

*Вечканова Е.А.,*

*магистр*

*3 курс, факультет «Экономика и финансы»*

*Пензенский филиал ФГОБУ ВО «Финансовый университет при*

*Правительстве Российской Федерации»*

*г. Пенза, Россия*

## **АНАЛИЗ И ОСОБЕННОСТИ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

***Аннотация:** В статье рассмотрены основные финансовые показатели российских предприятий, возводящих многоквартирные дома. Обозначены проблемы, влияющие на исчисление коэффициентов и получение финансовых результатов.*

***Ключевые слова:** Финансовый анализ, финансовые коэффициенты, застройщик, рентабельность, платежеспособность, денежный поток.*

***Annotation:** The article presents the main financial indicators of Russian developers. Reviewed the problems, influencing the financial indicators and financial results.*

***Key words:** financial analysis, financial indicators, developer, profitability, solvency, cash flow.*

В настоящее время деятельность предприятий, занимающихся возведением многоквартирных домов, сопряжена с высокими финансовыми трудностями. В условиях неопределенности и в целях выживаемости особое место и роль отводится финансовому анализу и контролю, должных предоставить объективную оценку текущего и прогнозируемого состояния фирмы. Трудность заключается в том, что исчисленные традиционным

способом коэффициенты, применяемые в ходе финансового анализа, зачастую не соответствуют нормативным значениям ввиду специфики отрасли и тех нормативных изменений, которые произошли за последние годы.

Основным законом, регламентирующим деятельность Застройщиков, является Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, претерпевший существенное изменение, начиная с 2016 года:

- расширение обязанности по своевременному опубликованию информации на сайте ДОМ РФ и собственном сайте (фотоотчеты, платежные поручения, проектные декларации и внесенные в них изменения, прочие сведения);

- обновление отчетности Застройщика разделами, подготовка и расчет которых существенно осложнен неготовностью вычислительных систем к сбору и систематизации требуемой информации;

- обязанности по открытию специальных счетов и/или счетов эскроу;

- привлечение кредитов на строительство в рамках проектного финансирования, предполагающего строгий контроль со стороны банков;

- требования к минимальному размеру уставного капитала и ответственным лицам компании;

- вмененная обязанность осуществления деятельности только по основному виду деятельности.

И, это лишь малый перечень всех тех требований и допущений, введенных в действие в этот переходный период [3].

В 2019-2020 годах Застройщики РФ оказались в эпицентре событий, связанных с отсутствием единого подхода и разъяснений по вопросам трактовки ФЗ №-214, ведении бухгалтерского и налогового учета операций, вытекающих из деятельности, связанной с применением закона. Компании

часто исходили из собственных суждений при принятии стратегических управленческих решений, понимая реальную цену ошибки: размер штрафных санкций повысился, а количество органов, имеющих право их накладывать, увеличилось. В 2018 году в Кодексе об административных правонарушениях появилась новая статья 13.193, которая предусматривает введение штрафов за не размещение информации в единой информационной системе жилищного строительства, составляющих до 200 000 тыс. рублей. Штраф по п. 14 ст. 14.28 КОАПФ РФ увеличился с 200 000 тыс. руб. до 500 000 тыс. руб. Сущность статьи – непредставление Застройщиком в орган, осуществляющий контроль, документов (сведений) и их недостоверность. По факту привлечения к ответственности по п. 3 названной статьи многим компаниям были вынесены штрафные санкции, в том числе за технические ошибки или опечатки. По иным пунктам данной статьи штрафы доходят до одного миллиона рублей, что налагает на фирмы требования особой осмотрительности в ходе капитального строительства, при выборе подрядчиков и субподрядчиков, в процессе управления финансовой деятельностью и предоставлением отчетных данных в контролирующие органы. Что касается гражданского законодательства, то при выявлении спорных ситуаций оно трактуется не в пользу Застройщика. Так, согласно статье 52 ГК РФ, административная ответственность за строительство объекта в соответствии с проектной документацией и с действующим законодательством Российской Федерации является обязанностью Застройщика [1; 2].

