29.07.2015г. (17% годовых)	5 100 000,00	
Договор займа 43 от 05.09.2015г. (17% годовых)	2 500 000,00	
Договор займа № 44 от 27.10.2015г. (17% годовых)	5 887 000,00	
Секинаев Нарт Марзабекович	9 380 848,29	11 661 729,92
Договор займа 45 от 06.11.2015 (16%)	2 500 000,00	
Договор займа 46 от 11.11.2015 (16%)		
Договор займа 47 от 23.11.2015 (16%)	2 136 641,00	
Договор займа 48 от 16.12.2015 (16%)	812 207,29	
Договор займа 49 от 25.12.2015 (16%)	1 932 000,00	
Договор займа 50 от 31.03.2016 (16%)	2 000 000,00	
СО.ПАРТНЕР	149 000 000,00	149 000 000,00
Договор займа 31 от 26.06.13 (9% годовых)	149 000 000,00	
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	206 930 380,11	214 995 232,11
66.01, Краткосрочные кредиты	200 568 062,10	
КРЕДИТ ЭКСПРЕСС ООО КБ	38 477 000,00	43 666 802,50
Кредитный N КД-78/2812 от 28.12.2015г.	3 477 000,00	
Кредитный N КД-31/0307 от 03.07.2015 г.,	9 000 000,00	
Кредитный N КД-71/0511 от 05.11.2013 г	26 000 000,00	
ОАО "Сбербанк России"	140 169 987,72	10 000 000,00
передано ООО "Мобильные технологии"		135 906 890,58

Счет, Наименование счета	Сумма, руб.	Заявлено в реестр кредиторов
Контрагенты		
Договоры		
Договор 00660013/46113200	140 169 987,72	
ТЕМПБАНК Филиал Альфа-Темп	21 921 074,38	25 421 539,03
Кредитный договор 73 от 29.06.2010	21 921 074,38	
66.02, Проценты по краткосрочным кредитам	6 362 318,01	
КРЕДИТ ЭКСПРЕСС ООО КБ	662 309,01	
Кредитный N КД-78/2812 от 28.12.2015г.	59 850,00	
Кредитный N КД-31/0307 от 03.07.2015 г.,	154 918,03	
Кредитный N КД-71/0511 от 05.11.2013 г	447 540,98	
ОАО "Сбербанк России"	5 700 009,00	
Договор 00660013/46113200	5 700 009,00	
ИТОГО	407 605 604,39	405 844 499,07

Отмечено следующее:

1. Требования по обязательствам ОАО «Сбербанк России» заявлены ООО «Мобильные технологии» в большей своей части, произведена уступка прав требования. Данные требования
2. Давыдов А.Ю. и ООО «СК-17» на момент анализа требования не заявляли, но имеют возможность сделать это в последующее время.
3. Требования кредитных организаций обеспечены залогом на земельные участки, сооружения.

7.7.2. Анализ отложенных налоговых обязательств

Отложенные налоговые обязательства не являются кредиторской задолженностью. Это экономическая категория, введенная Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02, представляющая сумму налога на прибыль, рассчитанную с величины налогооблагаемой базы, перенесенной в будущие периоды.

7.7.3. Анализ кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность по данным Баланса на 31.12.2016 г. составляет 860 866 тыс. руб., имеет составляющие, представленные в таблице № 7.7.3.1.

Таблица № 7.7.3.1

Состав кредиторской задолженности

Составляющие	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
Кредиторская задолженность	272 942	606 564	710 126	860 866
<i>поставщики и подрядчики</i>	<i>167 678</i>	<i>263 643</i>	<i>272 910</i>	<i>338 553</i>
<i>покупатели и заказчики</i>	<i>0</i>	<i>8 600</i>	<i>16 572</i>	<i>67 967</i>
<i>налоги и сборы</i>	<i>3 485</i>	<i>5 046</i>	<i>7 255</i>	<i>70 965</i>
<i>расчёты по соцстрахованию</i>	<i>515</i>	<i>659</i>	<i>5 196</i>	<i>9 068</i>
<i>расчеты с персоналом по оплате труда</i>	<i>1 198</i>	<i>3 222</i>	<i>14 115</i>	<i>25 948</i>
<i>прочие кредиторы</i>	<i>100 066</i>	<i>325 394</i>	<i>394 078</i>	<i>348 365</i>

Анализ расчетов с поставщиками и подрядчиками

Большую сумму задолженности поставщикам занимает долг перед подрядчиком

строительства ООО «СО.Партнер» и долг по выданным собственным векселям поставщику ООО «Мелисса» - таблица № 7.7.3.2.

