

УДК 336.66

***ОСОБЕННОСТИ АНАЛИЗА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ
ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИМЕРЕ ООО «СЗ СК ПАРТНЁР»***

Худяков О. В.

Студент,

Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова,

Ярославль, Россия

Аннотация

В статье проанализированы теоретические и методические аспекты анализа финансовой устойчивости специализированного застройщика. При анализе финансовой устойчивости застройщика необходимо учитывать высокую потребность в капитале при длительном финансовом цикле и большую изменчивость внешней среды. По результатам выполненного эмпирического анализа выработаны мероприятия по укреплению финансовой устойчивости застройщика ООО «СЗ СК Партнёр».

Ключевые слова: финансовая устойчивость организации, методика анализа финансовой устойчивости, специализированный застройщик, нормативы финансовой устойчивости застройщика, долевое строительство.

***FEATURES OF THE ANALYSIS OF THE FINANCIAL STABILITY OF A
DEVELOPER ON THE EXAMPLE OF SZ SK PARTNER LLC***

Khudyakov O.V.

Student,

Yaroslavl State University P. G. Demidova,

Yaroslavl, Russia

Abstract

The article analyzes the theoretical and methodological aspects of the analysis of the financial stability of a specialized developer. When analyzing the financial stability of a developer, it is necessary to take into account the high need for capital with a long financial cycle and the high volatility of the external environment. Based on the results of the empirical analysis performed, measures were developed to strengthen the financial stability of the developer LLC SZ SK Partner.

Key words: financial stability of the organization, methodology for analyzing financial stability, specialized developer, standards for the financial stability of the developer, shared construction.

В настоящее время на фоне сложной геополитической ситуации в экономике Российской Федерации наблюдаются такие явления как ухудшение инвестиционного климата, ужесточение кредитно-денежных отношений, напряженность в работе многих секторов хозяйственного комплекса страны, что, несомненно, сказывается на финансовой устойчивости хозяйствующих субъектов. Строительный бизнес и особенно жилищное строительство (в силу большой социальной значимости) имеет особую важность для экономики страны. В связи с привлечением застройщиками средств инвесторов и кредиторов возникает потребность в обеспечении достаточной финансовой надежности строительных организаций, выражаемой финансовой устойчивостью.

Для анализа финансовой устойчивости специализированного застройщика могут использоваться традиционные методики, поскольку они позволяют оценить деятельность компании в части надежности бизнеса для заинтересованных лиц и дают возможность контролировать прочность финансового состояния собственнику организации. Однако необходимо учитывать специфику строительного бизнеса, который характеризуется высокой

потребностью в капитале при длительном финансовом цикле и большой изменчивостью внешней среды. Поскольку финансовая устойчивость строительной организации является комплексной характеристикой, то на ее состояние оказывают влияние разнообразные факторы, которые необходимо учитывать для достоверности проведения анализа и оценки финансовой устойчивости застройщика. Этим определяется актуальность выбранной темы исследования.

Сегодня строительные организации работают в условиях высокой турбулентности, поэтому необходим постоянный мониторинг их финансовой устойчивости и анализ внутренней и внешней среды для обнаружения и регулирования рисков, связанных с деятельностью в рамках долевого участия в строительстве многоквартирных домов (МКД). Особое значение для финансовой устойчивости специализированного застройщика имеет уровень и динамика платежеспособного спроса на квартиры, ибо платежеспособный спрос предопределяет стабильность интереса населения к участию в долевом строительстве МКД. Существенно влияет на финансовую устойчивость и фаза экономического цикла, в которой находится экономика страны. В период кризиса уменьшаются инвестиции в новое строительство квартир, т.к. снижаются в целом доходы населения, сокращаются масштабы жилищного строительства. Все это ведет к снижению финансовой устойчивости застройщиков. В период кризиса усиливается серия банкротств. Падение платежеспособного спроса, характерное для кризиса, приводит не только к росту неплатежей, но и к обострению конкурентной борьбы. Острота конкурентной борьбы так же представляет собой немаловажный внешний фактор финансовой устойчивости строительных организаций. Одним из наиболее масштабных неблагоприятных внешних факторов, дестабилизирующих финансовое положение предприятий в России, является на сегодняшний день инфляция. Социальные и культурные факторы формируют стиль нашей жизни, работы,

потребления. Новые тенденции создают иной тип потребителя и, соответственно, вызывают потребность в других типах домов, новых планировках квартир, определяя новые стратегии организации. Технологические факторы для застройщика – новые технологические открытия последних десятилетий, например, инновационные строительные материалы и экономичные фасадные конструкции, которые организация не может не использовать, не рискуя потерять взыскательных инвесторов. Таким образом, финансовая устойчивость организации зависит от ее способности реагировать в большей или меньшей степени на изменение различных факторов. По итогам анализа вышеперечисленных факторов компания может разработать пути регулирования своей финансовой устойчивости.

Следует отметить, что традиционные методики анализа финансовой устойчивости жестко регламентируют соотношение собственного и заемного капитала, оборотных активов и краткосрочных обязательств. Однако в строительной отрасли, особенностью которой является активное привлечение средств, в том числе средств по договору долевого участия, высокая концентрация заемного капитала не всегда свидетельствует о низкой финансовой устойчивости организации. В связи с этим традиционный инструментальный анализ финансовой устойчивости не всегда позволяет достоверно оценить финансовое состояние специализированного застройщика. Поэтому для застройщиков законодательство определяет особые нормативы оценки финансовой устойчивости.

На законодательном уровне оценка финансовой устойчивости застройщиков регламентируется Федеральным законом 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 ред. от 02.07.2021) [1] и Постановлением

Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика" (в ред. от 13.03.2019) [2].