Сложности, с которыми столкнулись организации, возводящие жильё, приводят к тому, что за 2019 и 2020 год разорились уже 282 предприятия, а многие находятся на стадии банкротства. В первую очередь, в зоне риска небольшие региональные застройщики. Именно на них в первом полугодии 2020 года приходилось каждое второе банкротство. Например, из 63 застройщиков Саратовской области 29, практически 50%, являются проблемными, т.е. имеют признаки несостоятельности или банкротства и/или

не исполняют обязательства перед участниками долевого строительства в установленный договором, законом срок [11].

Исходя из вышесказанного, девелоперы осуществляли и осуществляют деятельность не только в условиях непредсказуемости законодательной среды, но и в зоне высочайшего риска. В свете последних изменений, финансовая отчетность Застройщиков, равно как и ее финансовый анализ, приобретают особенности. Деятельность по переходным правилам 214-ФЗ, т.е. привлечение средств дольщиков на специальный счет и на счета эскроу, прямо влияет на состав и структуру отчетности, денежные потоки и финансовые показатели. Специальный счет дает больше возможностей для ее держателя, который сам определяет сроки и объемы расчетов с контрагентами. Денежные средства на счетах эскроу заморожены до момента введения дома в эксплуатацию, а значит дебиторская задолженность, указываемая в разделе «Оборотные средства» баланса, растет с каждым новым клиентом на протяжении нескольких лет. Свободные денежные средства на специальных счетах можно размещать в депозит, в то время как распоряжаться средствами на счетах эскроу предприятия не вправе. Под «замороженные средства» предприятия вынуждены брать целевые банковские кредиты. Эти факторы обуславливают структуру формирования собственного и заемного капитала, влияют на показатели активов и пассивов в целом, выручки и чистой прибыли предприятий. Общий подход и стандартные нормативы нуждаются в корректировке и пересмотре алгоритмов расчетов, в то время как предъявляемые государственными органами требования основаны на классических нормах и толкованиях. Так с 2020 года финансовая отчетность с рассчитанными на её основе коэффициентами, размещается на федеральном ресурсе ФНС России, а трендом последних лет является возросшее количество запросов налоговых органов относительно дачи разъяснений по вопросам их несоответствия [9].

Обратимся к отчетности Застройщиков и изучим реальное состояние активов, выручки, чистой прибыли, денежных потоков по всем видам деятельности (текущей, финансовой и инвестиционной) и рассчитаем основные финансовые коэффициенты [5; 6; 7]. Отбор компаний для анализа осуществим по принципу надежности, т.е. отсутствию в системе ЕИСЖС информации, имеющей статус «Проблемный» и/или «В стадии банкротства». В выборку попадут по пять застройщиков г. Москвы, г. Санкт-Петербурга, г. Самары, г. Саратова, г. Пензы. Исходные данные получим на вышеуказанном ресурсе, на сайте ФНС России, а также на сайтах девелоперов [9; 10].

Произведем свернутую группировку денежных потоков застройщиков по видам деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой) и произведем их анализ (табл. 1).

*Таблица 1.*

**Денежные потоки по видам деятельности**

Регион	Наименование компании (ИНН)	Сальдо ДП по текущей деятельности и за 2019 год	Сальдо ДП по инвестиционной деятельности за 2019 год	Сальдо ДП по финансовой деятельности и за 2019 год	ЧДП за 2019 год
г. Москва, Московская область	ООО "Авеста-Строй" (5032170364)	4292916	290123	-4580000	3 039,00
	ООО "Автозаводский 13" (7707752061)	-57202	19240	-114469	-152431
	ООО "Автотех" (7721505515)	-273117	4537282	-4205644	58521
	ООО "КВАРТАЛ" (5038124364)	-177163	-5800	183024	61

