



**Внешний управляющий Общества с ограниченной
ответственностью «Еврострой»
Бондарев Александр Анатольевич**

141080, Московская область, г. Королёв, проспект Космонавтов дом 29/12 кв.
35, тел.: +79162100746, факс: +74955128184 .
E-mail: vladislava@korolev.net.ru al.bondareff2013@yandex.ru

**Согласован Комитетом кредиторов ООО «Еврострой»
*Протокол № 1 от "21"ноября 2014 г.
Протокол № 2 от «06» марта 2015 г.***

**Утверждён собранием кредиторов ООО «Еврострой»
*Протокол № 5 от "12"декабря 2014 г.***

**Дополнения утверждены собранием кредиторов ООО «Еврострой»
*Протокол № 6 от "25"марта 2015 г.***

Дата: «21» ноября 2014г.

Место составления: г. Орехово-Зуево

ПЛАН ВНЕШНЕГО УПРАВЛЕНИЯ ООО «Еврострой»

Ф.И.О. арбитражного управляющего:	Бондарев Александр Анатольевич
Наименование организации-должника:	ООО «Еврострой»
ИНН:	5034015244
Адрес должника:	142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, д. 44
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве:	Арбитражный суд Московской области
Номер дела:	А41-55439/2013
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства:	«24» октября 2014г.
Дата утверждения арбитражного управляющего:	«24» октября 2014г.

г. Орехово-Зуево 2014 г.

Содержание

1. ИСПОЛНИТЕЛЬСКОЕ РЕЗЮМЕ	3
2. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОЛЖНИКА; ОПИСАНИЕ БИЗНЕСА ОРГАНИЗАЦИИ И СОСТОЯНИЕ РЫНКА ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ	
3. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ДОЛЖНИКА	
4. МЕРЫ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ДОЛЖНИКА	
5. УТВЕРЖДЕНИЕ СДЕЛОК ДОЛЖНИКА	
6. МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН	
7. ПЛАН ПРОИЗВОДСТВА	
8. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ДОЛЖНИКА (В ПРЕДЕЛАХ УСТАНОВЛЕННОГО СРОКА ВНЕШНЕГО УПРАВЛЕНИЯ В 18 МЕСЯЦЕВ)	
9. ПОРЯДОК И СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПЛАНА ВНЕШНЕГО УПРАВЛЕНИЯ	
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	

1. Исполнительское резюме

План внешнего управления разрабатывается в соответствии со ст. 106 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и должен предусматривать меры по восстановлению платёжеспособности должника, условия и порядок реализации указанных мер, расходы на их реализацию и иные расходы должника. Платёжеспособность должника признаётся восстановленной при отсутствии признаков банкротства, установленных ст. 3 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трёх месяцев с даты, когда они должны быть исполнены. Настоящий план внешнего управления представляет собой экономическое обоснование ряда мероприятий направленных на восстановление платёжеспособности и обеспечение эффективной хозяйственной деятельности предприятия должника.

План внешнего управления должен:

1. Предусматривать меры по восстановлению платёжеспособности должника, условия и порядок реализации указанных мер, расходы на их реализацию и иные расходы должника;
2. Соответствовать требованиям, установленным федеральными законами;
3. Предусматривать срок восстановления платёжеспособности должника;
4. Содержать обоснование возможности восстановления платёжеспособности должника в установленный срок;
5. Предусматривать разграничение компетенции между собранием кредиторов и комитетом кредиторов в части утверждения сделок должника, если такое разграничение не установлено собранием кредиторов или имеются основания для перераспределения компетенции между собранием кредиторов и комитетом кредиторов.

Цели плана внешнего управления:

1. Обоснование эффективности мероприятий по выходу предприятия должника из кризиса.
2. Оценка ожидаемых финансовых результатов и построение графика расчетов с кредиторами.

Задачами предприятия должника в период внешнего управления являются:

1. Получение достаточных денежных средств для погашения всей имеющейся кредиторской задолженности.

2. Описание организации, общая характеристика должника; описание бизнеса организации и состояние рынка выпускаемой продукции

2.1. Основные вводные положения и цели проведения настоящего анализа

1. **При разработке настоящего плана внешний управляющий использовал:**
 - а) результаты ежегодных инвентаризаций, проводимых Должником;
 - б) статистической отчетности, бухгалтерской и налоговой отчетности, регистров бухгалтерского и налогового учета;
 - в) данные учредительных документов, протоколов общих собраний участников организации, договоров, планов, смет, калькуляций;
 - г) положения об учетной политике, в том числе учетной политике для целей налогообложения, рабочего плана счетов бухгалтерского учета, схем документооборота и организационной и производственной структур;
 - д) нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность Должника.
2. **Данный план содержит основные исходные данные Должника, а также следующие заключения и выводы, основанные на расчетах и документальных фактах:**
 - а) дата и место его составления
«21» ноября 2014г., 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, д. 44
План разрабатывался на основании бухгалтерской документации за период с 31.12.2009 по 31.12.2013.
 - б) фамилия, имя, отчество внешнего управляющего, наименование и местонахождение СРО:
Бондарев Александр Анатольевич, Номер в Федеральном реестре АУ – 610. Член Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа" (109316, Москва, Остаповский проезд, д. 3, строение 6, оф. 201, 208) Регистрационный № в СРО - № 183 от 15.03.2003 г.
 - в) наименование арбитражного суда: Арбитражный суд Московской области
 - г) полное наименование, местонахождение, коды отраслевой принадлежности Должника:
Общество с ограниченной ответственностью «Еврострой»
142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, д. 44
ОКПО: - 45683947
ОКВЭД: основной – 74.14, дополнительные – 45.21, 45.25, 45.31, 45.32, 45.33, 45.34, 45.41 – 45.45, 45.50
ОГРН: 1025004584318, зарегистрирован 04.11.2002 г.
ИНН: 5034015244
 - д) коэффициенты финансово-хозяйственной деятельности Должника и показатели, используемые для их расчета, рассчитанные поквартально не менее чем за 2-летний период, предшествующий возбуждению производства по делу о несостоятельности (банкротстве), а также за период проведения процедур банкротства в отношении Должника, и динамика их изменения;
 - е) причины утраты платежеспособности с учетом динамики изменения коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности;
 - ж) результаты анализа хозяйственной, инвестиционной и финансовой деятельности Должника, его положение на товарных и иных рынках;
 - з) результаты анализа активов и пассивов Должника;
 - и) результаты анализа возможности безубыточной деятельности Должника;
 - к) вывод о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности

Должника;

л) вывод о наличии признаков фиктивного и преднамеренного банкротства;

2.2. Коэффициенты финансово-хозяйственной деятельности должника и показатели, используемые для их расчета

Анализ активов и пассивов должника

Анализ активов должника проводится в целях оценки эффективности их использования, выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, оценки ликвидности активов, степени их участия в хозяйственном обороте, выявления имущества и имущественных прав, приобретенных на заведомо невыгодных условиях, оценки возможности возврата отчуждения имущества, внесенного в качестве финансовых вложений.

Анализ пассивов проводится в целях выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, выявления обязательств, которые могут быть оспорены или прекращены, выявления возможности проведения реструктуризации сроков исполнения обязательств.

Основные показатели активов и пассивов ООО «Еврострой» приведены по данным, содержащимся в бухгалтерской балансе и отчете о финансовых результатах должника.

Бухгалтерский баланс является одной из главных форм финансовой отчетности. Он характеризует имущественное и финансовое положение организации в денежном выражении на отчетную дату. По балансу оценивается товарно-материальных запасов, расчетов, наличных денежных средств, инвестиций.

Для анализа финансово-хозяйственной деятельности должника используются следующие основные показатели:

- 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, незавершенных капитальных вложений, 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) **дебиторская задолженность** – сумма дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты и сумма стоимости отгруженных товаров, дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты (без задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал);
- д) **ликвидные активы** – сумма стоимости наиболее 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) **потенциальные оборотные активы к возврату** - списанная в убыток сумма дебиторской задолженности и сумма выданных гарантий и поручительств;
- з) **собственные средства** – сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих расходов за вычетом затрат по арендованному имуществу, задолженности

акционеров (участников) по взносам в уставный капитал и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров

и) **обязательства должника** - сумма текущих обязательств и долгосрочных обязательств должника;

к) **долгосрочные обязательства должника** – сумма займов и кредитов, подлежащих погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и прочих долгосрочных обязательств

л) **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;

м) **выручка нетто** – выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и других обязательных аналогичных платежей;

н) **валовая выручка** - выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг без вычетов;

с) **среднемесячная выручка** – отношение величины валовой выручки, полученной за определенный период, как в денежной форме, так и в форме взаимозачетов, к количеству месяцев в периоде;

п) **чистая прибыль (убыток)** – нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода, оставшаяся после уплаты налога на прибыль и других аналогичных обязательных платежей.

КОЭФИЦИЕНТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА

Показатель	Изменения						по отношению к началу периода,	
	в тыс. руб	Удельный вес в валюте баланса, %	в тыс. руб	в тыс. руб	Удельный вес в валюте баланса, %	тыс. руб. (гр.5-гр.2)	±% ((гр.5-гр.2) ÷ гр.2)	
								31.12.2011 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	
Совокупные активы (пассивы)	104077	100	108406	113257	100	9180	8,8	
Скорректированные внеоборотные активы	74950	72,0	78217	82977	73,3	8027	10,7	
Оборотные активы (без стоимости отгруженных товаров)	29127	28,0	30189	30280	26,7	1153	4,0	
Дебиторская задолженность	17548	16,9	18555	18637	16,5	1089	6,2	
Ликвидные активы	23339	22,4	24392	24486	21,6	1147	4,9	

Наиболее ликвидные оборотные активы	5777	5,6	5811	5811	5,1	34	0,6
Потенциальные оборотные активы к возврату	-	-	-	-	-	-	-
Собственные средства	-36 311	-34,9	-36055	-36293	-32,0	18	↑
Обязательства, всего:	140388	134,9	144461	149550	132,0	9162	6,5
в том числе: долгосрочные обязательства должника	-	-	-	-	-	-	-
текущие обязательства должника	140388	134,9	144461	149550	132,0	9162	6,5
Выручка нетто	731	×	863	812	×	81	11,1
Валовая выручка	35	×	408	453	×	418	↑
Среднемесячная выручка	2,9	×	34	37,8	×	34,9	↑
Чистая прибыль (убыток)	(853)	×	256	(238)	×	615	72,1

Стоимость активов за анализируемый период увеличилась – с 104 077 тыс. руб. до 113 257 тыс. руб. (т. е. на 9 180 тыс. руб. или на 8,8%).

Активов, не используемых в производственном процессе нет.

Внеоборотные активы представлены в виде основных средств и прочими внеоборотными активами. Основные средства на конец 2011 г. составили 850 тыс. рублей, на 2012 г. 639 тыс. рублей, 2013 г. 507 тыс. рублей. Стоит отметить, что основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости, т.е. первоначальная стоимость за минусом амортизации. Амортизация на основные средства производится линейным способом (п. 7 Раздел 1 Приказа №1 «Об учетной политике»).

Увеличение совокупных активов ООО "Еврострой" произошло, в основном, благодаря приросту следующих видов активов (ниже приведена сумма изменения и процентный вклад данного изменения в общий прирост активов):

- прочие внеоборотные активы – 8 370 тыс. руб. (87,8%);
- дебиторская задолженность – 1 089 тыс. руб. (11,4%).

Оборотные активы увеличились с 29 127 тыс. рублей до 30 280 тыс. рублей на 1 153 тыс. рублей (4,0%). За анализируемый период отмечено повышение стоимости ликвидных активов ООО «Еврострой» на 1 147 тыс. руб. или на 4,9%.

Увеличение дебиторской задолженности за анализируемый период составило 1 089 тыс. рублей (6,2%).

Потенциальные оборотные активы к возврату отсутствуют.

Пассивная часть баланса характеризуется преобладающим удельным весом обязательств и непокрытого убытка.

Собственные источники сформированы из непокрытого убытка. На последнюю отчетную дату непокрытый убыток составил 37,4 млн. рублей.

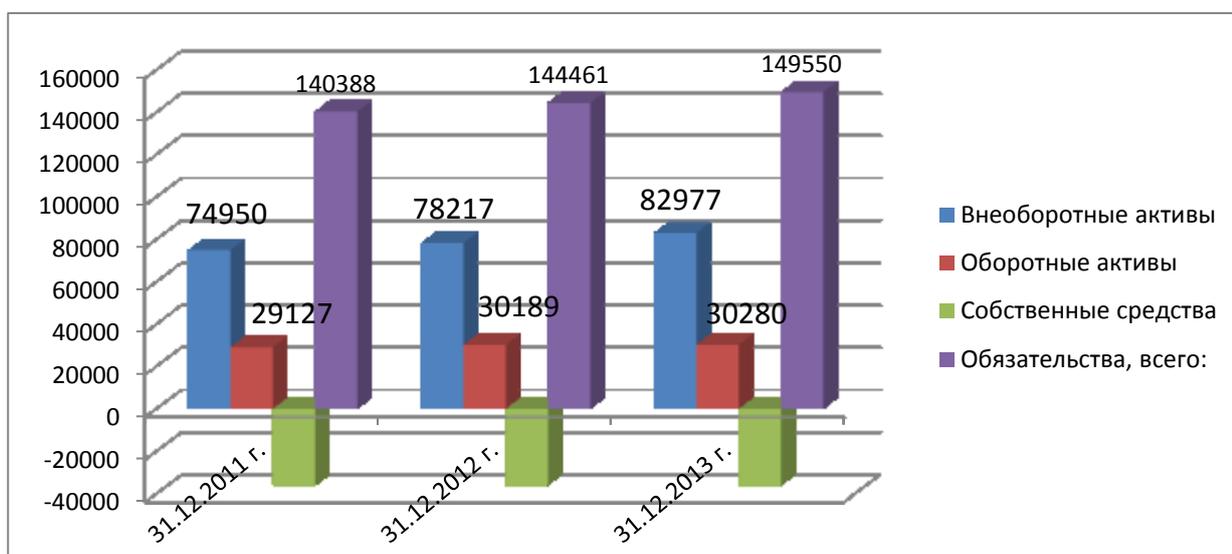
Уставный капитал общества составляет 400 тыс. рублей. Добавочный капитал составляет 774 тыс. рублей.

Негативную динамику продемонстрировал показатель собственных средств ООО «Еврострой» – снижение до отрицательной величины (-36 293 тыс. руб. на 31 декабря 2013 г.). Отрицательная величина собственных средств является критическим показателем финансового положения организации. В такой ситуации у ООО «Еврострой» недостаточно активов, чтобы расплатиться по всем имеющимся обязательствам.

В пассиве баланса наибольшее прирост в источниках финансирования (в скобках указан процентный вклад в общее снижение пассива):

- кредиторская задолженность – 6 039 тыс. руб. (65,8%);
- краткосрочные заемные средства – 3 123 тыс. руб. (34%).

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение основных групп активов организации.

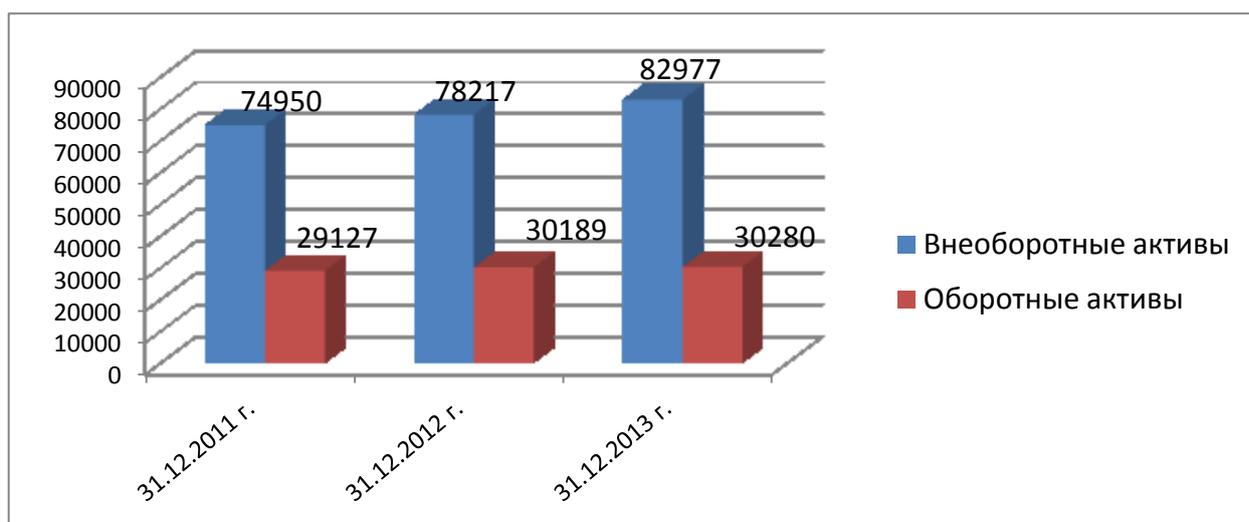


Рассмотрим более подробно структуру актива баланса ООО «Еврострой»:

Показатель	в тыс. руб.		Удельный вес в валюте баланса, %	в тыс. руб.		Удельный вес в валюте баланса, %	по отношению к началу периода,	
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	тыс. руб. (гр.5-гр.2)	±% ((гр.5-гр.2) ÷ гр.2)	
1	2	3	4	5	6	7	8	
Внеоборотные активы	74950	100	78217	82977	100	8027	10,7	
основные средства	850	1,1	639	507	0,6	-343	-40,3	
прочие внеоборотные активы	74100	98,9	77578	82471	99,4	8371	11,3	
Оборотные активы	29127	38,9	30189	30279	36,5	1152	4,0	
запасы	89	0,1	91	83	0,1	-6	-6,7	

дебиторская задолженность	17548	23,4	18555	18637	22,5	1089	6,2
финансовые вложения	5777	7,7	5777	5777	7,0	-	-
денежные средства	-	-	34	34	0,04	34	100
прочие оборотные активы	14	0,01	27	38	0,04	24	58,3
БАЛАНС	104077	100	108406	113257	100	9180	8,8

СТРУКТУРА АКТИВА БАЛАНСА, тыс. руб.