Установлены следующие нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика:

- 1) норматив обеспеченности обязательств (Н1) – не менее 1;
- 2) норматив целевого использования средств (Н2) – не более 1;
- 3) норматив размера собственных средств застройщика должен составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости строительства многоквартирных домов или других объектов недвижимости, указанной в проектной декларации.

Порядок расчета установленных нормативов утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2019 г. N 278/пр. [3] Информация, необходимая для расчета указанных нормативов, формируется на основании данных бухгалтерского учета, договоров участия в долевом строительстве. Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика по нормативам обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется ежеквартально.

ООО "СЗ СК Партнёр" - молодая динамично развивающаяся компания на рынке строительства Ярославля и Ярославской области, воплощающая новую концепцию безупречного жилья, соответствующего современному образу жизни. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности «СЗ СК Партнёр», установленные Постановлением Правительства № 1683, приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности «СЗ СК Партнёр», установленные Постановлением Правительства № 1683

Наименование показателя, оптимальное значение	Данные для расчета	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.	Изменение (+/-)
норматив обеспеченности обязательств (Н1) – не менее 1	стр.1600/стр.1550	2,02	6,47	3,2 раза
норматив целевого использования средств (Н2) – не более 1	стр.1230-тр.1550/стр.1400+стр.1500-стр.1550-стр.1300	0,002	0,009	4,5 раза
норматив размера СОС застройщика - не менее чем 10% от планируемой стоимости строительства (27 200 тыс. рублей)	Стр.1300	27 471	27 630	-159

Норматив обеспеченности обязательств (Н1) как отношение активов застройщика к сумме обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве в компании на 31.12.20г составил 6,47; на 31.12.21г - 2,02. Таким образом, норматив обеспеченности обязательств в связи с ростом обязательств организации и недостаточностью оборотных средств для их своевременного погашения снизился в 3,2 раза, но по-прежнему его величина укладывается в рекомендуемый Постановлением Правительства РФ интервал. Норматив целевого использования средств (Н2) как отношение активов застройщика, не связанных со строительством к сумме чистых активов и обязательств застройщика, также не связанных со строительством, на 31.12.20г составил 0,009; на 31.12.21г - 0,002. Несмотря на снижение норматива целевого использования средств за анализируемый период в 4,5 раза, он находится в пределах диапазона, рекомендованного Постановлением Правительства РФ.

Собственные средства застройщика – это показатель размера средств, которые застройщик инвестирует в строительство. Норматив рассчитывают только застройщики, которые получили разрешение на строительство 1 июля 2018 года и позже. Если у компании нет неучитываемых активов и обязательств (как у ООО «СЗ СК Партнёр»), норматив ССЗ будет равен итогу раздела III баланса – строке 1300.

Планируемая стоимость строительства МКД, указанная в проектной декларации составляет 272 000 тыс. рублей. Норматив ССЗ (не менее 10%) – 27 200 тыс. рублей.

СОС на 31.12.20г. составили 27 630 тыс. рублей, на 31.12.21г. – 27 471 тыс. рублей.

Таким образом, нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика, рассчитанные ООО «СЗ СК Партнёр» за 2020-21гг., соответствуют рекомендованным значениям Постановления Правительства РФ № 1683.

Проведенный анализ показателей финансовой устойчивости ООО «СЗ СК Партнёр», позволяет сделать вывод о том, что руководство компании гибко реагирует на изменяющиеся условия внутренней и внешней среды, своевременно ищет средства для улучшения финансовой устойчивости компании, в основном за счет краткосрочных кредитов учредителя. Все обязательства компании по краткосрочным заемным средствам связаны с займами, предоставляемыми учредителем на пополнение оборотных средств для ведения строительства. К сожалению, воспользоваться возможностью получения долгосрочного займа банка ВТБ для ведения строительства не представляется возможным: несмотря на то, что средства дольщиков хранятся на счетах эскроу, проектное финансирование на строительство жилых домов банк ведет с суммы, не менее 300 млн. руб., что превышает проектную стоимость строящегося объекта. Поэтому банк ВТБ хоть и открыл эскроу-счета дольщикам, не

кредитует проект и средства на эскроу-счетах не являются источником дешевого фондирования по кредиту, а брать кредит под обычные (большие) проценты компания не может себе позволить.

На основе полученных выводов по результатам анализа показателей финансовой устойчивости ООО «СЗ СК Партнёр» и с учетом изменений внешней среды, можно порекомендовать следующие меры по повышению финансовой устойчивости организации:

1) пересмотреть основные источники финансирования деятельности, найти банк с возможностью проектного финансирования с объемом кредитного лимита, подходящим для компании;

2) с учетом появляющихся новых мер господдержки стройиндустрии попасть в программу предполагаемого субсидирования стоимости проектного финансирования, либо программу поэтапного раскрытия эскроу-счетов, а для этого нужно соответствовать определенным требованиям законодателя.

Таким образом, в условиях продолжительности финансового цикла несовершенство структуры источников финансирования чревато снижением финансовой устойчивости застройщика, причем существенное воздействие часто оказывают факторы внешней среды организации.

Библиографический список:

1. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 02.07.2021)] // СПС Консультант Плюс.

2. Постановление Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 (ред. от 13.03.2019) "О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика" (вместе с "Положением о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика") // СПС Консультант Плюс.
3. Приказ Минстроя России от 15.05.2019 N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств" (Зарегистрировано в Минюсте России 22.07.2019 N 55327) // СПС Консультант Плюс.
4. Волынская, О.А. Совершенствование методики оценки финансовой устойчивости строительной организации / О. А. Волынская, И. В. Скрипов. // Сибирская финансовая школа. – 2017. - № 4. – С. 87-93. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=30047663> (дата обращения 27.07.2022).

Оригинальность 75%