	АО "ЯРКИЙ МИР" (7722442868)	-78	92	-	14
г. Санкт- Петербург	ООО СЗ "Главстрой СПб" (7839347260)	1380626	1760818	-1806163	1335281
	ООО "4Д КОНСТРАКШН" (7839073281)	22171	-	-	22171
	ООО "АЛЬБАТРОС" (7811385731)	83490	-	-102683	-19193
	ООО "Городские Кварталы" (7842484549)	-18936	-	-	-18936
	ООО "ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА " (7813274970)	-57779	-	42221	-15558
Саратовска я область	АО СЗ "ВОЛГОКАПСТ РОЙ" (6453087152)	-58708	-	78737	20 029,00
	ООО "Переселение- Инвест" (6452105183)	-12127	-	16754	4627
	ООО "ДУБЛЬ" (6455070838)	-4256	-	7649	3393
	ООО "Ксиан" (6454130026)	-11178	12152	-11061	-10087
	ООО СЗ "САРИНВЕСТС ТРОЙ" (6454010427)	-3580	-	865	-2715

Пензенская область	ООО "РисанСтрой-2" (5836626551)	-4841	10200	-	5 359,00
	ООО "Застава" (5835060993)	-3784	-49	-3592	-7425
	ООО СЗ "РКС- ПЕНЗА" (5834043586)	97483	-	-9925	87558
	ООО "ПКФ ТЕРМОДОМ" (5838041075)	666478	60819	-255708	471589
	АО "Пензгорстройза казчик" (5836689368)	-39405	-2000	48000	6595
Самарская область	ООО "ЮНИВЕРС- СТРОЙ" (6311061624)	-206585	313560	-34630	72 345,00
	ООО "ФИНСТРОЙ" (6316051073)	-137137	46797	92870	2530
	ООО "ВЫМПЕЛСТРО Й" (6319230345)	-3440	-	3430	-10
	ООО "ЕДИНЕНИЕ" (6382020906)	-70963	4167	60674	-6122
	ООО "САМАРА ДЕВЕЛОПМЕНТ " (6315603645)	-117691	98428	20200	937

Формирование денежных потоков Застройщиков в 2019 году имеет следующие особенности:

- Денежные потоки образуются преимущественно за счет текущей и финансовой деятельности.
- Оттоки по текущей деятельности превалируют над притоками. Следовательно, большая часть компаний достраивает объекты по старым правилам с использованием расчетных или специальных счетов, а также возводит дома по новым правилам с учетом привлечения средств дольщиков на счета эскроу.
- Для большинства застройщиков характерен подрядный способ строительства, учитывая малую долю основных средств и отсутствие и\или минимальные вложения в инвестиционную деятельность, судя по денежным потокам предприятий и расшифровке показателей внеоборотных активов, представленных на интернет ресурсах. Низкая инвестиционная активность также связана с прямым запретом на предоставление Застройщиками займов.
- Финансовые потоки объясняются привлечением целевых кредитов на строительство МКЖД с использованием счетов эскроу, которые в отчетности за 2020 год будут иметь еще более глобальные масштабы.
- 36% застройщиков из нашего анализируемого списка за 2019 год имеет отрицательный чистый денежный поток, в связи с расчетами по счетам эскроу, доиспользованием внутренних ресурсов в целях строительства МКЖД без привлечения средств проектного финансирования. Трудность в получении кредитных средств банков, а также неуверенность самих компаний определила тот эффект, который получен в соответствии с предоставленной отчетностью.

В качестве основных показателей финансовой устойчивости (табл. 2) рассмотрим:

1) коэффициент автономии (финансовой независимости) (Ка), рассчитанный как отношение собственных средств к совокупным активам (нормативное значение от 0,5 до 0,7);



2) коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (Косос), находящийся как отношение разницы собственных средств и внеоборотных активов к величине оборотных активов (нормативное значение не менее 1);

3) коэффициент покрытия инвестиций (Кпи), вычисляемый как отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме активов (нормативное значение от 0,7 до 0,9).