Таблица № 7.7.3.2

Остатки задолженности поставщикам на 31.12.2016г.

Полное наименование	ИНН	Сумма
60.01 Расчеты с поставщиками		172 939 354,20
ООО «СО.ПАРТНЕР»	7704818395	144 351 995,80
ООО "Керамо-Сервис"	7751507333	6 102 376,79
ОАО "Мосэнергосбыт"	7736520080	5 113 079,21
ООО "ТемпСтрой"	7729699502	4 750 000,00
Кузюрин Владимир Викторович ИП	771912953817	3 333 286,83
ООО "ИНКОМ-Лэнд-Беляево"	7728626886	1 836 747,35
ГУП МО "МОСОБЛГАЗ"	5000001317	1 728 684,76
ООО "ЧОО "Каскад"	5046074974	1 007 720,00
прочие (29)		4 715 463,46
60.03 Векселя выданные		165 613 353,64
ООО «Мелисса»	7728586810	165 613 353,64
Итого		338 552 707,84

Отмечено следующее:

1. Фактически задолженность перед ООО «СО. Партнёр» (ИНН 7704818395) меньше, так как в учете не проведён зачет выданных авансов по данному контрагенту на сумму 139 134 069,90 руб. по договору СМР 01-2013 от 09.01.2013г. Поэтому кредиторская задолженность на сумму 139 134 тыс. руб. не существует.
2. ООО «Мелисса» ликвидировано 07.10.2013г., ранее имело наименование ООО «Строительная организация «Партнер» (ООО «СО. Партнер», ИНН 7728586810), которое являлось подрядчиком по Договору строительного подряда 1 от 07.05.2007. Данный контрагент получил в качестве расчетов по обязательствам векселя должника. Информация о выданных векселях не предоставлена для анализа. Тем не менее, векселя могли быть переданы другому контрагенту. Векселедатель может установить, что простой вексель сроком «по предъявлению» не может быть предъявлен к платежу ранее определенной даты. Следовательно, трехгодичный срок исковой давности может еще не истек и оснований для списания задолженности нет. В настоящем деле о банкротстве требования по векселям не заявлялись.

ИФНС при налоговой проверке за период 2012-2014гг. включило задолженность перед ООО «Мелисса» в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль в связи с ликвидацией кредитора. ИФНС провело допрос свидетеля, Секинаева Н.М., который дал показания о том, что не знаком с ответственными лицами ООО «Мелисса» (в прошлом ООО «СО. Партнер» с ИНН 7728586810). Налоговый орган привлек в качестве свидетеля руководителя данной организации в период с 12.11.2012 по 25.04.2013г., который пояснил, что являлся формальным руководителем, договор и акты приема векселей не подписывал. Выводы ИФНС не оспаривались, сумма доначисления налога по этому основанию составила 33 123 тыс. руб., штраф 6 625 тыс. руб. и пени. Поэтому для целей анализа принято решение считать данное обязательство несуществующим, исключается из кредиторской задолженности в сумме 165 613 тыс. руб.

Общая сумма исключенных обязательств – 304 747 тыс. руб. (=139 134 + 165 613).

Анализ расчетов по налогам и сборам, взносам на социальное страхование

Сумма заявленных требований ФНС России в лице ИФНС №51 по г. Москве по налогам и сборам, а также взносам составляет 75 266 177,17 руб. (= 67 180 455,41 руб.+8 085 721,76) или 75 266 тыс. руб., что практически совпадает с данными о задолженности по налогам и взносам в учете и отчетности должника 77 035 тыс. руб. (=67 967 +9 068).

В соответствии с письмом регионального отделения ФСС РФ лиц, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, нет.

Анализ расчетов по оплате труда

Сведения о задолженности по заработной плате, предоставленные должником, совпадают с задолженностью по учетным данным – 25 948 тыс. руб.