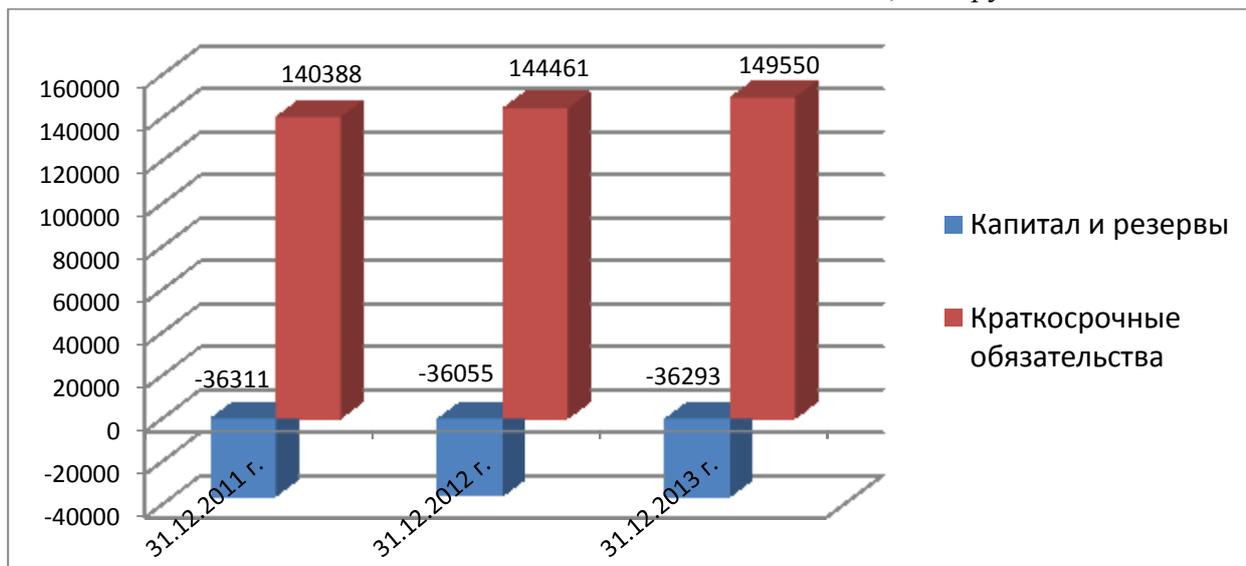


Рассмотрим более подробно структуру пассива баланса ООО «Еврострой»:

Показатель	в тыс. руб.	Удельный вес в валюте баланса, %	в тыс. руб.	в тыс. руб.	Удельный вес в валюте баланса, %	по отношению к началу периода,	
	31.12.2011 г.		31.12.2012 г.	31.12.2013 г.		тыс. руб. (гр.5-гр.2)	±% ((гр.5-гр.2) ÷ гр.2)
1	2	3	4	5	6	7	8
Капитал и резервы	(36311)	-34,9	(36055)	(36293)	-32,0	18	↑
уставный капитал	400	0,4	400	400	0,3	-	-
добавочный капитал	774	0,7	774	774	0,7	-	-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(37486)	-36,0	(37230)	(37467)	-33,1	19	0,05
Краткосрочные обязательства	140388	134,9	144461	149550	132,0	9162	6,5

заемные средства	1512	1,4	4014	4635	4,1	3123	206,5
кредиторская задолженность	138636	133,2	140208	144675	127,7	6039	4,3
прочие обязательства	240	0,2	240	240	0,2	-	-
БАЛАНС	104077	100	108406	113257	100	9180	8,8

СТРУКТУРА ПАССИВА БАЛАНСА, тыс. руб.



Анализ стоимости чистых активов

№ п/п	Показатель	31.12. 2012, тыс. руб.	в % к валюте баланса	31.09. 2013	20.11. 2013	в % к валюте баланса	Изменение	
							в тыс.руб. (гр.5-гр.2)	в % (гр.5-гр.2)÷гр. 2
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Чистые активы	-36311	-34,9	-36055	-36293	-32,0	18	↑
2	Уставный капитал	400	0,4	400	400	0,4	-	-
3	Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-36711	-35,3	-36455	-36693	-32,4	18	↑

Расчет стоимости чистых активов ООО «Еврострой» выполнен в соответствии с «Порядком оценки стоимости чистых активов», утвержденных Приказом Минфина РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29.01.2003 г. N 10н, 03-6/пз.

Чистые активы организации на 31.12.2013 г. меньше уставного капитала **в 90,7 раза**. Такое соотношение отрицательно характеризует финансовое положение ООО «Еврострой» и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если по окончании второго и каждого последующего финансового года стоимость

чистых активов общества окажется меньше его уставного капитала, общество обязано объявить об уменьшении своего уставного капитала до размера.

При этом если стоимость чистых активов общества меньше минимально допустимого размера уставного капитала общество подлежит ликвидации (п. 3 ст. 20 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Однако, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов в течение анализируемого периода. **На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов.**

Для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности Должника были использованы следующие основные показатели:

а) совокупные активы (пассивы): баланс (валюта баланса) активов (пассивов);

Таблица 1. Динамика изменения совокупных активов (пассивов) (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	133633	115836	104077	108407	113258

Увеличение совокупных активов ООО "Еврострой" произошло, в основном, благодаря приросту следующих видов активов (ниже приведена сумма изменения и процентный вклад данного изменения в общий прирост активов):

- прочие внеоборотные активы – 8 370 тыс. руб. (87,8%);
- дебиторская задолженность – 1 089 тыс. руб. (11,4%).

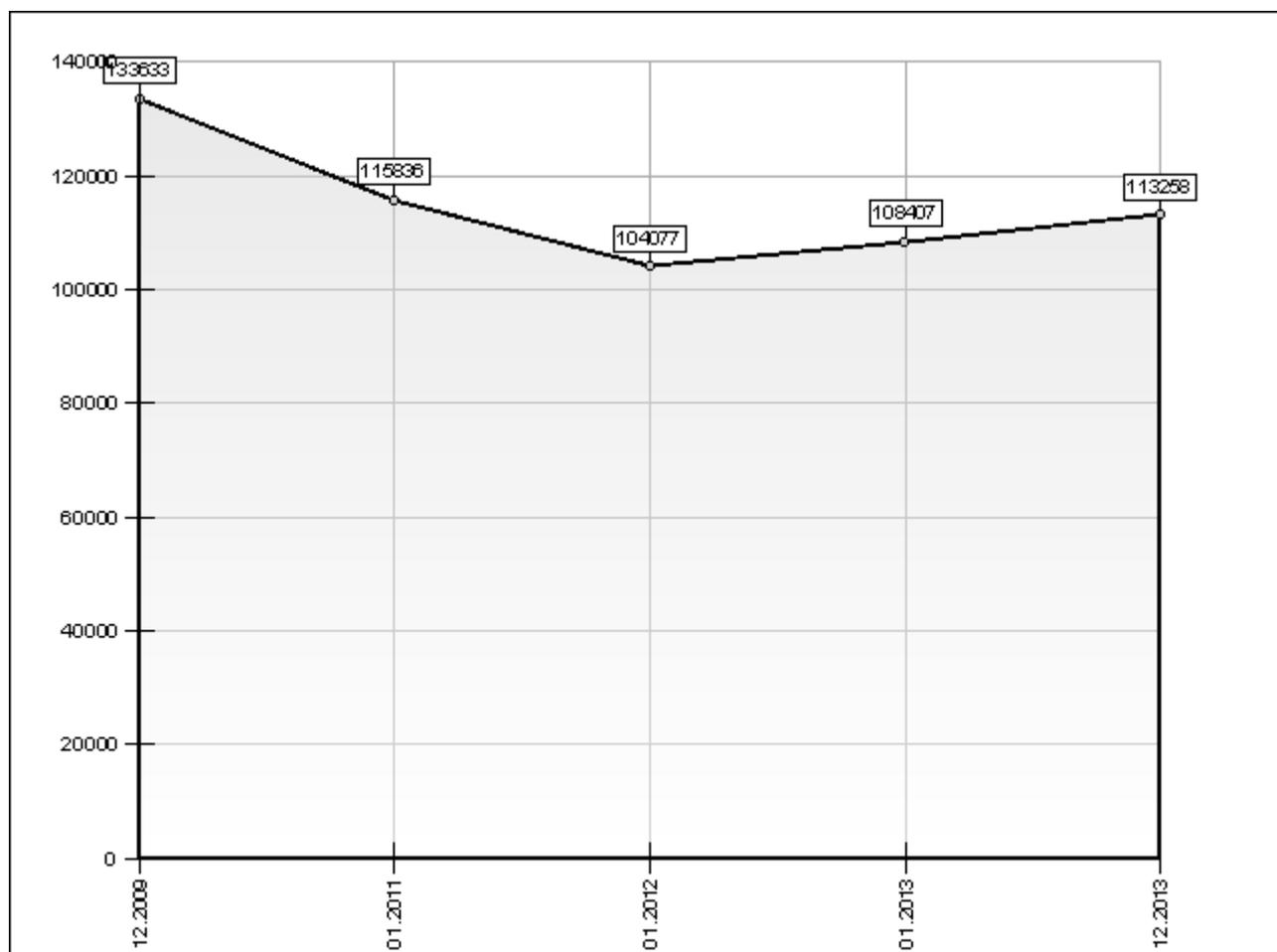


График 1. Динамика изменения совокупных активов (пассивов) (тыс. руб.)

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;

Таблица 2. Динамика изменения скорректированных внеоборотных активов (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	66208	68997	74950	78217	82978

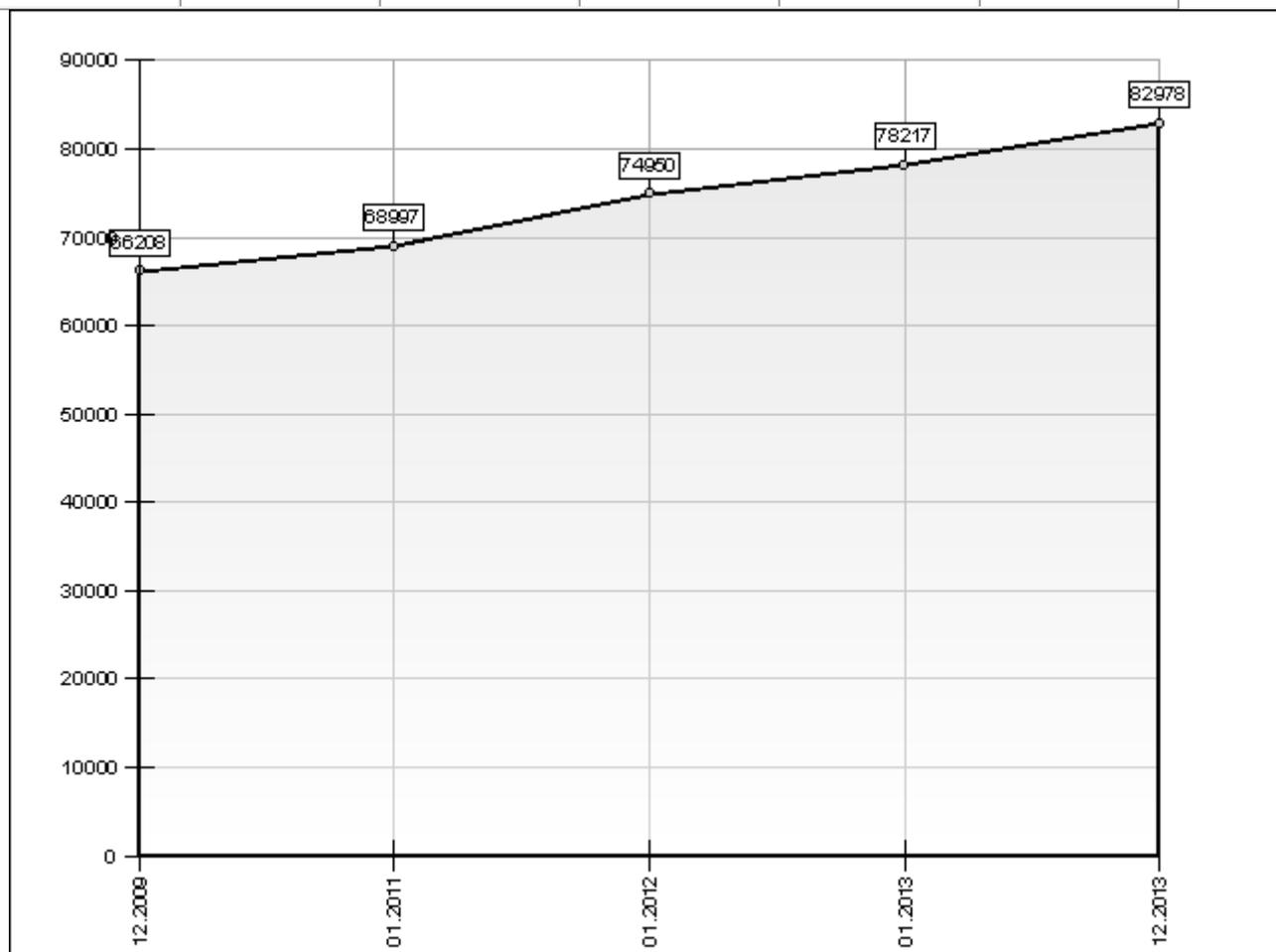


График 2. Динамика изменения скорректированных внеоборотных активов (тыс. руб.)

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;

Таблица 3. Динамика изменения оборотных активов (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	67425	46839	29127	30190	30280

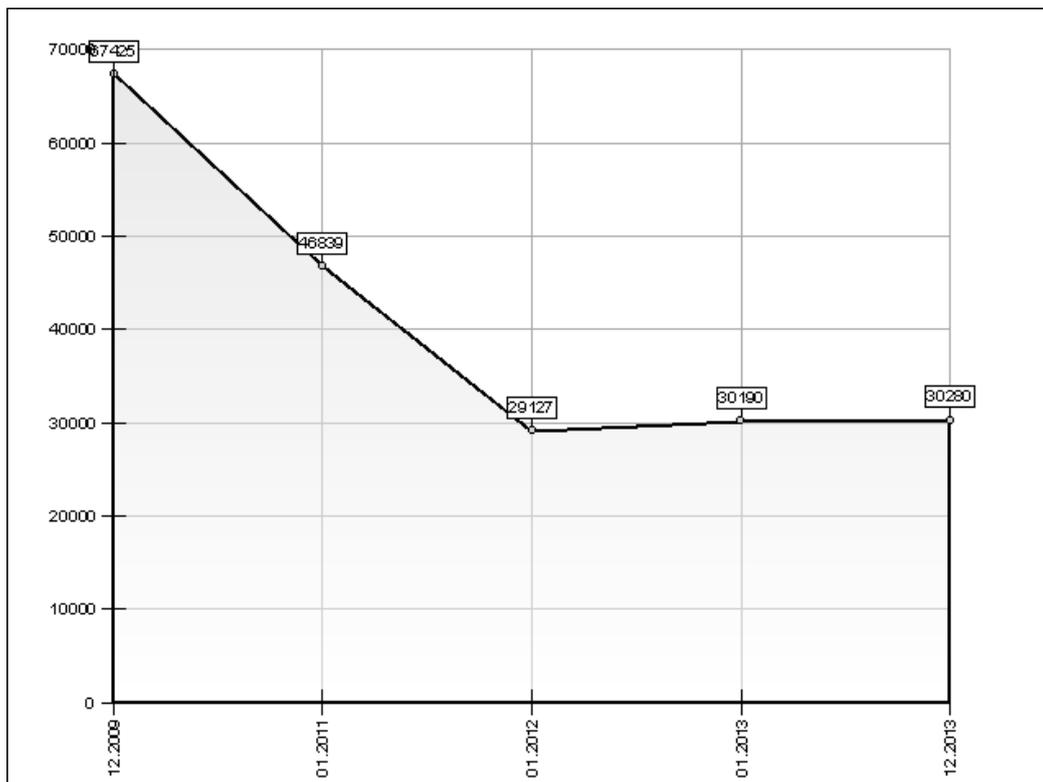


График 3. Динамика изменения оборотных активов (тыс. руб.)

г) ликвидные активы: сумма стоимости наиболее ликвидных оборотных активов, краткосрочной дебиторской задолженности, прочих оборотных активов;

Таблица 4. Динамика изменения ликвидных активов (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	52569	41816	23339	24393	24486

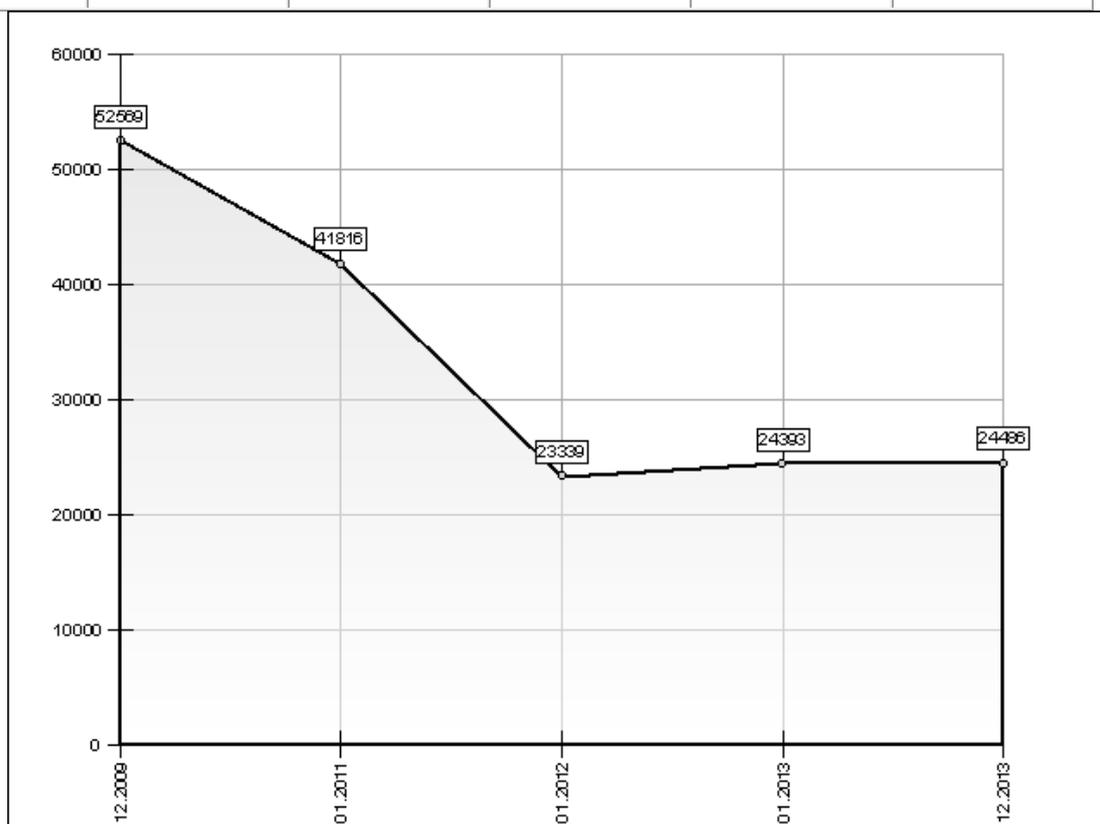


График 4. Динамика изменения ликвидных активов (тыс. руб.)