Таблица 2.

Коэффициенты финансовой устойчивости

Регион	Наименование компании	ИНН	Коэффициенты финансовой устойчивости		
			Ка	Косос	Кпи
г. Москва, Московская область	ООО "Авеста-Строй"	5032170364	0,2	-0,3	0,21
	ООО "Автозаводский 13"	7707752061	0,03	0,02	0,84
	ООО "Автотех"	7721505515	0,02	-1,51	0,71
	ООО "КВАРТАЛ"	5038124364	0,15	-1,61	0,48
	АО "ЯРКИЙ МИР"	7722442868	-0,01	-0,02	0,81
г. Санкт-Петербург	ООО СЗ "Главстрой СПб"	7839347260	0,15	-0,63	0,68
	ООО "4Д КОНСТРАКШН"	7839073281	0,03	-0,65	0,89
	ООО "АЛЬБАТРОС"	7811385731	-	-2,21	0,01
	ООО "Городские Кварталы"	7842484549	0,04	-1,42	0,79
	ООО "ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА"	7813274970	0,08	-2,1	0,97
Саратовская область	АО СЗ "ВОЛГОКАПСТРОЙ"	6453087152	0,01	-2,45	0,99
	ООО "Переселение-Инвест"	6452105183	0,13	-3,66	0,54

	ООО "ДУБЛЬ"	6455070838	0,01	-3,11	0,01
	ООО "Ксиан"	6454130026	-	-31,69	0,92
	ООО СЗ "САРИНВЕСТСТРОЙ"	6454010427	0,13	-14,48	0,93
Пензенская область	ООО "РисанСтрой-2"	5836626551	0,33	-0,43	0,96
	ООО "Застава"	5835060993	0,01	-1,04	0,59
	ООО СЗ "РКС-ПЕНЗА"	5834043586	0,08	-0,41	0,76
	ООО "ПКФ ТЕРМОДОМ"	5838041075	0,11	-0,05	0,68
	АО "Пензгорстройзаказчик"	5836689368	0,59	-4,78	0,59
Самарская область	ООО "ЮНИВЕРС- СТРОЙ"	6311061624	0,03	-1,82	0,14
	ООО "ФИНСТРОЙ"	6316051073	0,09	0,08	0,92
	ООО "ВЫМПЕЛСТРОЙ"	6319230345	0,1	-0,55	0,1
	ООО "ЕДИНЕНИЕ"	6382020906	0,43	-0,68	0,85
	ООО "САМАРА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	6315603645	0,07	-0,28	0,96

Выводы по представленной информации следующие:

- Невысокий коэффициент автономии говорит о преобладании внешних источников финансирования, таких как кредитные средства банков и инвестиционные средства дольщиков, и низкой доле генерирования собственных средств. Снижению коэффициента в 2019 году способствовал процесс перехода застройщиков на счета эскроу и получение кредитов в рамках проектного финансирования;
- Ни одна из анализируемых компаний не достигла нормы коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. Одним из факторов является отражение затрат на возведение объектов строительства в составе внеоборотных активов. На сегодняшний день вопрос является дискуссионным, и большинство застройщиков придерживаются традиционного подхода, указывая расходы в составе основных средств или

прочих внеоборотных активов, не смотря на то, что МКЖД возводятся за счет средств дольщиков и никогда не будут приняты обществом в качестве основных средств. Мы со своей стороны можем искусственно доказать, что коэффициент будет выше в случае отражения затрат на строительство в составе оборотных средств. Например, размер затрат на строительство ООО «РисанСтрой-2» по состоянию на 31.12.2019 г. составляет 493 744 тыс. руб. Коэффициент на основании отчетности составляет – (- 0,43). В случае указания данных в разделе баланса «Оборотные активы», либо исчисление коэффициента без учета затрат на строительство МКЖД, показатель составит 0,26, что вполне соответствует среднеотраслевым значениям;

- Коэффициент покрытия инвестиций у многих компаний имеет показатель ниже нормативного значения, что увеличивает вероятность банкротства. Одна из причин - низкая оборачиваемость дебиторской задолженности, растущей по мере привлечения средств на счета эскроу.