Анализ расчетов с прочими кредиторами

Расчеты с прочими кредиторами включают несколько групп операций, учет которых ведется на различных счетах, субсчетах – таблица № 7.7.3.2

Таблица № 7.7.3.2

Состав расчетов с прочими кредиторами

Счет, субсчет учета	Состав расчетов, отражаемых на счете	Кредит
73.03 Расчеты с персоналом по прочим операциям	Расчеты с работниками по судебным решениям – штрафы, моральный ущерб	425 194,53
76.05 Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	В том числе:	37 620 162,03
Супрунов Виктор Дмитриевич	Предварительный договор купли-продажи	10 000 000,00
Давыдов Александр Юрьевич	% по договорам займа	6 403 854,51
Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)	Аренда земли	5 632 510,28
ООО "Керамо-Сервис"	Агентский договор	4 590 000,00
Секинаев Марзабек Георгиевич	% по договорам займа	4 501 517,50
Управление федерального казначейства по Московской области Территориальное управление Росимущества	Аренда земельных участков	1 485 186,50
Секинаев Нарт Марзабекович	% по договорам займа	1 476 240,90
ГУП МО "МОСОБЛГАЗ"	Поставка газа	1 004 329,98
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	Незарегистрированные ДДУ	196 302 551,12
76.29, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте)	Задолженность по решениям судов с участниками строительства и прочими	114 018 179,87
Итого прочие кредиторы		348 366 087,55

Аудитор отмечает:

1. Должник имеет полученные займы и выданные займы с контрагентами Секинаев Нарт Марзабекович (заместитель генерального директора по эксплуатации и развитию) и Секинаев Марзабек Георгиевич (руководитель должника). Данные лица и организация - должник является взаимозависимыми. Займы, полученные от них,

содержат условия о выплате процентов по ставке 16-17%, а выданные займы – по ставке 7-8% годовых.

2. Большинство расчетов на субсчете 76.09. отражены по предварительным договорам на строительство объектов шестой очереди. Объекты передаются в судебном порядке, операции по передаче (определение финансовых результатов) не отражены в учетной базе данных. Фактически данная категория кредиторов отсутствует, существует в учетной базе данных вследствие неотражения операций по передаче объектов. На этом же счете числится задолженность по расторгнутым договорам пятой очереди д. Каменка. Сумму данной задолженности можно оценить
3. Просроченная задолженность по расторгнутым договорам о долевом участии в строительстве, по решениям судов с учетом дополнительных процентов и морального ущерба составляет сумму более 100 млн. руб.

7.7.4 Анализ доходов будущих периодов

Задолженность по целевому финансированию участников строительства проанализирована в разделе 6.2.2. Требования участников подлежат включению в реестр требований кредиторов по денежным обязательствам или в реестр по передаче жилых помещений. Суммы финансирования участников по нерасторгнутым договорам оцениваются в размере 1 008 429 тыс. руб.

7.8 ОБЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства должника имеют наступившие сроки исполнения. Общая сумма обязательств по данным учета – 2 290 133 тыс. руб.

Таблица № 7.7.5.1

Оценка обязательств должника

Показатели	Сумма, тыс. руб.
Обязательства по кредитам и займам	407 605
Кредиторская задолженность	860 866
Целевое финансирование участников строительства	1 021 662
Итого	2 290 133
<i>Корректировки:</i>	
сумма незачтенных авансов поставщикам, долг ликвидированной организации (раздел 7.7.3)	-304 747
зadolженность покупателей 6-ой очереди строительства, получающих объекты в судебном порядке (раздел 7.7.3)	-196 302
Задолженность участникам строительства	-1 008 429
Итого денежные обязательства	780 655

С учетом корректировок размер обязательств должника оценивается в сумме 780 655 тыс. руб. Обязательства в учете должника могут быть значительно ниже реальных обязательств. Выявленные ошибки в учете, отсутствие контроля за средствами в расчетах приводят к существенным искажениям в отчетности.

На дату проведения анализа в реестр требований кредиторов поданы заявления на

сумму 1 108 284 тыс. руб., в том числе по основному долгу и 2, 3 очередь – 669 391 тыс. руб. (=586 232 + 25 761 + 57 398).

Таблица № 7.7.5.2
Сведения о поданных заявлениях в реестр требований кредиторов

Показатели	Сумма, руб.
2 очередь	25 761 214,36
3 очередь	57 398 220,00
4 очередь	1 025 125 027,83
Итого	1 108 284 462,19
<i>из 4-ой очереди:</i>	
основной долг	586 232 877,54
неустойки	438 892 150,29
<i>в т.ч. обеспечено залогом</i>	
основной долг	199 043 897,90
неустойки	338 606 595,23
<i>итого:</i>	<i>537 650 493,13</i>
<i>не обеспечено залогом</i>	
основной долг	387 188 979,64
неустойки	100 285 555,06
<i>итого:</i>	<i>487 474 534,70</i>

Сумма активов для расчетов с кредиторами, определенная в разделе 7.4, составляет 111 871 тыс. руб. Расчетная величина судебных расходов составляет 9 806 тыс. руб. Оставшаяся сумма активов 102 065 тыс. руб. недостаточная для покрытия обязательств должника общей суммой 780 655 тыс. руб. (по данным учета с корректировками), составляет 13% от необходимых источников.

8. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ВОЗМОЖНОСТИ БЕЗУБЫТОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА

Рентабельность деятельности должника в 2013-2014гг. является сомнительной. Расходы, фактически относящиеся к сданным в этот период объектам, остались аккумулированными на счетах учета в активе баланса должника, не были списаны (не подлежали списанию) при образовании финансовых результатов. Примером таких расходов являются:

- НДС, подлежащий включению в стоимость объектов, - 19 109 тыс. руб.,
- Проценты банка учтены в дебиторской задолженности, не включены в состав расходов, - 14 649 тыс. руб.,
- Стоимость сооружений, относящихся к сданным очередям строительства, которые передать на условиях возмездности практически невозможно, - 20 754 тыс. руб.

Организация не имеет собственных средств, чистые активы отрицательны, вся деятельность осуществляется за счет заемных источников. Большая часть дебиторской

задолженности, финансовые вложения затруднительны к истребованию. Необходимое финансирование текущей деятельности, требующее оборотных средств, за счет имеющихся активов невозможно. Деятельность должника приостановлена в судебном порядке.

Согласно данным, приведенных в разделе 6.2.2, свободные от обязательств объекты долевого строительства – 65 квартир - оцениваются в сумме 401 427 тыс. руб. Минимальные расходы на достройку объектов составляют 261 074 тыс. руб. Дополнительной суммы 140 353 тыс. (= 401 427 – 261 074) и имеющейся суммы активов 111 871 тыс. руб., определенной в разделе 7.4, недостаточно, чтобы обеспечить погашение всех денежных обязательств, сумма которых превышает 780 655 тыс. руб.

Перспективных планов, имеющих глубокую проработку и физическое воплощение, по продолжению деятельности должник не имеет.

Аудитор делает вывод о невозможности безубыточной деятельности должника.

9. ВЫВОД О ВОЗМОЖНОСТИ (НЕВОЗМОЖНОСТИ) ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ДОЛЖНИКА

Сумма обязательств должника составляет 2 290 133 тыс. руб., задолженность имеет наступившие сроки исполнения обязательств по денежным обязательствам в оценке 780 655 тыс. руб., определенной по данным учета. Требования кредиторов, по которым приняты заявления о включении в реестр требований кредиторов в деле о банкротстве (без учета требований в реестре требований жилых помещений), составляют 1 108 284 тыс. руб. на дату проведения анализа по данным, предоставленным временным управляющим. Балансовая стоимость имущества, которое может быть реализовано для расчетов с кредиторами, определенная в разделе 7.4, - 111 871 тыс. руб., что недостаточно для покрытия обязательств должника.

Безубыточная деятельность по выводам в разделе 8 невозможна.

Погашение просроченной кредиторской задолженности должника невозможно:

- ни за счет его наиболее ликвидных активов,
- ни за счет более значительной группы ликвидных активов, в которую входят и наиболее ликвидные активы,
- ни за счет всех активов должника, включающих оборотные и внеоборотные активы,
- ни за счет результатов хозяйственной деятельности должника.

АО «Керамо» не имеет возможности для восстановления платежеспособности.

10. ВЫВОД О ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ВВЕДЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА

Исходя из всех изложенных в данном отчете положений, целесообразной процедурой является конкурсное производство.

11. ВЫВОД О ВОЗМОЖНОСТИ (НЕВОЗМОЖНОСТИ) ПОКРЫТИЯ СУДЕБНЫХ РАСХОДОВ И РАСХОДОВ НА ВЫПЛАТУ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ АРБИТРАЖНОМУ УПРАВЛЯЮЩЕМУ

Стоимость принадлежащего организации имущества достаточна для покрытия судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему, а также оплаты услуг лицам, привлекаемым арбитражным управляющим.

«30» сентября 2017 года

Директор
ООО «Эксперт-Консалтинг»



С.С. Месяцева

Отчет получил
временный управляющий
АО «Керамо»

«__» _____ 2017 г.

МП

А.М. Гринштейн

Прошнуровано, пронумеровано
82 (восемьдесят два) листа

Директор ООО «Эксперт-Консалтинг»
30.09.2017 г.