д) наиболее ликвидные оборотные активы: денежные средства, краткосрочные финансовые вложения, без стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров;

Таблица 5. Динамика изменения наиболее ликвидных оборотных активов (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	6381	6381	5777	5811	5811

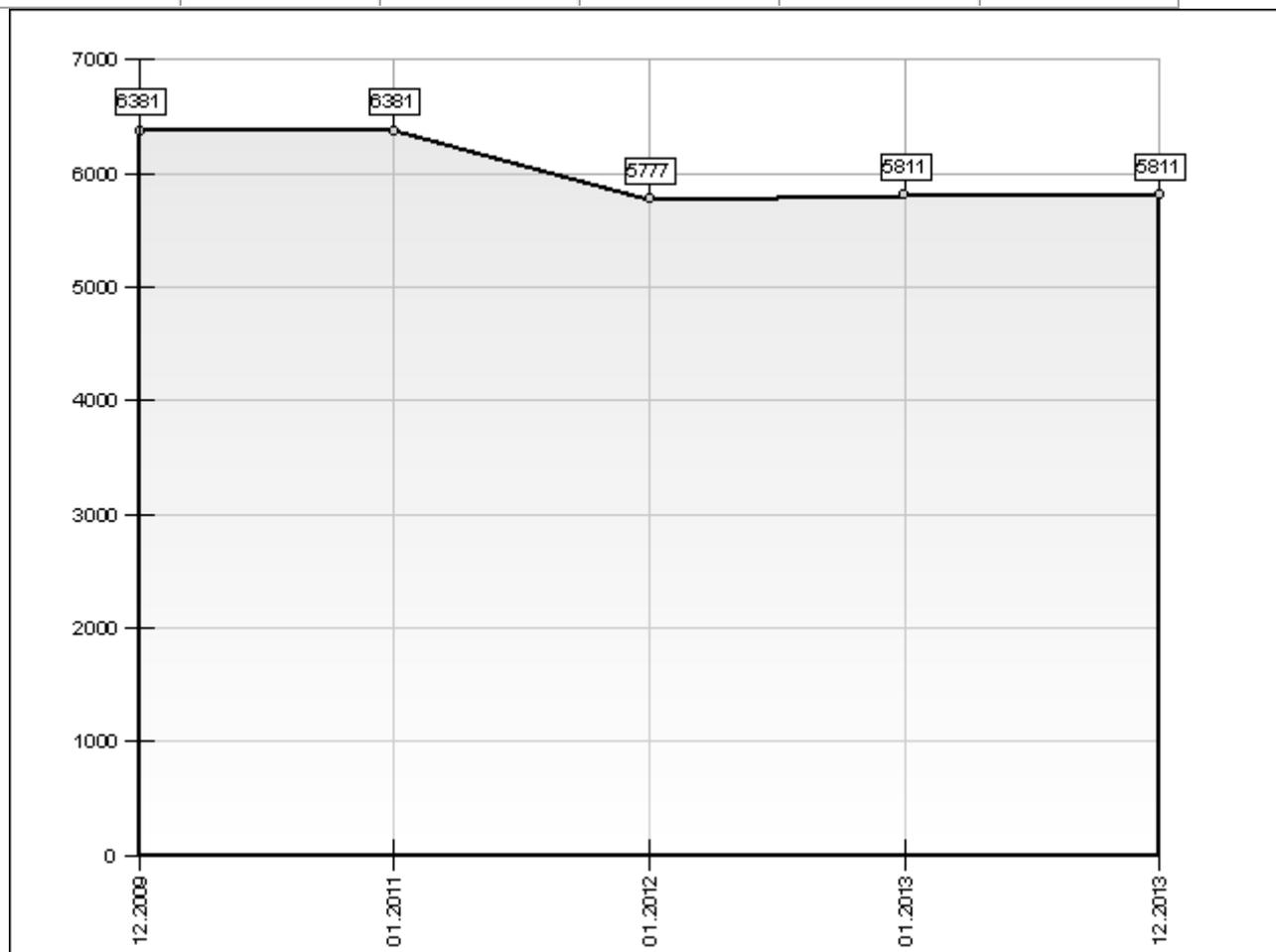


График 5. Динамика изменения наиболее ликвидных оборотных активов (тыс. руб.)

е) 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);

Таблица 6. Динамика изменения краткосрочной дебиторской задолженности (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	44110	35425	17548	18555	18637



График 6. Динамика изменения краткосрочной дебиторской задолженности (тыс. руб.)

Сравнительная структура дебиторской задолженности

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	-53355	-35458	-36312	-36056	-36293
№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности На 31.10.2014 (тыс. руб.) С начисл.	Доля в общей задолженности (%)	Ср-ва, получ. от взыскания зад-ти (тыс. руб.) Предложения	Примечание
1	Акцион-пресс, подписка на журнал «Учет в строит-ве»	198,55	0,98%	0,00 Списать	Сроки исковой давности просрочены.
2	Правовест Договор № 361-4316/2006	403,77	1,99%	0,00 Списать	Сроки исковой давности просрочены.
3	АртПром	24,00	0,12%	0,00 Списать	Реклама
4	Водотранссервис	616,65	3,04%	459,00 Взыскание	Аренда текущ.
5	Горпотребсоюз	1 397,74	6,88%	0,00 Списать	ликвидировано
6	Индустрия-Восток	453,03	2,23%	0,00	Аренда

				Взыскание	автотранспорта
7	МОИС	2236,87	11,01%	0,00 Акты вып.работ	Услуги тех.заказчика
8	МУП ЖКХ	164,80	0,81%	0,00 Взыскание	Имеется судебный акт
9	МУП О/З ГПКХ и Б	430,00	2,12%	0,00 Взыскание	Аренда транспорта
10	НХЛ	31,5	0,16%	0,00 Взыскание	Субаренда текущие
11	ПУКС	18,0	0,09%	0,00 Акты вып.работ	Текущие
12	Разгулов Игорь Викторович	50,00	0,25%	0,00 Списание	Сроки исковой давности просрочены.
13	СМУ ООО	13 350,05	65,71%	0,00 Тр.кредит. Списание	Ликвидация Процедура КП
14	Краснов М.В.	33,19	0,16%	0,00 Подотч. Списание	Сроки исковой давности просрочены.
15	Ефимова Вера Викторовна	2,13	0,01%	0,00 Подотч. Списание	Сроки исковой давности просрочены.
16	Ардис	200,00	0,98%	0,00 Акты вып.работ	Текущ.Проект планировки
17	АртПром	10,95	0,05%	0,00 Списание Реклама	Сроки исковой давности просрочены.
18	ИП Михеев И.И.	24,50	0,12%	0,00 Списание Реклама	Сроки исковой давности просрочены.
19	ИП Наумов Денис Евгеньевич	43,90	0,22%	0,00 Акты вып.работ	Сроки исковой давности просрочены. Слаботочка текущ.
20	Келин Владимир Николаевич по дог. Купли- продажи доли (предпр.ликв-но)	50,00	0,25%	0,00 Списание	Сроки исковой давности просрочены.
21	КСК судеб.акт	113,74	0,56%	0,00 Списание	Решение суда в пользу КСК
22	МОБТИ" ГУП МО/район/	15,00	0,07%	0,00 Акты вып.работ	Техпаспорта нет акта

				Списание	
23	Мосэнергосбыт /Орехово -1405	331,96	1,63%	315,13	Электрич.текущ
24	Ростелеком	14,92	0,07%	15,00	Связь текущ.
25	Теплосеть	42,49	0,21%	28,00	Тепло текущ
26	Флекс	9,83	0,05%	7,90	Услуги Интернет текущ.
27	МУП И П О/З РАЙОНА – Межевой план	50,00	0,25%	0,00 Списание	Сроки исковой давности просрочены.
Итого:		20 317,57	100%	2 094,77	

Таким образом, имеющуюся дебиторскую задолженность предприятия можно условно разделить на три группы.

Часть дебиторской задолженности образована предоплатой по недооформленным актам выполненных работ и оказанных услуг:

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности На 31.10.2014 (тыс. руб.) С начисл.	Доля в общей задолженности (%)	Ср-ва, получ. от взыскания зад-ти (тыс. руб.) Предложения	Примечание
1.	Акцион-пресс, подписка на журнал «Учет в строит-ве»	198,55	0,98%	0,00 Акты вып.работ	Сроки исковой давности просрочены.
2.	Правовест Договор № 361-4316/2006	403,77	1,99%	0,00 Акты вып.работ	Сроки исковой давности просрочены.
3.	АртПром	24,00	0,12%	0,00 Акты вып.работ	Реклама
4.	МОИС	2236,87	11,01%	0,00 Акты вып.работ	Услуги тех.заказчика
5.	ПУКС	18,0	0,09%	0,00 Акты вып.работ	Текущие
6.	Ардис	200,00	0,98%	0,00 Акты вып.работ	Текущ.Проект планировки
7.	АртПром	10,95	0,05%	0,00 Акты вып.работ Списание Реклама	Сроки исковой давности просрочены.
8.	ИП Михеев И.И.	24,50	0,12%	0,00 Списание Реклама	Сроки исковой давности просрочены.
9.	ИП Наумов Денис Евгеньевич	43,90	0,22%	0,00 Акты вып.работ	Сроки исковой давности просрочены. Слаботочка текущ.

10.	МОБТИ" ГУП МО/район/	15,00	0,07%	0,00 Акты вып.работ Списание	Техпаспорта нет акта
Итого:		3 175,514	15,63%		

Часть дебиторской задолженности накоплена по ликвидированным предприятиям и с истекшим сроком исковой давности, неликвидна и подлежит списанию:

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности На 31.10.2014 (тыс. руб.) С начисл.	Доля в общей задолженности (%)	Ср-ва, получ. от взыскания зад-ти (тыс. руб.) Предложения	Примечание
1	Горпотребсоюз	1 397,74	6,88%	0,00 Списать	ликвидировано
2	Разгулов Игорь Викторович	50,00	0,25%	0,00 Списание	Сроки исковой давности просрочены.
3	СМУ ООО	13 350,05	65,71%	0,00 Тр.кредит. Списание	Ликвидация Процедура КП
4	Краснов М.В.	33,19	0,16%	0,00 Подотч. Списание	Сроки исковой давности просрочены.
5	Ефимова Вера Викторовна	2,13	0,01%	0,00 Подотч. Списание	Сроки исковой давности просрочены.
6	Келин Владимир Николаевич по дог. Купли-продажи доли (предпр.ликв-но)	50,00	0,25%	0,00 Списание	Сроки исковой давности просрочены.
7	КСК судеб.акт	113,74	0,56%	0,00 Списание	Решение суда в пользу КСК
8	МУПИП О/З РАЙОНА –Межевой план	50,00	0,25%	0,00 Списание	Сроки исковой давности просрочены.
Итого:		15 046,85	74,1%		Ожидаемое

Выводы – 15,6% дебиторской задолженности предприятия, или 3,2 млн.руб составляют prepaid выполненные работы и услуги, незаактивированные своевременно. По ним необходимо произвести сверку, списать по актам выполненных работ (оказанных услуг).

74,1% дебиторской задолженности предприятия, или 15,1 млн.руб невозможно взыскать, поскольку либо просрочены сроки исковой давности, либо ликвидированы или находятся в стадии ликвидации при банкротстве контрагенты. Такую задолженность необходимо списать в убытки в связи с невозможностью взыскания.

Вероятность взыскания остальных 10,3% низка, но возможна т.е. ожидаемая сумма выручки составит не более 2.094,8 тыс.руб.

ж) потенциальные оборотные активы к возврату: списанная в убыток сумма дебиторской задолженности, обеспечение обязательств и платежей выданные;

Таблица 7. Динамика изменения потенциальных оборотных активов к возврату (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0	0	0	0	0

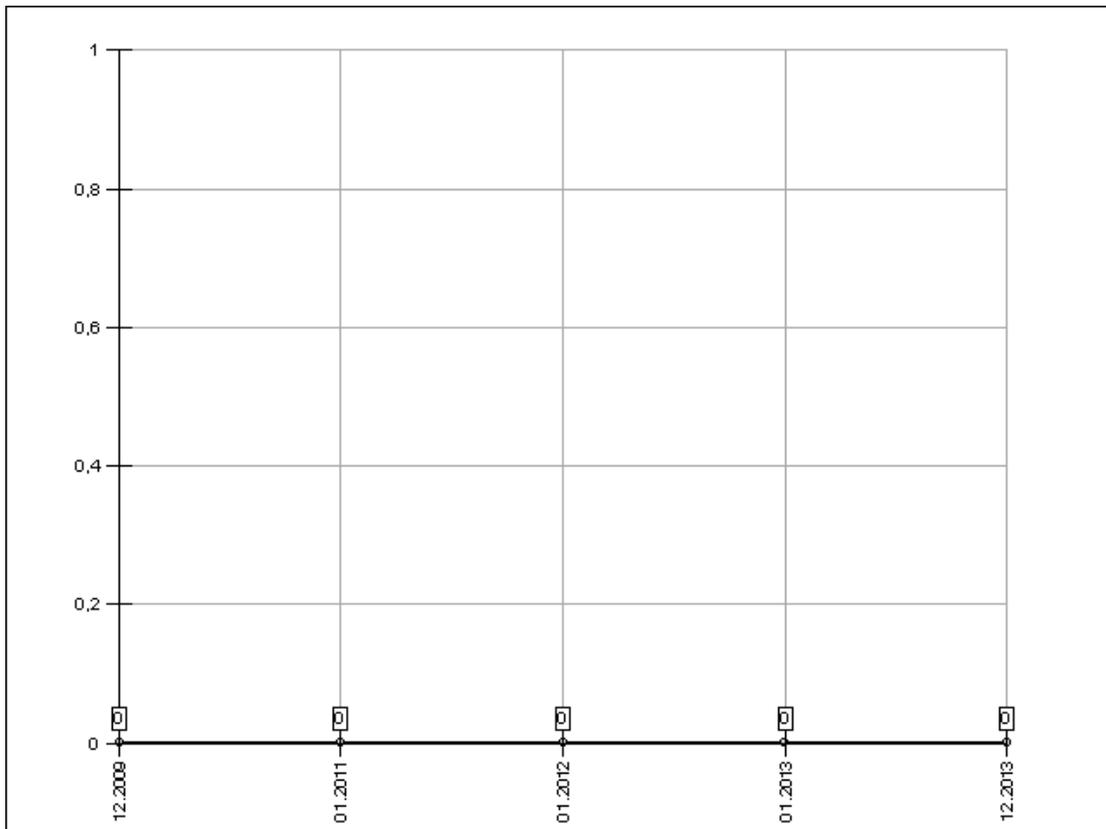


График 7. Динамика изменения потенциальных оборотных активов к возврату (тыс. руб.)

з) собственные средства: сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих расходов за вычетом капитальных затрат по арендованному имуществу и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров;

Таблица 8. Динамика изменения собственных средств (тыс. руб.)

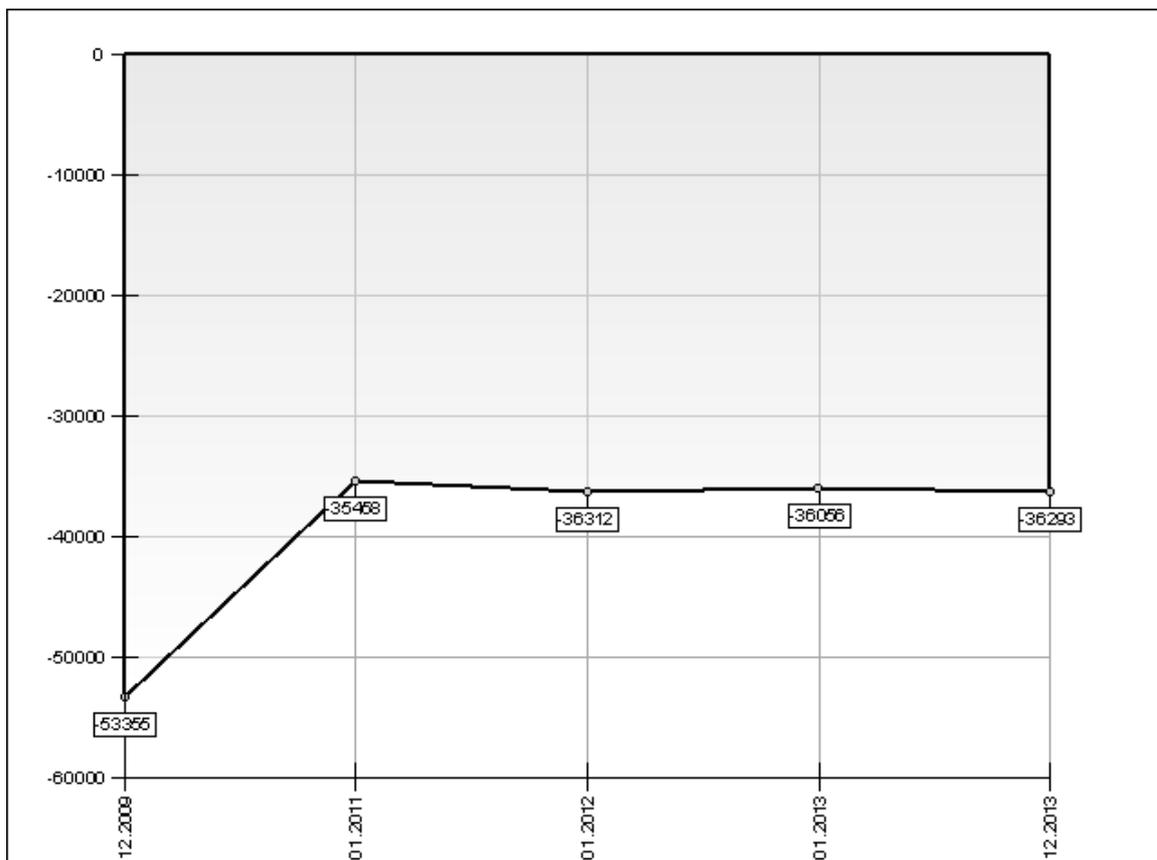


График 8. Динамика изменения собственных средств (тыс. руб.)