Далее охарактеризуем коэффициенты платежеспособности (табл. 3):

- 1) коэффициент текущей ликвидности, исчисляемый как отношение оборотных активов к текущим обязательствам должника (нормативное значение 2 и выше);
- 2) коэффициент быстрой ликвидности, находящийся как отношение ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам должника (нормативное значение 1 и выше);
- 3) коэффициент абсолютной ликвидности, рассчитываемый как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам должника (нормативное значение 0,2 и выше).

*Таблица 3.*

#### Коэффициенты платежеспособности

Регион	Наименование компании	ИНН	Коэффициенты (К) платежеспособности		
			К текущей ликвидности	К быстрой ликвидности	К абсолютной

					<b>ЛИКВИДНОСТ И</b>
г. Москва, Московская область	ООО "Авеста-Строй"	503217036 4	0,78	0,41	0,33
	ООО "Автозаводский 13"	770775206 1	6,34	2,19	0,77
	ООО "Автотех"	772150551 5	1,37	0,58	0,04
	ООО "КВАРТАЛ"	503812436 4	0,62	0,62	-
	АО "ЯРКИЙ МИР"	772244286 8	5,36	2,02	-
г. Санкт- Петербург	ООО СЗ "Главстрой СПб"	783934726 0	1,64	1	0,5
	ООО "4Д КОНСТРАКШН"	783907328 1	5,22	1,78	0,58
	ООО "АЛЬБАТРОС"	781138573 1	0,31	0,31	0,02
	ООО "Городские Кварталы"	784248454 9	1,91	1,58	-
	ООО "ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА"	781327497 0	10,43	7,6	0,01
Саратовская область	АО СЗ "ВОЛГОКАПСТРОЙ"	645308715 2	20,66	20,25	14,7
	ООО "Переселение- Инвест"	645210518 3	0,4	0,09	0,02
	ООО "ДУБЛЬ"	645507083 8	0,24	0,24	0,01
	ООО "Ксиан"	645413002 6	0,36	0,35	0,21
	ООО СЗ "САРИНВЕСТСТРОЙ "	645401042 7	0,8	0,79	0,13
Пензенская область	ООО "РисанСтрой-2"	583662655 1	10,53	10,23	7,1

	ООО "Застава"	583506099 3	1,16	1,03	0,02
	ООО СЗ "РКС-ПЕНЗА"	583404358 6	2,68	2,36	0,6
	ООО "ПКФ ТЕРМОДОМ"	583804107 5	2,62	2,13	0,31
	АО "Пензгорстройзаказчик"	583668936 8	0,17	0,17	0,03
Самарская область	ООО "ЮНИВЕРС-СТРОЙ"	631106162 4	0,4	0,33	4,06
	ООО "ФИНСТРОЙ"	631605107 3	12,67	8,68	0,23
	ООО "ВЫМПЕЛСТРОЙ"	631923034 5	0,65	0,61	-
	ООО "ЕДИНЕНИЕ"	638202090 6	2,21	0,8	0,08
	ООО "САМАРА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	631560364 5	17,08	16,3	2,49

Обобщим полученные данные:

- На основании отчетности можно сделать вывод о том, что половина застройщиков из анализируемого списка не сможет погасить свои обязательства в обозримом будущем. Это результат не только законодательных нововведений, но и многовариантности отражения данных бухгалтерского учета в отчетности;
- У большинства застройщиков отсутствует расшифровка дебиторской задолженности по сроку погашения на краткосрочную и долгосрочную, в связи с чем коэффициент быстрой ликвидности является не совсем достоверным. Например, по состоянию на 31.12.2019 г. ООО «РисанСтрой-2» имеет непогашенную краткосрочную дебиторскую задолженность участников долевого строительства в рамках возведения 1 корпуса в размере 8 098 тыс. руб., и долгосрочную дебиторскую задолженность участников долевого

строительства в рамках возведения 2 корпуса в размере 143 984 тыс. руб.. Рассчитанный нормативным способом коэффициент быстрой ликвидности составил 10,23. Исключив долгосрочную дебиторскую задолженность из расчета, мы получим значение в 7,4 единицы, что на наш взгляд, более полно и достоверно покажет ту долю краткосрочных обязательств, которая покрывается в ближайшее время.

Эффективность деятельности (табл. 4) определим на основе:

1) рентабельности продаж, находящейся отношением прибыли от продаж к выручке (нормативного значения не существует, рассматривается динамика ряда лет, чем выше коэффициент, тем лучше);

2) нормы чистой прибыли, рассчитываемой отношением чистой прибыли к выручке (нормативного значения не существует, рассматривается динамика ряда лет, чем выше коэффициент, тем лучше);

3) рентабельности активов, определяемых как отношение чистой прибыли (убытка) к совокупным активам организации (нормативного значения не существует, рассматривается динамика ряда лет, чем выше коэффициент, тем лучше).

Таблица 4.

#### Показатели эффективности деятельности

Регион	Наименование компании	ИНН	Показатели эффективности деятельности, рентабельности (R), в %		
			R продаж	Норма чистой прибыли	R активов
г. Москва, Московская область	ООО "Авеста-Строй"	503217036 4	75,35%	60,06%	12,89%
	ООО "Автозаводский 13"	770775206 1	21,19%	17,83%	0,95%
	ООО "Автотех"	772150551 5	-16,60%	-15,10%	-1,96%

	ООО "КВАРТАЛ"	503812436 4	1,55%	-	-
	АО "ЯРКИЙ МИР"	772244286 8	-	-	-1,49%
г. Санкт-Петербург	ООО СЗ "Главстрой СПБ"	783934726 0	43,16%	34,47%	9,89%
	ООО "4Д КОНСТРАКШН"	783907328 1	-	-	-85,37%
	ООО "АЛЬБАТРОС"	781138573 1	3,56%	7,50%	0,14%
	ООО "Городские Кварталы"	784248454 9	66,46%	53,17%	4,22%
	ООО "ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА"	781327497 0	-	-	0,22%
Саратовская область	АО СЗ "ВОЛГОКАПСТРОЙ"	645308715 2	-	-	-0,03%
	ООО "Переселение-Инвест"	645210518 3	2,93%	2,31%	-
	ООО "ДУБЛЬ"	645507083 8	83,44%	83,44%	1,02%
	ООО "Ксиан"	645413002 6	69,38%	55,15%	8,26%
	ООО СЗ "САРИНВЕСТСТРОЙ"	645401042 7	4,10%	4,10%	0,51%
Пензенская область	ООО "РисанСтрой-2"	583662655 1	86,35%	63,46%	1,29%
	ООО "Застава"	583506099 3	9,39%	7,25%	0,53%
	ООО СЗ "РКС-ПЕНЗА"	583404358 6	5,97%	4,19%	1,72%
	ООО "ПКФ ТЕРМОДОМ"	583804107 5	7,09%	5,50%	2,07%
	АО "Пензгорстройзаказчик"	583668936 8	1,53%	0,31%	0,02%

Самарская область	ООО "ЮНИВЕРС-СТРОЙ"	631106162 4	62,41%	57,31%	3,63%
	ООО "ФИНСТРОЙ"	631605107 3	61,57%	42,49%	2,74%
	ООО "ВЫМПЕЛСТРОЙ"	631923034 5	-	-	-
	ООО "ЕДИНЕНИЕ"	638202090 6	2,68%	1,78%	0,54%
	ООО "САМАРА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	631560364 5	-	-	0,28%