и) обязательства Должника: сумма текущих обязательств и долгосрочных обязательств должника;

Таблица 9. Динамика изменения обязательств Должника (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	186988	151295	140388	144462	149550

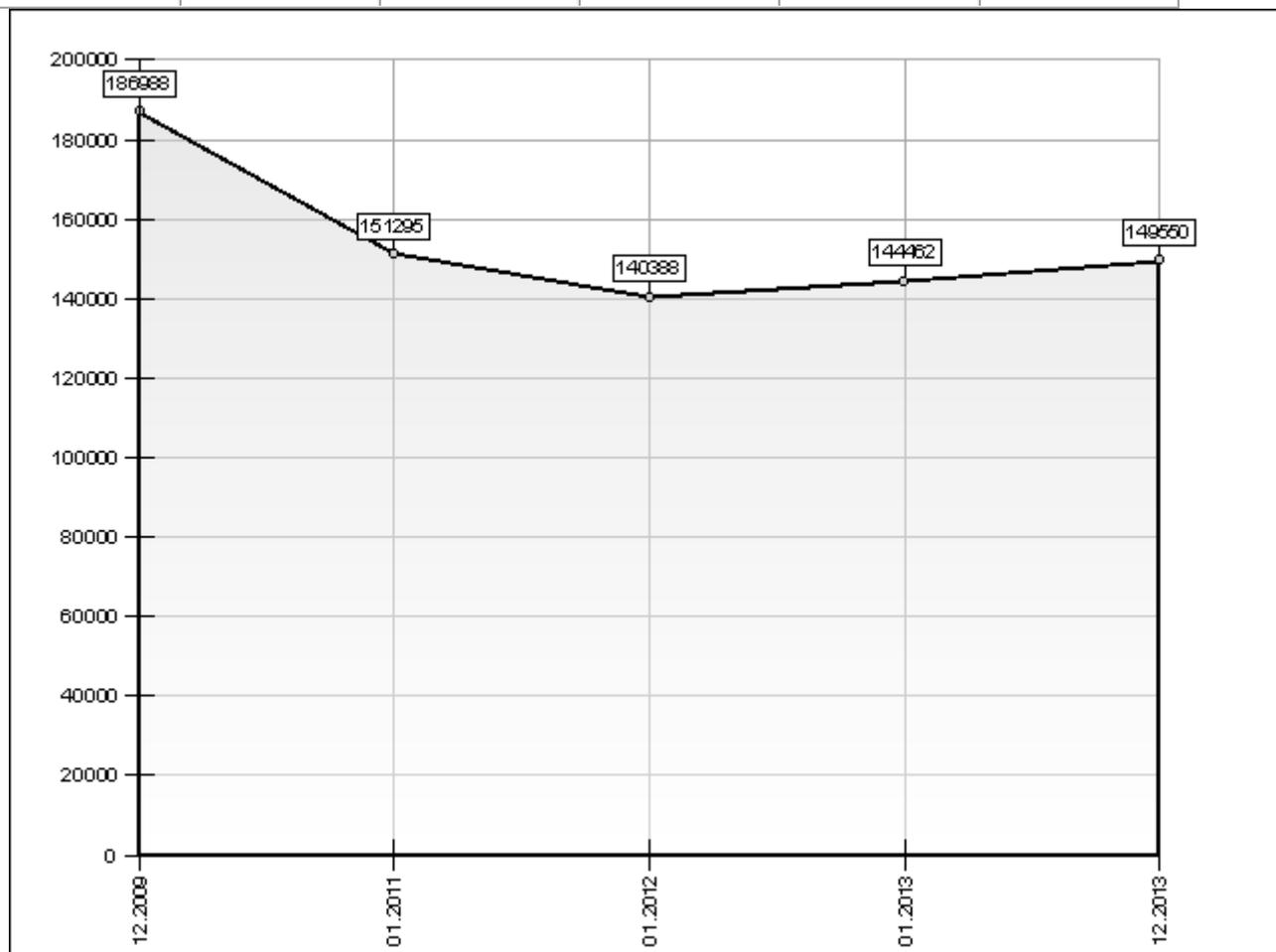


График 9. Динамика изменения обязательств Должника (тыс. руб.)

к) долгосрочные обязательства Должника: сумма займов и кредитов, подлежащих погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и прочих долгосрочных обязательств;

Таблица 10. Динамика изменения долгосрочных обязательств Должника (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0	0	0	0	0

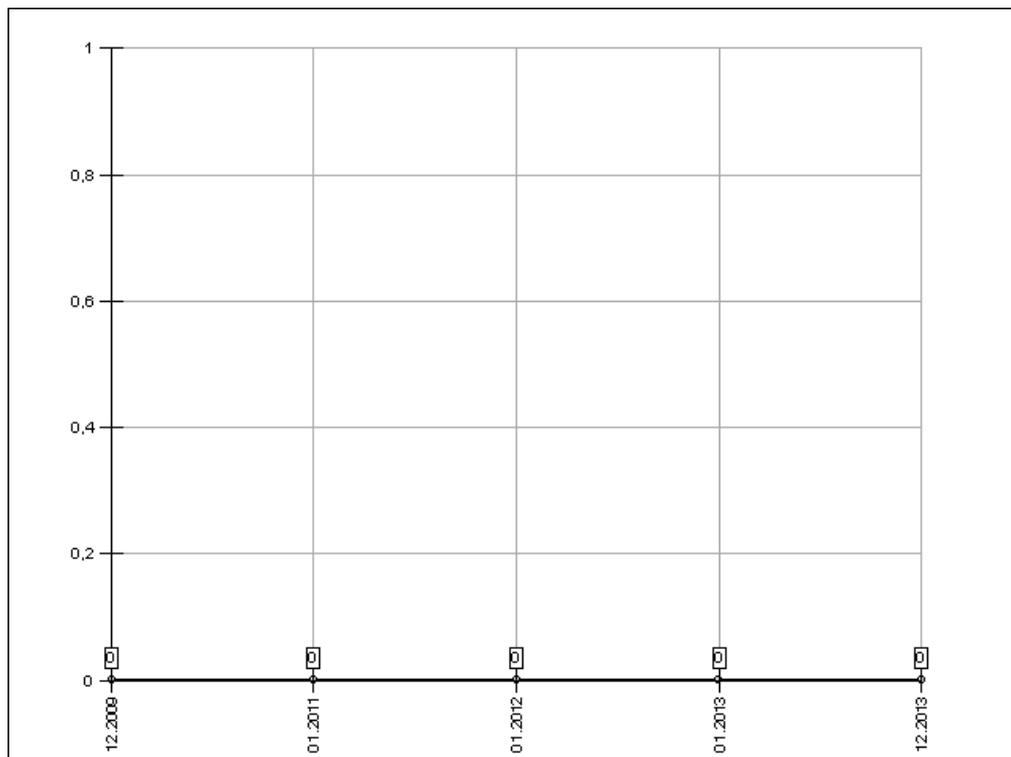


График 10. Динамика изменения долгосрочных обязательств Должника (тыс. руб.)

л) 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;

Таблица 11. Динамика изменения текущих обязательств Должника (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	186988	151295	140388	144462	149550

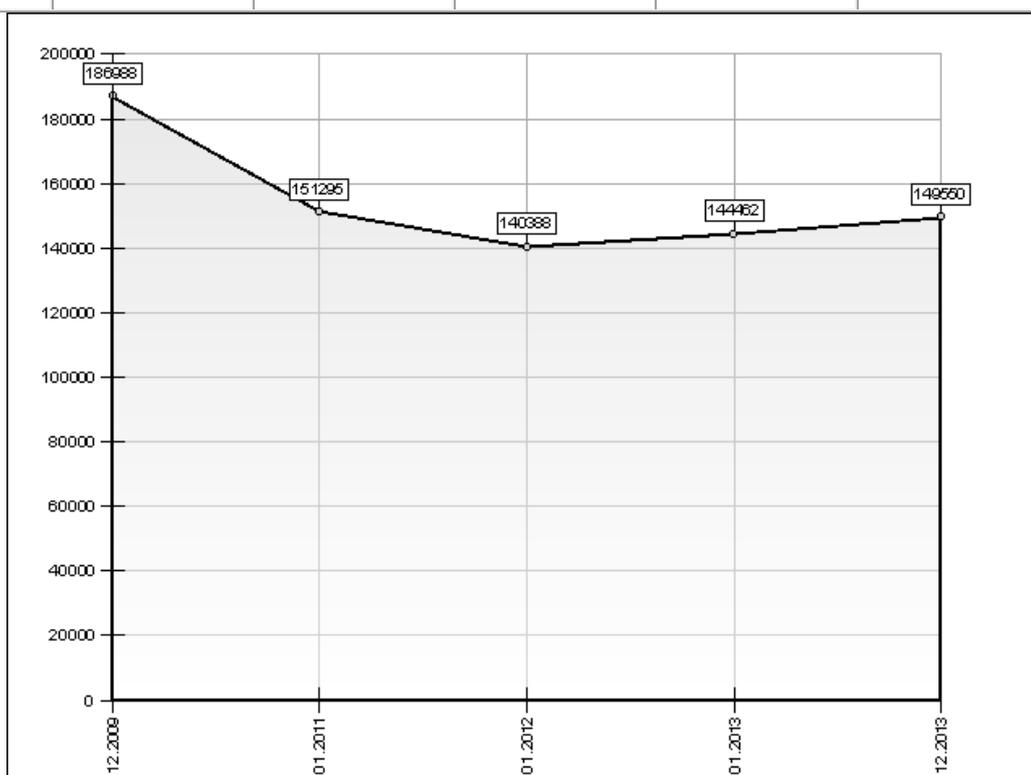


График 11. Динамика изменения текущих обязательств Должника (тыс. руб.)

Согласно годовому балансу от 31.12.2013 г. у ООО «Еврострой» числится в статьях баланса краткосрочные обязательства в размере 149 550 тыс. рублей. Из них, кредиторская задолженность 144 675 тыс. рублей, заемные средства – 4 635 тыс. рублей, прочие обязательства – 240 тыс. рублей.

Согласно предоставленным данным за должником числится следующая задолженность по состоянию на 21.03.2014 г.:

Кредитор	Задолженность, руб.	Документ, подтверждающий возникновение задолженности
1	2	3
Водотранссервис	110617,51	Договор подряда №069-07
ИСтМ	300,00	-
Покров-Вода	750,00	-
Рыжих Сергей Вячеславович	83400,00	Договор купли-продажи
Сервис-ЛИФТ	569039,20	Договор № ПН-098/2008-12 (Ленина Шк.пр. 1); Договор № ДП-024/2007-07/Ленина, Школьный проезд "общие"; Договора № 433-М/Черепнина
ООО «СМУ»	1167204,33	Договор купли-продажи №21/бензин/ от 01.08.11; Договор купли-продажи №1/ВАЗ-210540/Лада от 01.08.11; Договор купли-продажи №17 /КамАЗ-55111С/0400107/ от 01.08.11; Договор купли-продажи №18 /КамАЗ-55111С/0400092/ от 01.08.11; Договор купли-продажи №2 /КамАЗ-54115 N(732/954)/ от 01.08.11; Договор купли-продажи №4 /Кран КС-45724-5/ от 01.08.11; Договор подряда от 01.06.2008 г (2 эт. здание пр. 30 казармы)
ССМУ-55	250000,00	Договор №99/Ленина, "общие"
Администрация г. Орехово-Зуево	7741980,00	Инвестиционный контракт № 32 от 23.07.04 г
Барс-2000	486776,00	Договор № 38
ИП Носов А.В.	6200,00	-
Комитет по управлению имуществом городского округа Орехово-Зуево	543,07	Договор №112-ю/Черепнина Ж.д.г.О/3 ул.(189ю)
Мигеко	162000,00	Договор 27 от 01.09.2007г.; Договор аренды зем.участка № ЕС01-08/09 ОТ 21.08.09
МУП О/З ГПКХ и Б	63843,35	-
МУП О/З РАЙОНА	456790,31	Договор № 95 (ул. Ленина); Договор № 104 /Черепнина; Договор № 4 /Черепнина; Договор № 50 /Вокзальная, д.8 б/с"Б"
Правовое управление	266419,83	Договор об оказании юридических услуг №1 от 01.10.07; Договор субаренды офиса (ул. Урицкого, д. 44) от 01.10.11г.; Договор №1 об оказании правовых и маркетинговых услуг от 01.10.07

Равич Михаил Вячеславович	289811,46	Договор аренды № 2(пр. 30 каз. 2-этздан., 1 эт. зд.); Договор аренды №1 от 24.02.2009г.(Уриц.44)
ООО «СМУ»	231434,81	Договор предоставления персонала № 1 от 01.12.2007
ССМУ-55	49050,00	Аренда производственного здания
Тетра	939839,00	Договор №066 от 30.12.2008г.
Управление по ЧС и ПБ №31	20000,00	-
УФК по МО (Администрация Орехово-Зуевского района)	10000,00	Постановление суда № 5-51/10 от 24.02.10 г.
Информ	13626,42	Договор на информационные услуги
ГУКС	6616800,00	Договор об инвестировании строительства ж/д от 17 декабря 2007 г.(с изм. и доп. от 23.12.08)
ИТОГО	19 536 425,29	-

Задолженности с персоналом по оплате труда по состоянию на 31.03.2014 г. составляет 210 023,01 руб.:

ФИО	Сумма задолженности, руб.
Корякова Ольга Константиновна	7914,76
Орлова Ольга Сергеевна	14290,40
Равич Михаил Вячеславович	179296,73
Шушлебін Аркадий Владимирович	8521,12
ИТОГО	210 023,01

Задолженность за причинение вреда жизни и здоровью работников отсутствует.

По состоянию на 24.10.2014 г. в реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» на основании Определений Арбитражного суда Московской области включены требования заявленных кредиторов :

Наименование	Сумма задолженности (р'б.)	Доля в общей задолженности (%)	Доля в общей задолженности с учетом штрафов и пеней(%)
Первая очередь			
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	10000	0,02%	0,02%
Асташенко Ирина Юрьевна (адрес: 142672, Московская область Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Ст. Морозкина, д. 11, кв. 45)	25000	0,06%	0,05%
Леушина Мария Александровна (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лопатина, д. 4 «б», кв. 36)	30000	0,07%	0,06%
Вторая очередь			
Власкин Александр Александрович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина д. 26 кв. 24)	12520,01	0,03%	0,03%
Клинкова Нина Павловна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского д. 15 кв. 18)	29510,92	0,07%	0,06%
Корякова Ольга Константиновна (адрес: 142613, Московская область, г. Орехово-	73117,33	0,17%	0,16%

Зуево, ул. Парковская д. 7в корп. 27 кв. 40)			
Красноперова Валентина Владимировна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина д. 12 кв. 47)	8463,3	0,02%	0,02%
Кубарева Лариса Владимировна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Северная д. 16а кв. 51)	30660,69	0,07%	0,07%
Орлова Ольга Сергеевна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 50 кв. 48)	2828	0,01%	0,01%
Равич Ирина Вячеславовна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года д. 25 кв. 124)	112391,24	0,26%	0,24%
Равич Михаил Вячеславович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года д. 25 кв. 125)	667981	1,56%	1,44%
Разгулов Алексей Викторович (адрес: 142613, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Парковская д. 2 кв. 36)	1674,29	0%	0%
Шушлебин Аркадий Владимирович (адрес: 142613, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Северная д. 14б кв. 99)	114332,14	0,27%	0,25%
Третья очередь			
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	2390591,5	5,59%	5,15%
Белякова Светлана Михайловна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, Юбилейный пр-д, д. 4 кв. 85)	544225	1,27%	1,17%
Асташенко Ирина Юрьевна (адрес: 142672, Московская область Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Ст. Морозкина, д. 11, кв. 45)	2031123,5	4,75%	4,38%
Леушина Мария Александровна (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лопатина, д. 4 «б», кв. 36)	2361123,5	5,52%	5,09%
Маньков Алексей Иванович (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского, д.15, кв. 95)	2820400	6,6%	6,08%
Репина Марина Николаевна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского, д. 25, кв.29)	2423332	5,67%	5,22%
Степанова Ирина Эльвартовна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	1849552,5	4,33%	3,99%
Степанов Андрей Викторович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	2049552,5	4,8%	4,42%
Горьнина Лариса Анатольевна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Пушкина, д.13, кв.89)	1554225	3,64%	3,35%
Четвертая очередь			

ООО "МИГЕКО" п (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Вокзальная д. 6)	162000	0,38%	0,35%
МРИ № 10 ФНС РФ по Московской области п (адрес: 127381, РФ, г. Москва, ул. Неглинная д. 23)	952532,62	2,23%	2,05%
Комитет по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево п (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, Октябрьская пл., д.2, к. №349)	5388117,78	12,61%	11,61%
Равич Михаил Вячеславович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года д. 25 кв. 125)	1580254,36	3,7%	3,41%
Администрация городского округа Орехово-Зуево Московской области п (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, Октябрьская площадь д. 2 к. 425)	15511282	36,29%	33,43%
Четвертая очередь, штрафные санкции			
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	30000	0,07%	0,06%
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	492203,72	1,15%	1,06%
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	2000	0%	0%
Асташенко Ирина Юрьевна (адрес: 142672, Московская область Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Ст. Морозкина, д. 11, кв. 45)	20000	0,05%	0,04%
Асташенко Ирина Юрьевна (адрес: 142672, Московская область Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Ст. Морозкина, д. 11, кв. 45)	2000	0%	0%
Леушина Мария Александровна (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лопатина, д. 4 «б», кв. 36)	172833,36	0,4%	0,37%
Леушина Мария Александровна (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лопатина, д. 4 «б», кв. 36)	12500	0,03%	0,03%
Маньков Алексей Иванович (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского, д.15, кв. 95)	609229,62	1,43%	1,31%
Журавель Светлана Константиновна (адрес: 142621, Московская область, г. Куровское, ул. Набережная, д.39)	95312,85	0,22%	0,21%
Степанова Ирина Эльвартовна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	5450	0,01%	0,01%
Степанов Андрей Викторович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	5450	0,01%	0,01%
Степанова Ирина Эльвартовна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-	366376,92	0,86%	0,79%

Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)			
Степанов Андрей Викторович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	405793,59	0,95%	0,87%
МРИ № 10 ФНС РФ по Московской области п (адрес: 127381, РФ, г. Москва, ул. Неглинная д. 23)	876555,91	2,05%	1,89%
МРИ № 10 ФНС РФ по Московской области п (адрес: 127381, РФ, г. Москва, ул. Неглинная д. 23)	195676	0,46%	0,42%
Комитет по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево п (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, Октябрьская пл., д.2, к. №349)	374654,16	0,88%	0,81%
ВСЕГО	46402827,31, в том числе штрафы и пени 3666036,13	100%	100%

Включено в Реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» требования заявленных кредиторов на общую сумму 46 402 87,31 руб., в т.ч.

№	Кредитор	Обязательства	Размер, руб.	Дата включения
Очередь реестра: 1-я очередь – 65 000,00 руб.				
2	Бойко Мария Геннадьевна	компенсация морального вреда	10000,00	14.05.2014
3	Асташенко Ирина Юрьевна	компенсация морального вреда	25000,00	21.05.2014
4	Леушина Мария Александровна	компенсация морального вреда	30000,00	21.05.2014
Очередь реестра: 2-я очередь – 1 053 478,92 руб.				
1	Власкин Александр Александрович	Заработная плата и отпуск за период с декабря 2009 по июль 2010	12520,01	11.04.2014
2	Клинкова Нина Павловна	Компенсация отпуска при увольнении за период ноябрь 2009	29510,92	11.04.2014
3	Корякова Ольга Константиновна	Заработная плата и отпуск за период с октября 2012 по октябрь 2013	73117,33	11.04.2014
4	Красноперова Валентина Владимировна	Заработная плата и отпуск за период с декабря 2009 по март 2010	8463,30	11.04.2014
5	Кубарева Лариса Владимировна	Заработная плата и отпуск за период с декабря 2010 по июнь 2011	30660,69	11.04.2014
6	Орлова Ольга Сергеевна	Заработная плата и отпуск за период октябрь 2013	2828,00	11.04.2014
7	Равич Ирина Вячеславовна	Заработная плата и отпуск за период с декабря 2010 по июнь 2012	112391,24	11.04.2014
8	Равич Михаил Вячеславович	Заработная плата и отпуск за период с октября 2010 по октябрь 2013	667981,00	11.04.2014
9	Разгулов Алексей Викторович	Заработная плата и отпуск за период с декабря 2011 по март 2012	1674,29	11.04.2014
10	Шушлеббин Аркадий Владимирович	Заработная плата и отпуск за период с мая 2011 по октябрь 2013	114332,14	11.04.2014
Очередь реестра: 3-я очередь, не обеспеченные залогом – 18 024 125,50 руб.				
7	Бойко Мария Геннадьевна	основной долг	2390591,50	14.05.2014
8	Белякова Светлана Михайловна	основной долг	544225,00	21.05.2014
9	Асташенко Ирина Юрьевна	основной долг	2031123,50	21.05.2014
10	Леушина Мария Александровна	основной долг	2361123,50	21.05.2014
11	Маньков Алексей Иванович	основной долг	2820400,00	02.06.2014
12	Репина Марина Николаевна	основной долг	2423332,00	17.06.2014
13	Степанова Ирина Эльвартовна	основной долг	1849552,50	17.06.2014
14	Степанов Андрей Викторович	основной долг	2049552,50	17.06.2014
15	Горынина Лариса Анатольевна	основной долг	1554225,00	11.08.2014
Очередь реестра: 4-я очередь, не обеспеченные залогом – 23 594 186,76 руб.				
1	ООО "МИГЕКО"	основной долг	162000,00	02.06.2014
2	МРИ № 10 ФНС РФ по Московской	обязательные платежи, основной	952532,62	17.06.2014

	области	долг		
3	Комитет по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево	основной долг	5388117,78	11.08.2014
4	Равич Михаил Вячеславович	основной долг	1580254,36	11.08.2014
5	Администрация городского округа Орехово-Зуево Московской области	основной долг	15511282,00	11.08.2014
Очередь реестра: 4-я очередь, штрафные санкции – 3 666 036,13 руб.				
8	Бойко Мария Геннадьевна	неустойка по договору	30000,00	14.05.2014
9	Бойко Мария Геннадьевна	убытки	492203,72	14.05.2014
10	Бойко Мария Геннадьевна	расходы на оплату госпошлины	2000,00	14.05.2014
11	Асташенко Ирина Юрьевна	проценты за пользование чужими денежными средствами	20000,00	21.05.2014
12	Асташенко Ирина Юрьевна	судебные расходы	2000,00	21.05.2014
13	Леушина Мария Александровна	проценты за пользование чужими денежными средствами	172833,36	21.05.2014
14	Леушина Мария Александровна	судебные расходы на оплату услуг представителя	12500,00	21.05.2014
15	Маньков Алексей Иванович	проценты за пользование чужими денежными средствами и др. санкции	609229,62	02.06.2014
16	Журавель Светлана Константиновна	проценты за пользование чужими денежными средствами	95312,85	17.06.2014
17	Степанова Ирина Эльвартовна	судебные расходы, госпошлина	5450,00	17.06.2014
18	Степанов Андрей Викторович	судебные расходы, госпошлина	5450,00	17.06.2014
19	Степанова Ирина Эльвартовна	проценты за пользование чужими денежными средствами	366376,92	17.06.2014
20	Степанов Андрей Викторович	проценты за пользование чужими денежными средствами	405793,59	17.06.2014
21	МРИ № 10 ФНС РФ по Московской области	обязательные платежи, пени	876555,91	17.06.2014
22	МРИ № 10 ФНС РФ по Московской области	обязательные платежи, штрафы	195676,00	17.06.2014
23	Комитет по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево	пени за просрочку оплаты арендной платы	374654,16	11.08.2014

46402827,31

По состоянию на 24.10.2014 г. в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «Еврострой» на основании Определений Арбитражного суда Московской области включены требования заявленных кредиторов :

№	Кредитор	Уплачено	Неисполненные обязательства	Жилое помещение
Объект: №1. 128-квартирный 17-этажный двухсекционный жилой дом				
1	Десятов Евгений Николаевич	1469044,40	0,00	квартира № 7, кол-во комнат – 1, этаж – 3, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, жилых помещений – 37,4 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
2	Десятов Евгений Николаевич	2408331,12	0,00	квартира № 8, кол-во комнат – 2, этаж – 3, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, жилых помещений – 60,3 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
3	Десятов Евгений Николаевич	2438388,29	0,00	квартира № 17, кол-во комнат – 2, этаж – 6, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 59,8 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
4	Десятов Евгений Николаевич	1469044,40	0,00	квартира № 18, кол-во комнат – 1, этаж – 6, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, жилых помещений – 37,4 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
5	Десятов Евгений Николаевич	2438388,29	0,00	квартира № 96, кол-во комнат – 2, этаж – 11, площадь проектная: общая с учетом

				неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 59,8 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
6	Кацман Анна Соломоновна	2373393,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 116, количество комнат – 2, этаж – 14, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 58,7 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
7	Сидоров Юрий Владимирович	2390591,50	0,00	блок-секция 1, строительный № 80, количество комнат – 2, этаж – 5, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 59,8 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
8	Хапугин Владимир Анатольевич	2378110,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 28, количество комнат – 2, этаж – 8 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
9	Пынько Наталия Николаевна	2373393,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 56, количество комнат – 2, этаж – 15, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 59,8 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
10	Писарихин Константин Владимирович	1760000,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 118, количество комнат – 1, этаж – 15 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 40,0 м2, общая площадь жилых помещений – 38,2 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
11	Лощихина Надежда Михайловна	2361123,50	0,00	блок-секция 1, строительный № 101, количество комнат – 2, этаж – 11 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, общая площадь жилых помещений – 60,3 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
12	Терехин Валерий Иванович	2378110,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 32, количество комнат – 2, этаж – 9 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
13	Молчанова Людмила Николаевна	1592000,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 55, количество комнат – 1, этаж – 15 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 40,0 м2, общая площадь жилых помещений – 38,2 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
14	Сомова Татьяна Ивановна	1554225,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 11, количество комнат – 1, этаж – 4 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
15	Редина Ольга Александровна	1615437,52	0,00	блок-секция 1, строительный № 111, количество комнат – 1, этаж – 13 площадь проектная общая – 38,2 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
16	Зубрилин Алексей Анатольевич	1533502,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 67, количество комнат – 1, этаж – 2 площадь проектная общая – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
17	Леонова Алла Валентиновна	2839375,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 97, количество комнат – 2, этаж – 10 площадь проектная общая – 64,9 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
18	Песоцкая Светлана Владимировна	2390591,50	0,00	блок-секция 1, строительный № 84, количество комнат – 2, этаж – 8 площадь проектная общая – 64,9 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
19	Язина Валентина Ивановна	2373393,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 112, количество комнат – 2, этаж – 13 площадь проектная общая – 64,9 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
20	Круть Игорь Вячеславович	1543863,50	0,00	блок-секция 1, строительный № 70, количество комнат – 1, этаж – 3 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, общая площадь жилых помещений – 37,4 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2

21	Сырова Елена Михайловна	1554225,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 91, количество комнат – 1, этаж – 8 площадь проектная общая – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
22	Журавель Светлана Константиновна	1554225,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 67, количество комнат – 1, этаж – 4 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
23	Апарина Валентина Исаевна	2140000,00	238110,00	блок-секция 1, строительный № 65, количество комнат – 2, этаж – 4 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
24	Спиридонова Яна Александровна	1476513,75	0,00	блок-секция 2, строительный № 15, количество комнат – 1, этаж – 5 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
25	Спиридонова Яна Александровна	2259204,50	0,00	блок-секция 2, строительный № 16, количество комнат – 2, этаж – 5 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
26	Остапчук (Поморцева) Валерия Игоревна	1554225,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 10, количество комнат – 1, этаж – 4 площадь проектная общая – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
27	Гальченко Марина Александровна	2378110,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 85, количество комнат – 2, этаж – 7 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, общая площадь жилых помещений – 60,3 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
28	Москаленко Лилия Михайловна	2669542,52	93990,80	блок-секция 1, строительный № 5, количество комнат – 2, этаж – 3 площадь проектная общая – 64,1 м2, в т.ч. общая площадь жилых помещений – 60,3 м2, жилая площадь – 33,7 м2
29	Кириякин Евгений Игоревич	2390591,50	0,00	блок-секция 2, строительный № 13, количество комнат – 2, этаж – 5 площадь проектная общая – 64,9 м2
30	Федулов Николай Викторович	2378110,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 36, количество комнат – 2, этаж – 10 площадь проектная общая – 64,1 м2
31	Комарова Елена Ивановна	2459819,01	0,00	блок-секция 1, строительный № 105, количество комнат – 2, этаж – 12 площадь проектная общая – 64,1 м2
32	Кривоносова Алина Витальевна	1543863,50	0,00	блок-секция 2, строительный № 39, количество комнат – 1, этаж – 11 площадь проектная общая – 39,1 м2
33	Егорова Анна Владимировна	1554225,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 71, количество комнат – 1, этаж – 5 площадь проектная общая – 39,1 м2
34	Волчкова Надежда Леонидовна	2390591,50	0,00	блок-секция 2, строительный № 80, количество комнат – 2, этаж – 7 площадь проектная общая – 64,9 м2
	Итого	69983551,30	332100,80	
	Всего по реестрам	116386378,61		

Результаты проведенного анализа активов и пассивов, прибыли, обязательств должника свидетельствуют, что деятельность ООО «Еврострой» характеризуется следующими основными обстоятельствами, определяющими его финансовое состояние:

- **значительный вес непокрытого убытка, которые постепенно «поглотил» собственный капитал предприятия;**
- **сильная зависимость деятельности предприятия от заемных источников финансирования;**
- **ООО «Еврострой» не в состоянии покрыть все свои обязательства перед кредиторами в виду недостатка финансовых средств;**
- **обязательства, возникшие у должника, не всегда являются обоснованными и могут быть частично оспорены.**

Анализ состава прибыли должника

Рассмотрим анализ состава прибыли ООО «Еврострой».

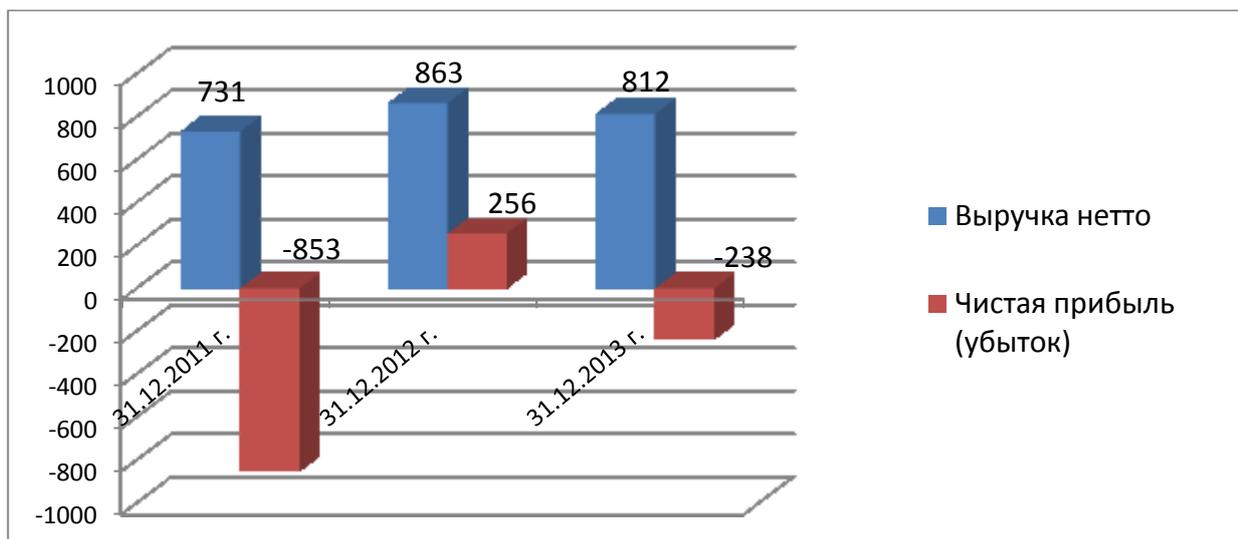
Прибыль, представляет собой одну из основных экономических категорий рыночного хозяйства, характеризует конечные финансовые результаты деятельности организации. В процессе анализа прибыли изучаются массы (величины) совокупной прибыли организации за анализируемый период, ее структура и динамика.

Информационной базой анализа финансовых результатов выступает «Отчет о финансовых результатах» (форма №2). Должником была предоставлена форма №2 по состоянию на 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и 31.12.2014 г.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ТАБЛИЦА СОСТАВА ПРИБЫЛИ

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.			Изменение (гр.4-гр.2)	Изменение по отношению к началу периода, ±% (гр.4-гр.2) ÷ гр.2
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.		
1	2	3	4	5	6
Выручка нетто	731	863	812	81	11,9
Себестоимость	696	455	359	-337	-48,4
Валовая прибыль (убыток)	35	408	453	418	↑
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	-	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	35	408	453	418	↑
Проценты к получению	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-	-
Прочие доходы	233	5	19	-214	-91,8
Прочие расходы	476	157	710	234	49,1
Прибыль (убыток) до налогообложения	(208)	256	(238)	-30	-14,4
Прочее	(645)	0	0	-	-
Чистая прибыль (убыток)	(853)	256	(238)	615	72,1

ДИНАМИКА СООТНОШЕНИЯ ВЫРУЧКИ И ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ, тыс. руб.



На 31.12.2013 г. выручка ООО «Еврострой» составила 812 тыс. рублей. За весь исследуемый период выручка возросла на 11,9% с 731 тыс. рублей до 812 тыс. рублей.

Валовая прибыль составила увеличилась на 418 тыс. рублей.

Коммерческие и управленческие расходы в статьях отсутствуют.

Чистый убыток на 31.12.2013 г. составил 238 тыс. рублей.

м) выручка нетто: выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей;

Таблица 12. Динамика изменения выручки нетто (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0	28688	731	863	812

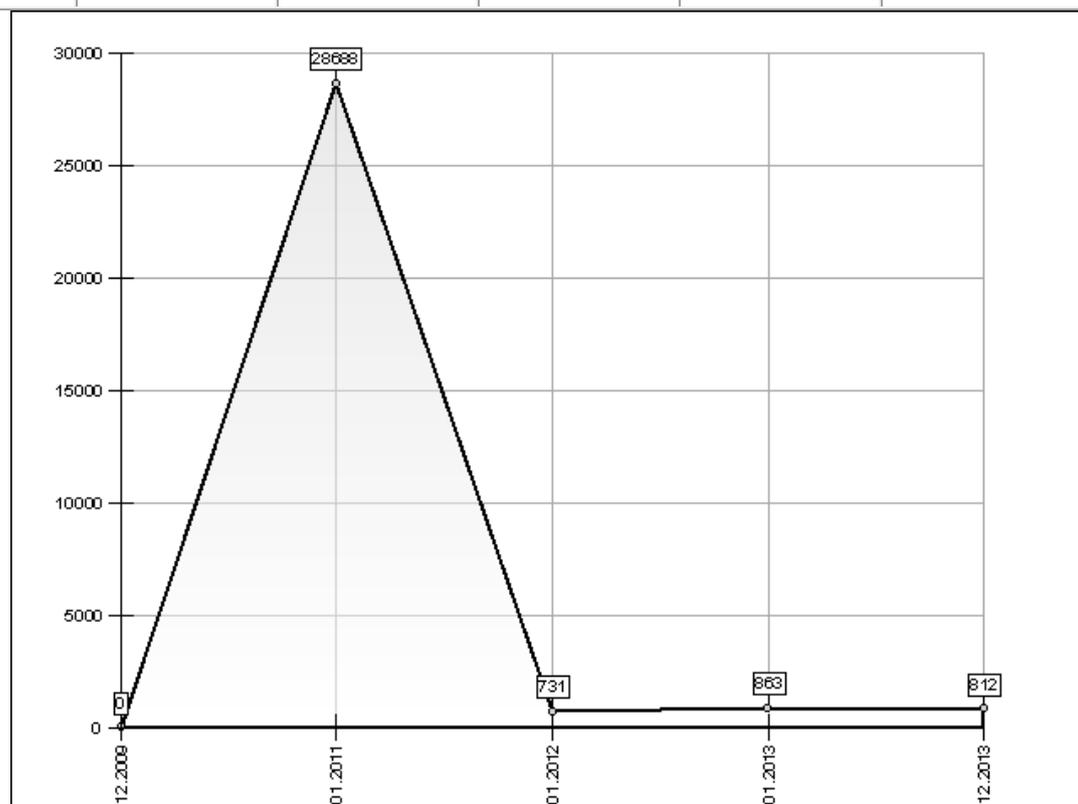


График 12. Динамика изменения выручки нетто (тыс. руб.)