По данным полученного анализа половина застройщиков имеет низкие или нулевые показатели рентабельности. Объясняется это тем, что многие компании возводят дома 1 раз в два - три года, исчисляя экономию, выручку по окончании строительства. Возможность равномерного отражения дохода существует, хотя ей крайне редко пользуются ввиду трудоемкости способа, требующего и человеческих ресурсов и налаженной организационно-управленческой структуры и доработки программного обеспечения. Таким образом, на взгляд автора, более качественным и объективным этот показатель будет в случае его исчисления за несколько последних лет. Типичным примером может стать отчетность ООО «КВАРТАЛ». Рентабельность продаж за 2019 год, исчисленная традиционным способом составляет 1,55%, за 2 года – 51,13% , норма чистой прибыли за 2019 год – 0,003 %, за 2018 и 2019 г.г. – 24,53 %, рентабельность активов за 2019 год – 0,000002 %, за 2018-2019 г.г. – 0,07%.

Показатели деловой активности (табл. 5) представлены:

1) оборачиваемостью активов, находящимся отношением количества дней в году к отношению выручки к средней величине активов (нормативного значения не существует, рассматривается динамика ряда лет, чем ниже показатель, тем лучше);



2) оборачиваемостью оборотных активов, находящих­ся отношением количества дней в году к отношению выручки к средней величине оборотных активов (нормативного значения не существует, рассматривается динамика ряда лет, чем ниже показатель, тем лучше);

3) оборачиваемостью дебиторской задолженности, находящейся отношением количества дней в году к отношению выручки к средней величине дебиторской задолженности (нормативного значения не существует, рассматривается динамика ряда лет, чем ниже показатель, тем лучше).

Таблица 5.

Показатели деловой активности

Регион	Наименование компании	ИНН	Показатели деловой активности (оборачиваемости (ОБ)) в днях		
			ОБ оборотных активов	ОБ дебиторской задолженности	ОБ активов
г. Москва, Московская область	ООО "Авеста-Строй"	5032170364	918	118	1701
	ООО "Автозаводский 13"	7707752061	6753	1460	6878
	ООО "Автотех"	7721505515	1235	837	2816
	ООО "КВАРТАЛ"	5038124364	1624	1571	3791
	АО "ЯРКИЙ МИР"	7722442868	-	-	-
г. Санкт-Петербург	ООО СЗ "Главстрой СПб"	7839347260	552	230	1272
	ООО "4Д КОНСТРАКШН"	7839073281	-	-	-
	ООО "АЛЬБАТРОС"	7811385731	6833	6596	19124
	ООО "Городские Кварталы"	7842484549	1677	1394	4602
	ООО "ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА"	7813274970	-	-	-
Саратовская область	АО СЗ "ВОЛГОКАПСТРОЙ"	6453087152	-	-	-
	ООО "Переселение-Инвест"	6452105183	39641	6792	241072

	ООО "ДУБЛЬ"	6455070838	7258	6884	29960
	ООО "Ксиан"	6454130026	254	23	2438
	ООО СЗ "САРИНВЕСТСТРОЙ"	6454010427	284	155	2936
Пензенская область	ООО "РисанСтрой-2"	5836626551	9126	3410	17904
	ООО "Застава"	5835060993	2410	1624	4998
	ООО СЗ "РКС-ПЕНЗА"	5834043586	519	265	888
	ООО "ПКФ ТЕРМОДОМ"	5838041075	826	577	969
	АО "Пензгорстройзаказчик"	5836689368	244	215	4602
Самарская область	ООО "ЮНИВЕРС- СТРОЙ"	6311061624	2359	1227	5764
	ООО "ФИНСТРОЙ"	6316051073	5488	3158	5662
	ООО "ВЫМПЕЛСТРОЙ"	6319230345	-	-	-
	ООО "ЕДИНЕНИЕ"	6382020906	361	156	1215
	ООО "САМАРА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	6315603645	-	-	-