н) валовая выручка: выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг без вычетов;

Таблица 13. Динамика изменения валовой выручки (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0	28688	731	863	812

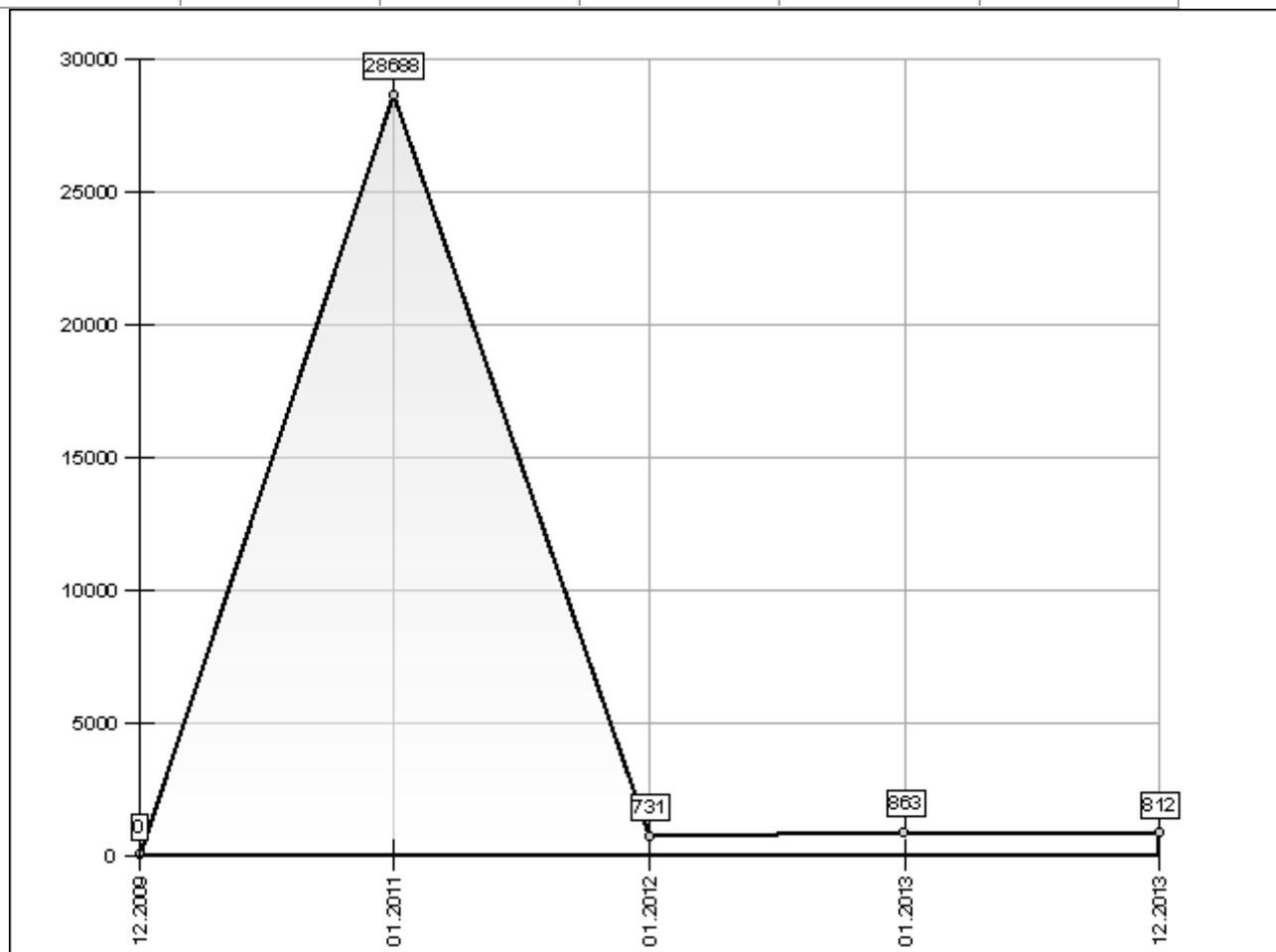


График 13. Динамика изменения валовой выручки (тыс. руб.)

о) среднемесячная выручка: отношение величины валовой выручки, полученной за определенный период как в денежной форме, так и в форме взаимозачетов, к количеству месяцев в периоде;

Таблица 14. Динамика изменения среднемесячной выручки (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	-	2390,67	60,92	71,92	73,82

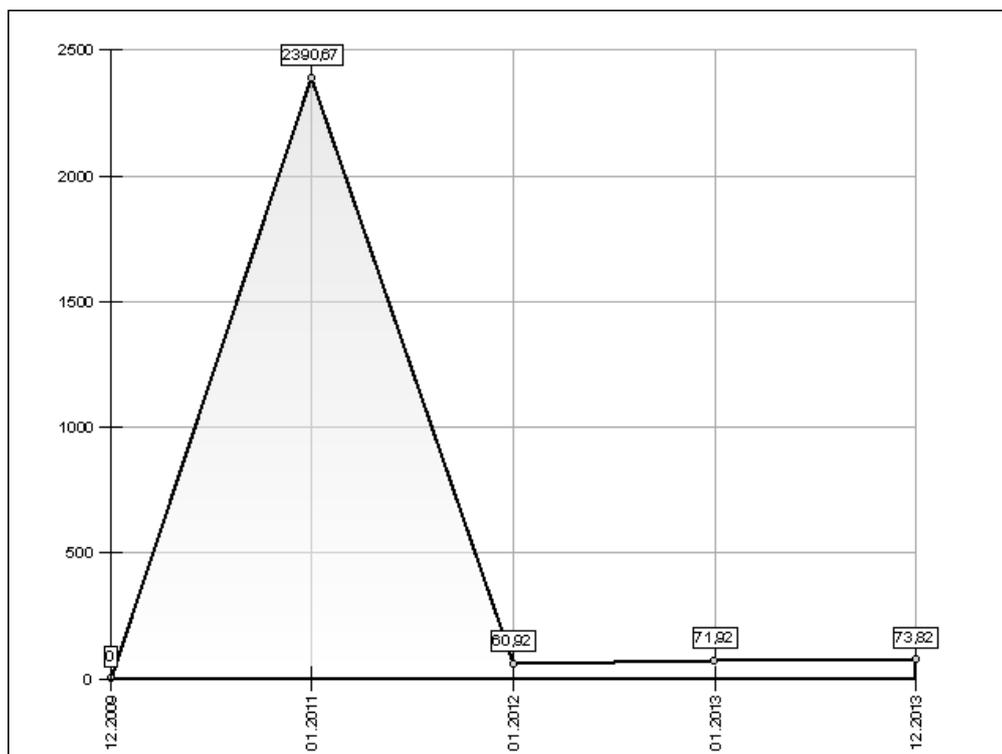


График 14. Динамика изменения среднемесячной выручки (тыс. руб.)

п) чистая прибыль (убыток): чистая нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода, оставшаяся после уплаты налога на прибыль и других аналогичных обязательных платежей.

Таблица 15. Динамика изменения чистой прибыли (убытка) отчетного периода (тыс. руб.)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0	7044	-853	256	-238

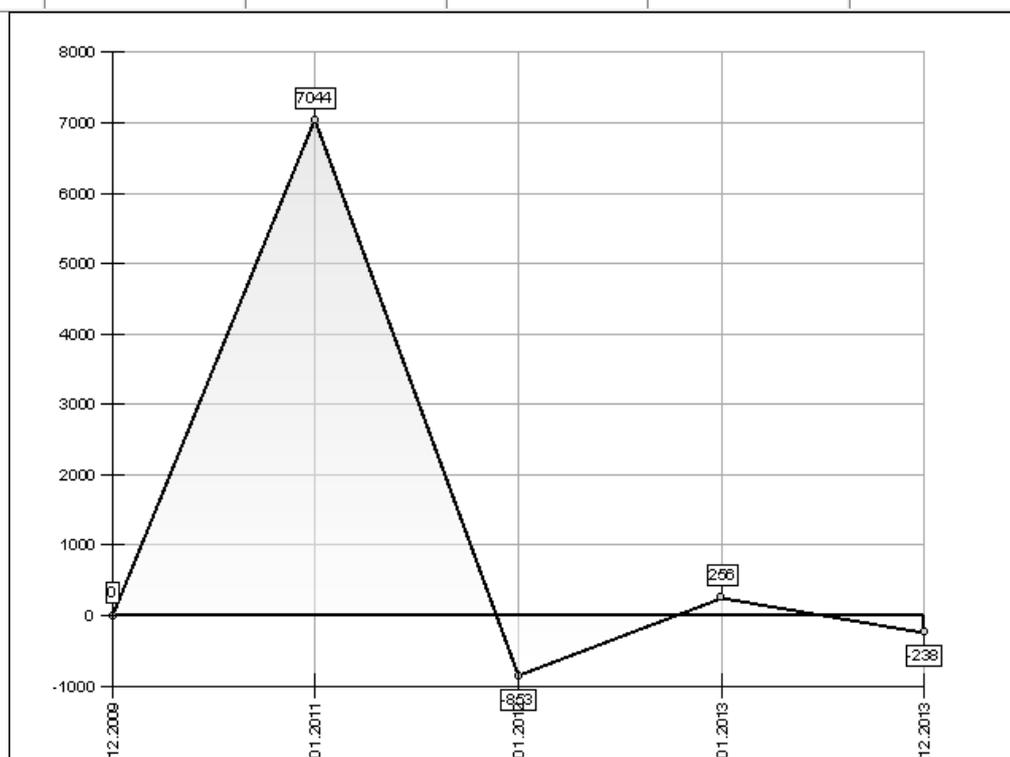


График 15. Динамика изменения чистой прибыли (убытка) отчетного периода (тыс. руб.)

2.3. Анализ коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника

Коэффициенты платежеспособности	Значение коэффициента			Норматив
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	0,04	0,04	Больше 0,2
Коэффициент текущей ликвидности	0,17	0,17	0,16	Больше 2
Показатель обеспеченности обязательств должника его активами	0,7	0,71	0,72	Более 1
Коэффициент степени платежеспособности по текущим обязательствам	48409,6	4248,9	3961,6	-

Коэффициент абсолютной ликвидности (КАБЛ).

Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно, и рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам Должника. Значение данного показателя не должно опускаться ниже 0,2.

Таблица 16. Динамика изменения коэффициента абсолютной ликвидности

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0,03	0,04	0,04	0,04	0,04

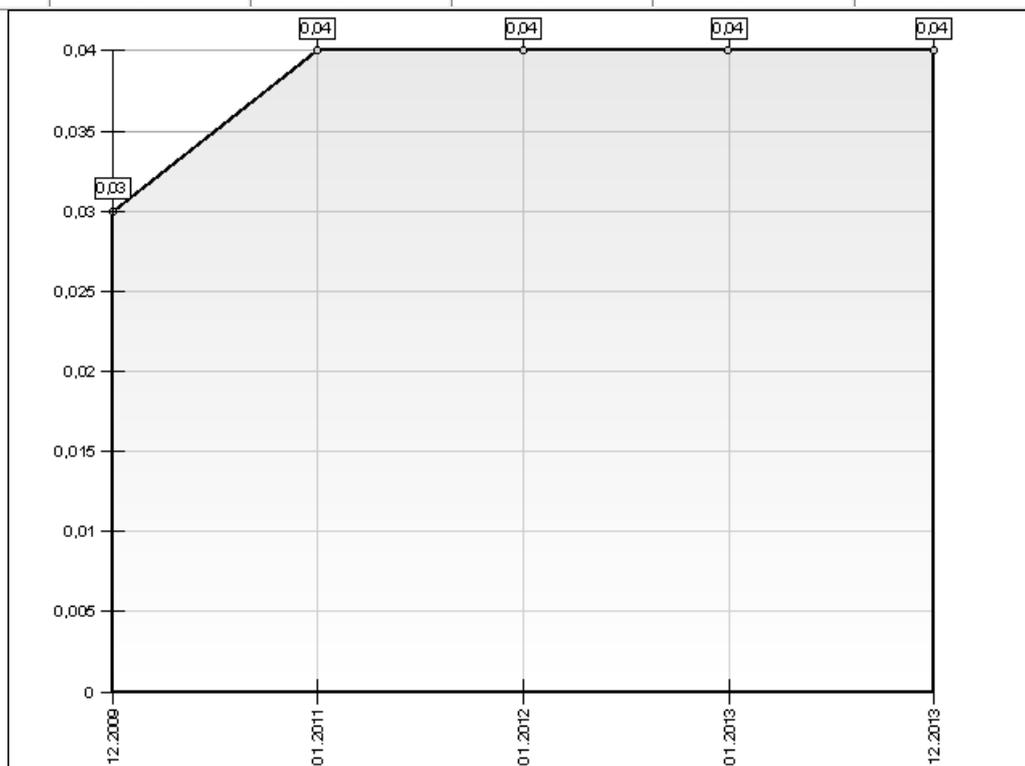


График 16. Динамика изменения коэффициента абсолютной ликвидности

Вывод: значение коэффициента абсолютной ликвидности ниже нормативного, свидетельствует об отсутствии в составе активов предприятия наиболее ликвидных средств (краткосрочных финансовых вложений и денежных средств) и невозможности погашения обязательств предприятия в срочном порядке

Коэффициент текущей ликвидности.

Коэффициент текущей ликвидности показывает, достаточно ли у предприятия средств, которые могут быть использованы им для погашения своих краткосрочных обязательств в течение года, и определяется как отношение ликвидных активов к текущим обязательствам Должника. Это основной показатель платежеспособности предприятия. В мировой практике значение этого коэффициента должно находиться в диапазоне 1,0-2,0.

Таблица 17. Динамика изменения коэффициента текущей ликвидности

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0,28	0,28	0,17	0,17	0,16

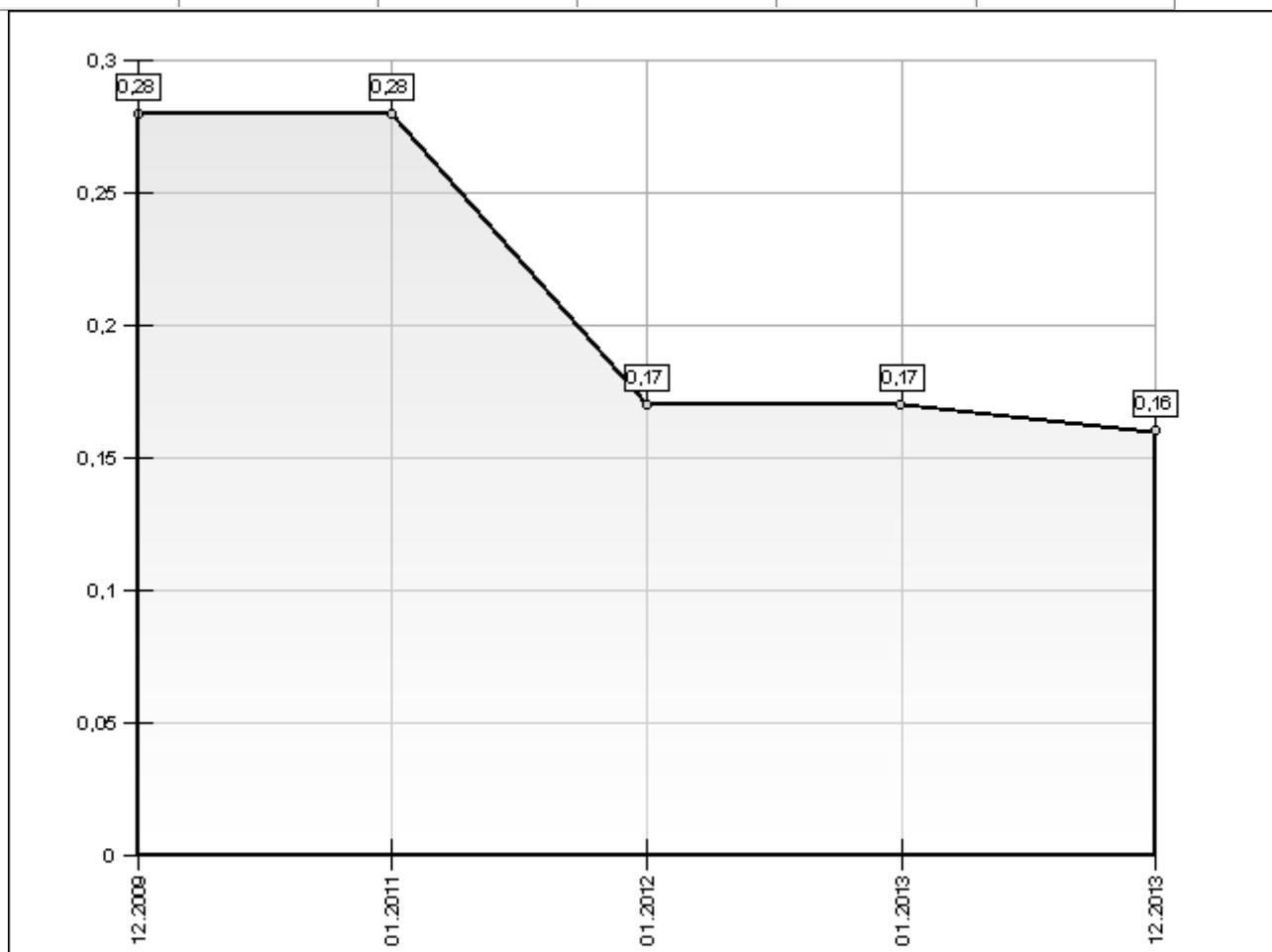


График 17. Динамика изменения коэффициента текущей ликвидности

Вывод: значение коэффициента текущей ликвидности ниже норматива. Это означает недостаточность оборотных средств должника для покрытия кредиторской задолженности даже при условии реализации всех активов, включая неликвидные запасы и безнадежную дебиторскую задолженность. Предприятие не в состоянии покрыть свои краткосрочные обязательства за счет текущих активов

Показатель обеспеченности обязательств должника его активами.

Показатель обеспеченности обязательств Должника его активами характеризует величину активов Должника, приходящихся на единицу долга, и определяется как отношение суммы ликвидных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам Должника.

Очевидно, значение данного показателя должно быть близко к 1,0 или выше, это свидетельствует о том, насколько собственные активы предприятия покрывают долговые обязательства.

Таблица 18. Динамика изменения показателя обеспеченности обязательств активами

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0,64	0,73	0,7	0,71	0,72

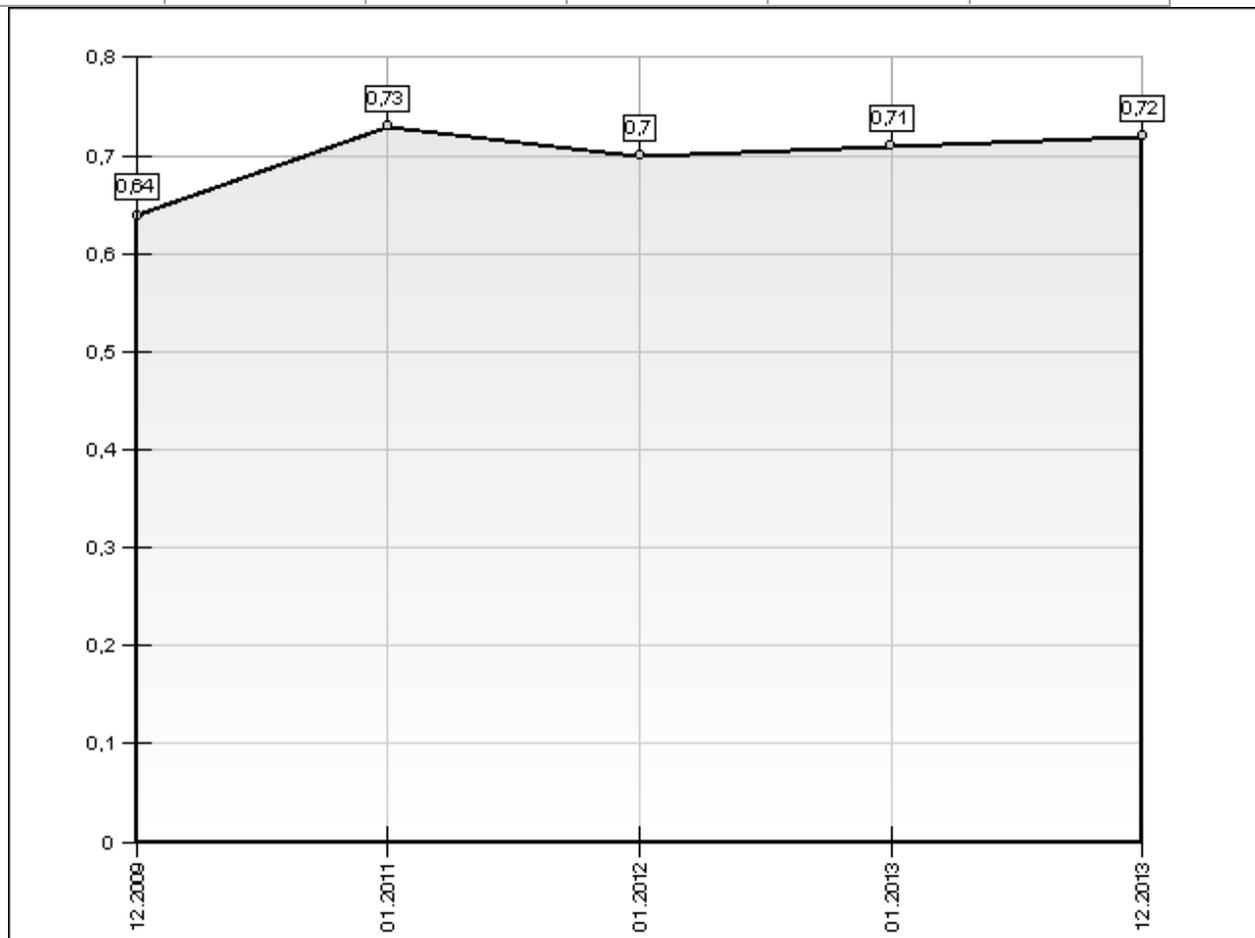


График 18. Динамика изменения показателя обеспеченности обязательств активами

Вывод: коэффициент обеспеченности обязательств должника ниже нормативного значения. Это говорит о неспособности должника покрыть активами свои обязательства

Показатель степени платежеспособности по текущим обязательствам

Степень платежеспособности по текущим обязательствам 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. Из этой формулировки следует, что чем меньше этот показатель, тем выше способность Должника погасить текущие обязательства за счет собственной выручки.

Таблица 19. Динамика изменения степени платежеспособности по текущим обязательствам

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0	63,29	2304,46	2008,65	2025,87

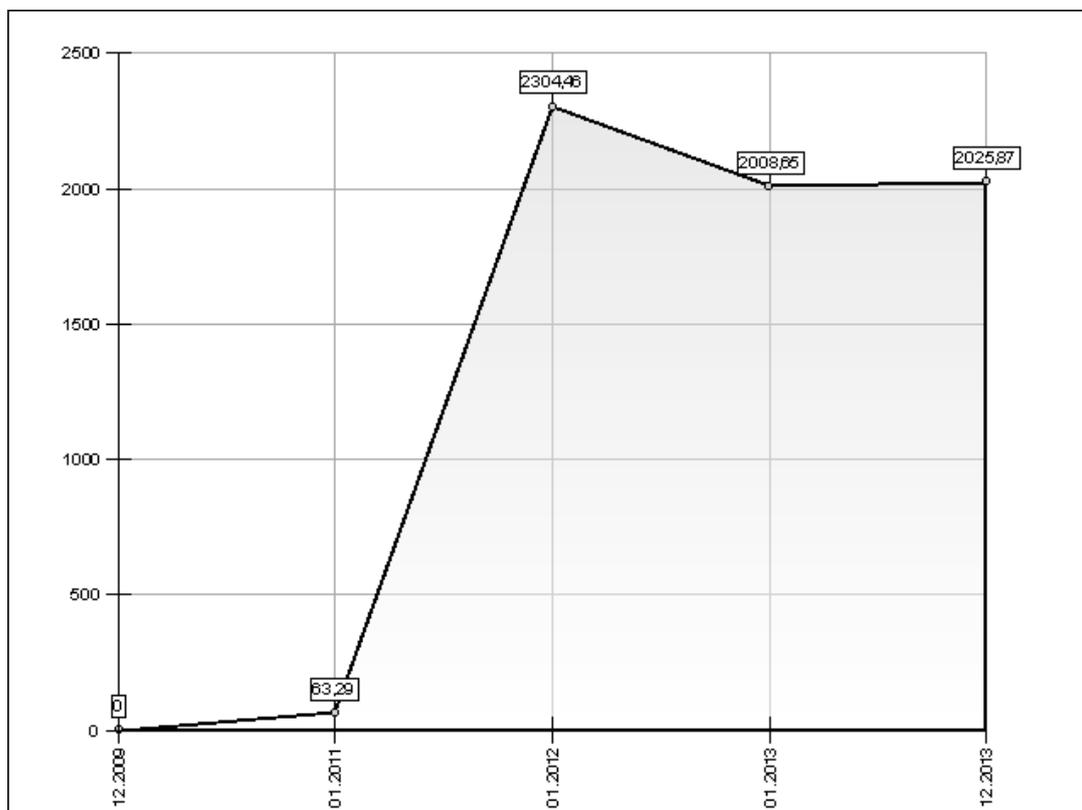


График 19. Динамика изменения степени платежеспособности по текущим обязательствам.

Вывод: значение коэффициента степени платежеспособности по текущим обязательствам показывает, что предприятие утрачивает финансовую устойчивость из-за возникшей убыточной деятельности. Означает, что предприятию, для того чтобы погасить накопленную задолженность, необходимо в течение более 3961 месяц направлять весь свой объем выручки на погашение долгов, не осуществляя при этом никаких текущих расчетов.

Проведенный анализ коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника свидетельствует, что по итогам финансово-хозяйственной деятельности за анализируемый периода ООО «Еврострой» неплатежеспособно и не может отвечать по своим обязательствам за счет своих доходов.

2.4. Анализ коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость должника

Стабильность успешной работы предприятия в долгосрочной перспективе связана с общей структурой финансов предприятия, степенью его зависимости от внешних кредиторов и инвесторов, условиями, на которых привлечены и обслуживаются внешние источники средств.

Платежеспособность выступает внешним проявлением финансовой устойчивости, которая базируется на оптимальном соотношении между отдельными видами активов предприятия (оборотными и внеоборотными активами с учетом их внутренней структуры) и источниками их финансирования (собственными и привлеченными средствами).

Коэффициент автономии - отношение собственных средств к совокупным активам.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами - отношение разницы собственных средств и скорректированных внеоборотных активов к величине оборотных активов.

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах - отношение просроченной кредиторской задолженности к совокупным пассивам в процентах.

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

Коэффициенты финансовой устойчивости	Значение коэффициента			Норматив
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	-0,35	-0,33	-0,32	0,5 и более
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-3,82	-3,79	-3,94	0,1 и более
Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах, %	134,8	133,2	132,0	-
Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам, %	16,86	17,11	16,45	-

Коэффициент автономии (финансовой независимости).

Коэффициент автономии (финансовой независимости) показывает долю активов Должника, которые обеспечиваются собственными средствами, и определяется как отношение собственных средств к совокупным активам. В мировой практике нормативным принято считать значение больше 0,5.

Таблица 20. Динамика изменения коэффициента автономии

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	-0,4	-0,31	-0,35	-0,33	-0,32

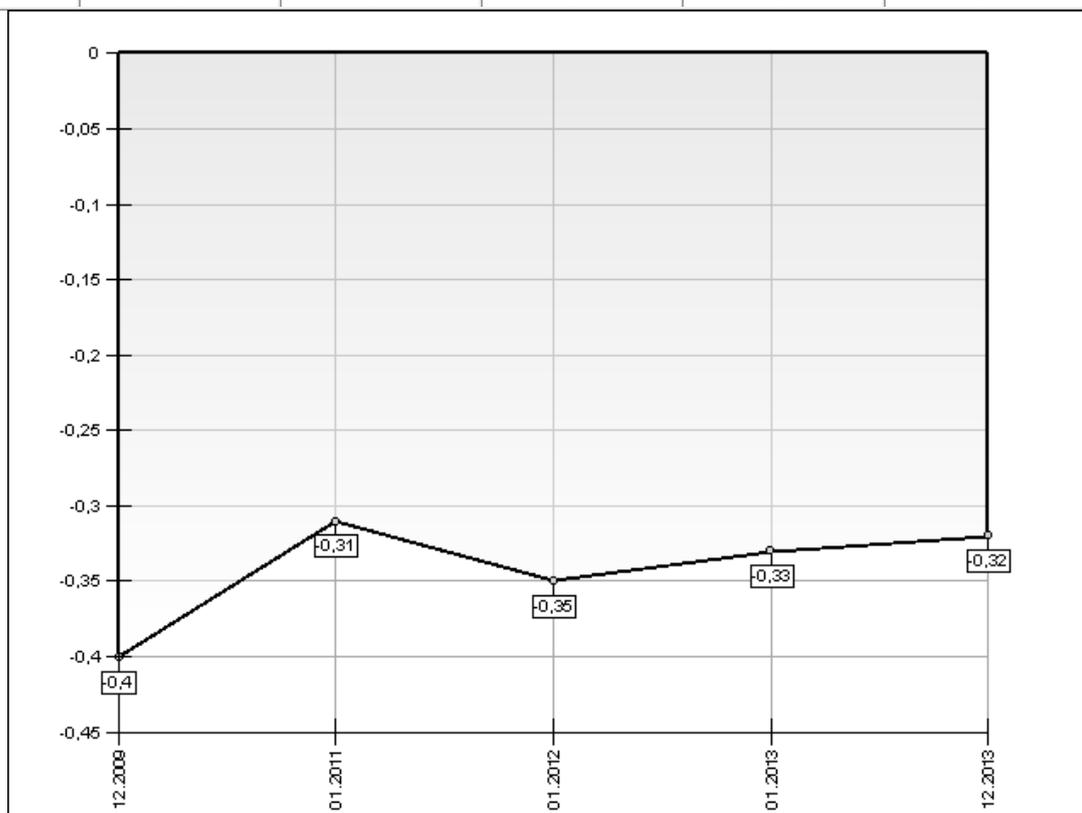


График 20. Динамика изменения коэффициента автономии

Вывод: значение коэффициента автономии показывает сколько рублей собственных стабильных источников приходится на рубль стоимости имущества предприятия; отражает степень финансовой независимости деятельности предприятия. Значение данного коэффициента ниже норматива и свидетельствует о наличии неблагоприятных факторов, ухудшающих платежеспособность.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (доля собственных оборотных средств в оборотных активах).

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами 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. Этот показатель является одним из основных коэффициентов, используемых при оценке несостоятельности предприятия. Нормальное значение этого коэффициента больше или равно 0,1 или 10% собственных средств в оборотных активах. Если же $K < 0.1$, особенно если значительно ниже, как в нашем случае, необходимо оценить, как, в какой мере собственные оборотные средства покрывают затраты на приобретение производственных запасов и товаров.

Таблица 21. Динамика изменения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	-1,77	-2,23	-3,82	-3,79	-3,94

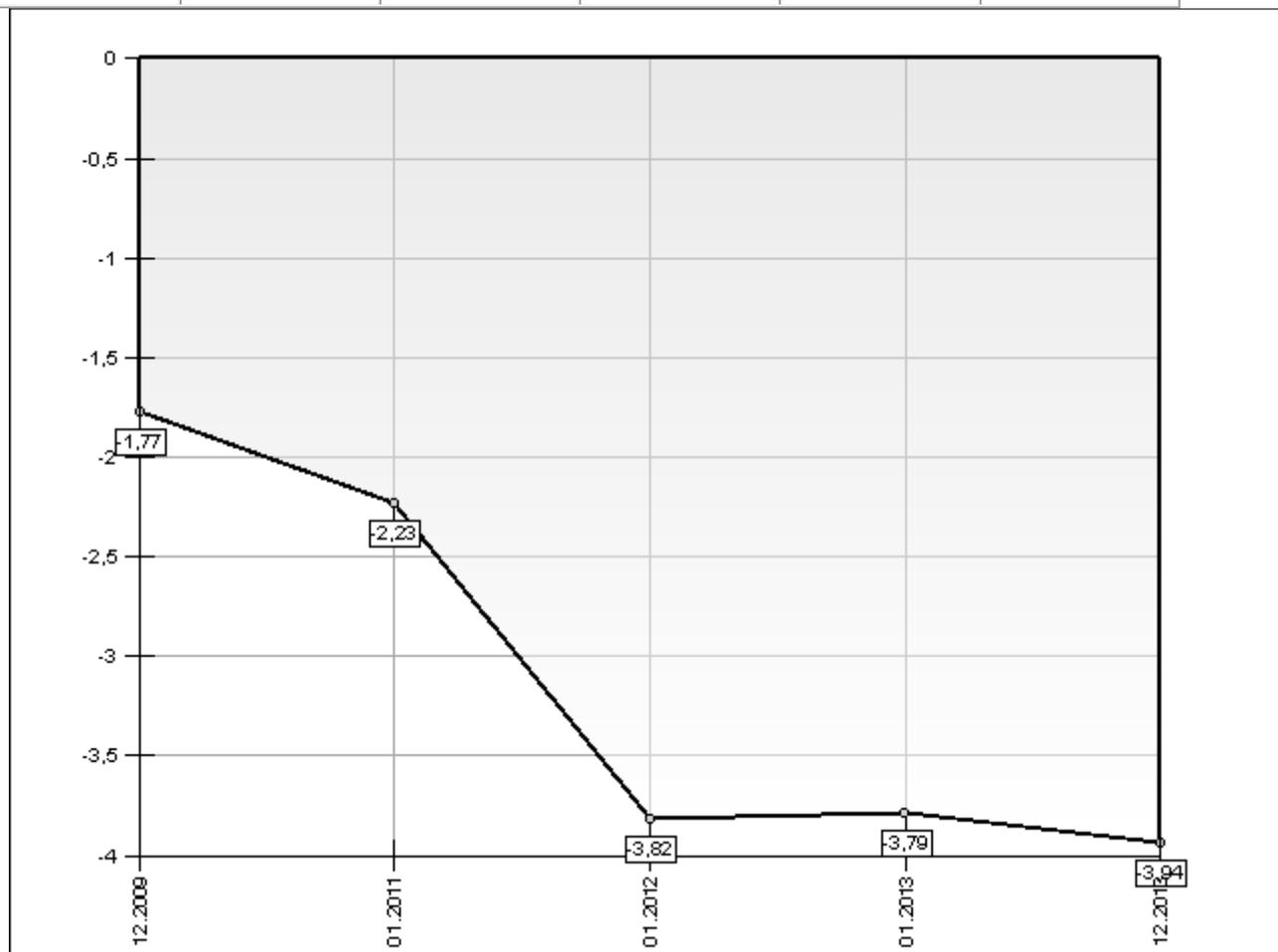


График 21. Динамика изменения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами

Вывод: значение коэффициента обеспеченности оборотными средствами определяет долю оборотных активов, сформированную за счет собственных источников финансирования. Значение данного показателя критичное. В этом случае все оборотные активы сформированы из заемных средств.