В ходе проведения анализа установлено следующее:

У большинства застройщиков оборачиваемость всех видов имеет крайне высокие значения или вовсе не исчисляется, в основном по причине привлечения средств на счета эскроу, раскрывающихся только после исполнения обязательств перед участниками долевого строительства, т.е. 1 раз в два – три года. Таким образом, дебиторская задолженность, основную долю которой составляет задолженность участников долевого строительства, фактически не является таковой. Учет привлеченных средств по счетам эскроу ведется на забалансовом счете и обычно покрывает дебиторку практически на 80 - 90%. Следовательно, коэффициенты оборачиваемости дебиторской задолженности, оборотных активов и активов нуждаются в пересмотре и корректировке для получения более качественного результата. Так как статистика привлечения средств по счетам эскроу – это внутренняя

конфиденциальная информация, следовательно, наиболее оптимальным способом расчета показателей будет использование средних значений за несколько лет по мере ввода домов.

В целом по данной отрасли мы отмечаем нестабильность финансового положения, связанного с изменениями законодательной среды, а также различия отражения информации в финансовой отчетности по причине отсутствия четких норм, заключающихся в недоработке положений, стандартов по бухгалтерскому учету и методических рекомендаций к ним. Незавершенное строительство может значиться как в разделе «Внеоборотные активы», так и в разделе «Оборотные активы». Дебиторская задолженность попадает как в раздел «Прочие оборотные активы», так и в раздел «Прочие внеоборотные активы». Задолженность застройщиков по сдаче домов может быть указана в разделе «Долгосрочные обязательства» и в разделе «Краткосрочные обязательства». Все это не дает достоверного ответа о финансовом положении предприятия и его месте среди всех конкурирующих фирм, а показатели, рассчитанные на основании отчетности и представленные на ресурсах ФНС, нуждаются в корректировке и пересмотре.

#### **Список использованных источников:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 51-ФЗ [принят Государственной думой 30 ноября 1994 года (редакция от 31.07.2020)]. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон № 195-ФЗ [принят Государственной думой 20 декабря 2001 года: одобрен Советом Федерации 26 декабря 2001 года (редакция от 22.12.2020)]. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>
3. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 214-ФЗ:

[принят Государственной думой 22 декабря 2004: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года (ред. от 13.07.2020)]. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>

4. Положение по бухгалтерскому учету. Отчет о движении денежных средств (ПБУ 23/2011): [утверждено Приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 года № 11н]. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>

5. Абдукаримов, И.Т., Тен, Н.В. Эффективность и финансовые результаты хозяйственной деятельности предприятия: критерии и показатели их характеризующие, методика оценки и анализа // Социально-экономические явления и процессы. -2017. -№ 5. -С. 11 -21.

6. Дудник, Д.В. Основы финансового анализа: учебное пособие / Д.В. Дудник, М.Л. Шер. - Москва: РГУП, 2020. - 232 с.

7. Мазурина, Т.Ю. Финансы организаций (предприятий): учебник / Т.Ю. Мазурина, Л.Г. Скамай, В.С. Гроссу. — М.: ИНФРА-М, 2018. — 528 с.

8. Тесля, П.Н. Финансовый менеджмент: учебник / П.Н. Тесля. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2019. - 218 с.

9. Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности. - URL: <https://bo.nalog.ru/> (дата обращения 16.10.20).

10. Единый реестр застройщиков. - URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/> - единый реестр застройщиков (дата обращения 16.10.20).

11. В России в 2020 году могут обанкротиться 200 Застройщиков жилья: Сайт: Деловой журнал РБК. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f47a5cc9a7947f6b7425b8c>