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах.

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах характеризует наличие просроченной кредиторской задолженности и ее удельный вес в совокупных пассивах организации. Она определяется в процентах как отношение просроченной кредиторской задолженности к совокупным пассивам. Нормальное значение этого отношения должно быть не более 20 %.

Таблица 22. Динамика изменения доли просроченной кредиторской задолженности в пассивах (%)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	136,33%	127,59%	133,21%	129,34%	127,74%

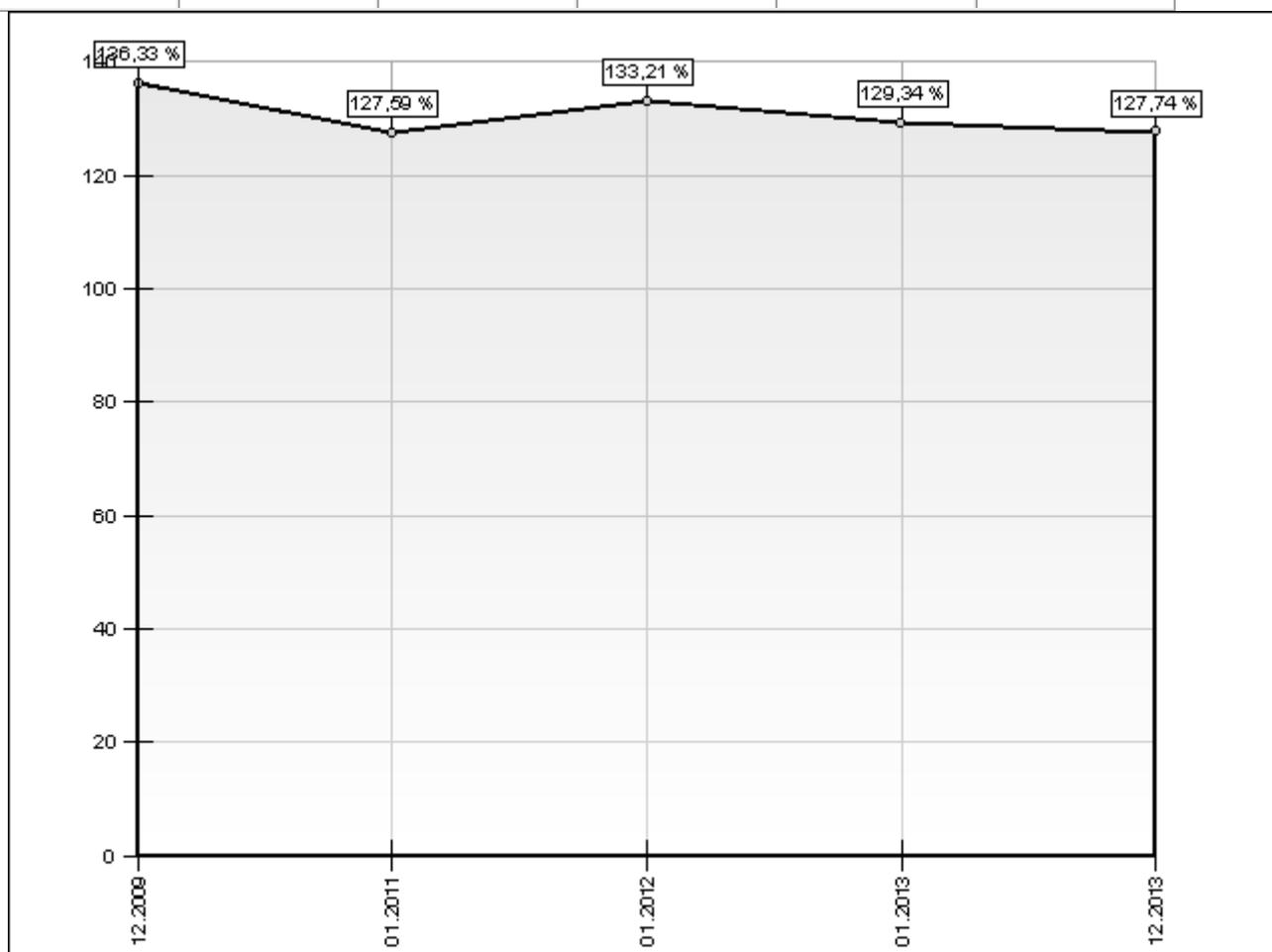


График 22. Динамика изменения доли просроченной кредиторской задолженности в пассивах (%)

Вывод: значение коэффициента просроченной кредиторской задолженности является прямым признаком увеличения неплатежеспособности и говорит о наличии дефицита денежных средств для расчета с кредиторами.

Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам.

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. Это более мягкий показатель по сравнению с коэффициентом автономии. В мировой практике принято считать, что нормальное значение коэффициента менее 0,4, значение показателя 0,4 и более является нежелательным, тревожным считается значение 0,7 и более.

Таблица 23. Динамика изменения показателя отношения дебиторской задолженности к совокупным активам

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0,33	0,31	0,17	0,17	0,16

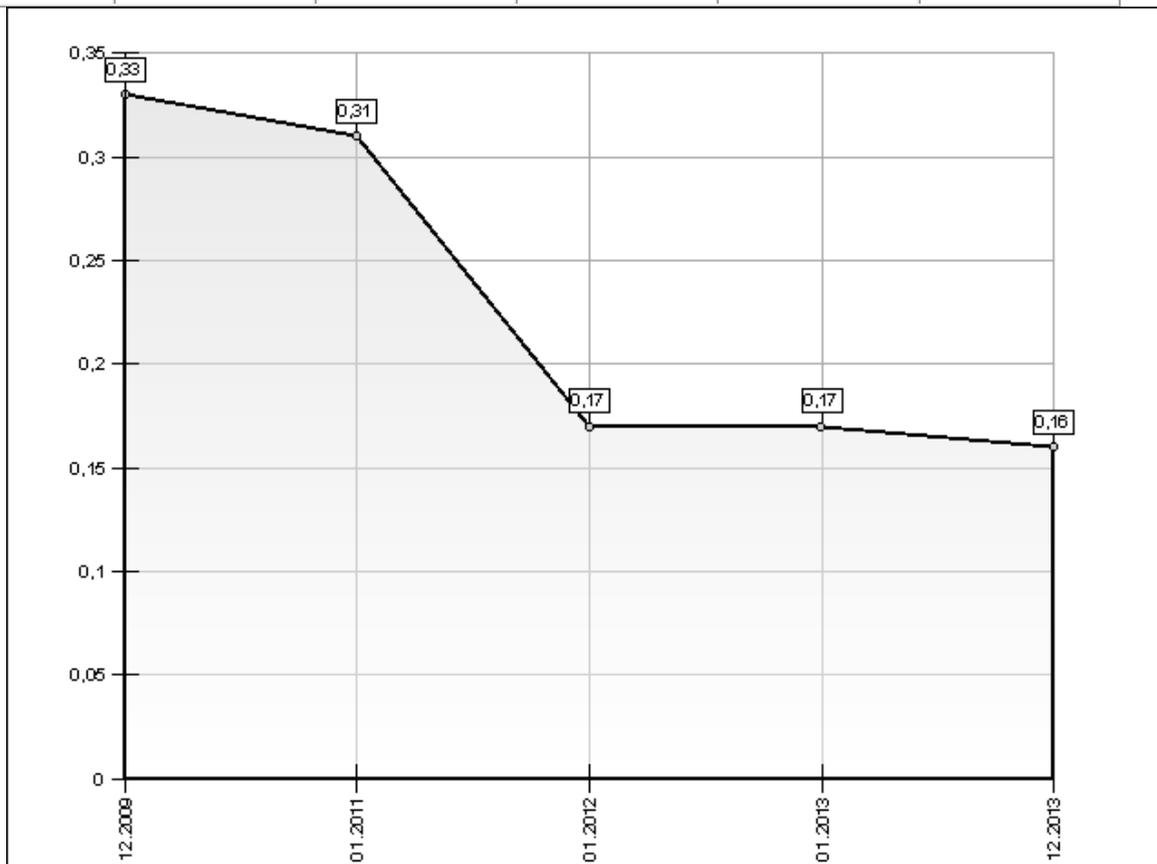


График 23. Динамика изменения показателя отношения дебиторской задолженности к совокупным активам

Вывод: Значение показателя отношения дебиторской задолженности к совокупным активам на последнюю отчетную дату равно 16,45%, это говорит о том, что 16,45% финансовых ресурсов предприятия выведены из непосредственного производственного процесса.

Проведенный анализ коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость должника показал, что ООО «Еврострой» испытывает сильную зависимость от заемных средств, не может свободно маневрировать собственным капиталом, а также, неполную выплату кредиторской задолженности вовремя.

Предприятие не располагает собственными оборотными средствами и основными производственными фондами, необходимыми для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств предприятия.

2.5. Анализ коэффициентов, характеризующих деловую активность должника

Показатели рентабельности являются основными характеристиками эффективности финансово-хозяйственной деятельности организации.

Экономическое содержание показателей рентабельности сводится к прибыльности деятельности организации.

Рентабельность активов характеризует степень эффективности использования имущества организации, профессиональную квалификацию менеджмента предприятия. Норма чистой прибыли характеризует уровень доходности хозяйственной деятельности организации. Норма валовой прибыли показывает отношение прибыли от продаж к выручке нетто.

На основе данных формы №2 «Отчета о финансовых результатах» рассчитаем рентабельность активов и норму чистой прибыли должника.

Коэффициенты деловой активности	Значение коэффициента			Норматив
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	
Рентабельность активов, %	-0,8	0,2	-0,2	3% и более
Норма чистой прибыли, %	-116,7	29,7	-29,3	0% и более
Норма валовой прибыли, %	4,8	47,3	55,8	0% и более

За 2013 год ООО «Еврострой» получило валовую прибыль и в то же время убыток в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения нормы валовой прибыли и отрицательное значение нормы чистой прибыли (55,8% и -29,3% соответственно). Норма чистой прибыли за анализируемый период выросла на 87,4%.

Рентабельность активов.

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. В мировой практике для определения рентабельности активов предприятия широко используется так называемая формула Дюпона. Она имеет вид:

$$ROA = ЧП/А = ЧП/РП \times РП/А$$

где:

ЧП — чистая прибыль предприятия;

А — совокупные активы предприятия;

РП — валовая выручка от реализации продукции (работ, услуг),

а отношения:

ЧП/РП — это рентабельность реализованной продукции;

РП/А — оборачиваемость активов.

Таблица 24. Динамика изменения рентабельности активов (%)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0%	6,08%	-0,82%	0,24%	-0,21%

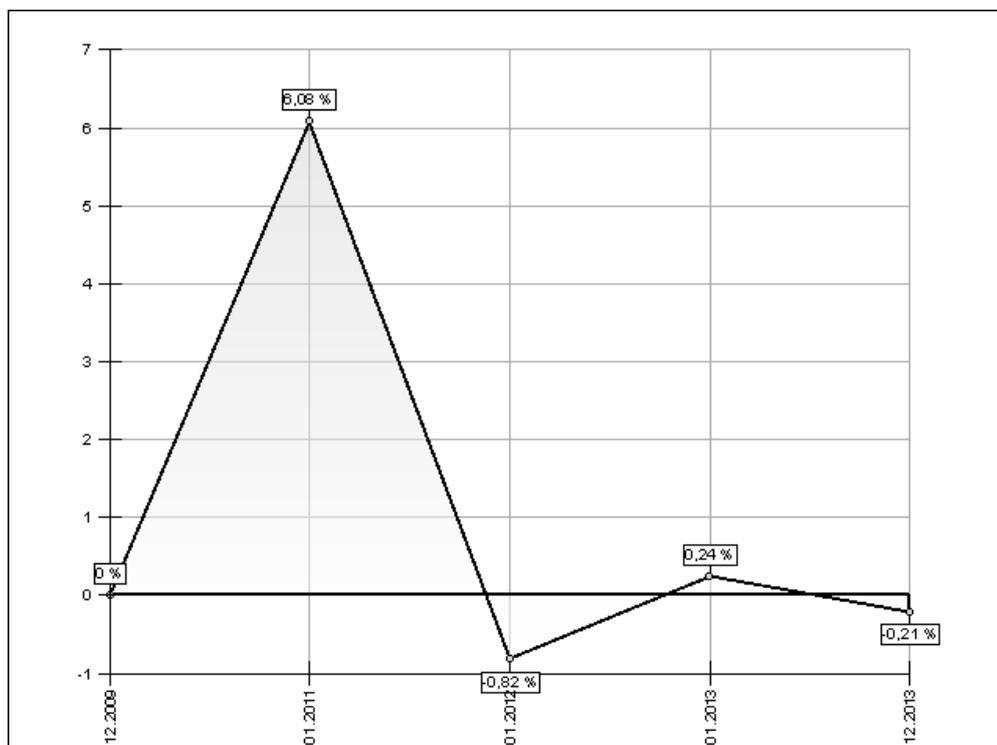


График 24. Динамика изменения рентабельности активов (%)

Норма чистой прибыли.

Норма чистой прибыли характеризует уровень доходности хозяйственной деятельности организации. Норма чистой прибыли измеряется в процентах и определяется как отношение чистой прибыли к выручке (нетто). Нормальное значение этого параметра — около 0,2.

Таблица 25. Динамика изменения нормы чистой прибыли

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	0%	24,55%	-116,69%	29,66%	-29,31%

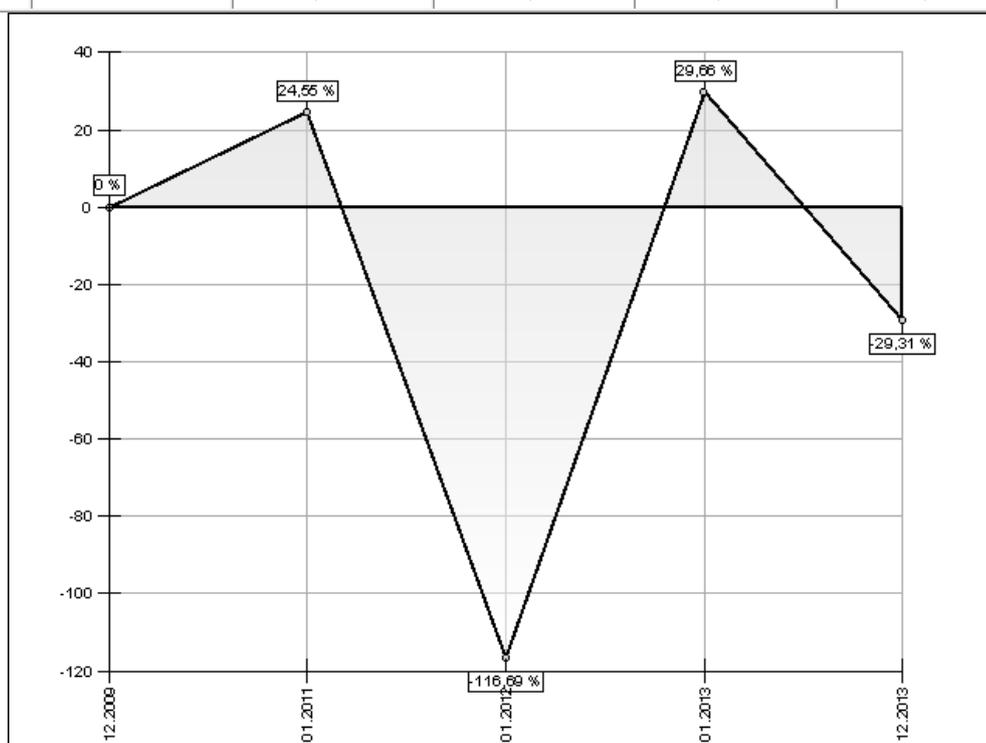


График 25. Динамика изменения нормы чистой прибыли

Выводы: Значение коэффициентов деловой активности (рентабельности активов и норма чистой прибыли) – ниже норматива. Активы рассматриваемого предприятия за анализируемый период, а также на момент введения процедуры наблюдения не способны приносить достаточно прибыли, что характеризуется низкой степенью эффективности использования имущества должника. Активы не рентабельны.

2.6. Анализ хозяйственной, инвестиционной и финансовой деятельности должника, его положения на товарных и иных рынках

Анализ хозяйственной, инвестиционной и финансовой деятельности Должника, его положения на товарных и иных рынках включает в себя анализ внешних и внутренних условий деятельности Должника и рынков, на которых она осуществляется.

2.6.1. Анализ внешних условий деятельности должника

Географическое положение Московской области

Московская область (Подмосковье) — субъект [Российской Федерации](#), входит в состав [Центрального федерального округа](#). Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в [Красногорске](#).



Площадь области — 44 379 км²; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 133 620 чел. (2014). Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была образована 14 января 1929 года как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

Экономическое положение Московской области

Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству продукции и услуг.

Налоговые условия региона

В Московской области установлены следующие налоги и сборы.

1. *Федеральные налоги и сборы (установлены Налоговым кодексом РФ):*

- 1) налог на добавленную стоимость,
- 2) акцизы,
- 3) налог на доходы физических лиц,

- 4) налог на прибыль организаций,
- 5) сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов,
- 6) водный налог,
- 7) налог на добычу полезных ископаемых,
- 8) единый сельскохозяйственный налог,
- 9) налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения,
- 10) единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности,
- 11) государственная пошлина.

2. Региональные налоги и сборы:

- 1) транспортный налог,
- 2) налог на игорный бизнес,
- 3) налог на имущество организаций.

3. Местные налоги и сборы:

- 1) земельный налог (установлен нормативно-правовыми актами соответствующих муниципальных образований).

В установленных законом случаях субъектами уплачиваются страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, на обязательное медицинское страхование, на обязательное социальное страхование.

При определенных условиях налогоплательщикам могут предоставляться налоговые льготы. Порядок и условия предоставления налоговых льгот установлены соответствующими нормативно-правовыми актами, принимаемыми для федеральных налогов и сборов - федеральными органами, для региональных налогов и сборов – региональными органами, для местных налогов и сборов – органами соответствующих муниципальных образований.

Влияние государственной денежно-кредитной политики на деятельность должника

Государственная кредитно-денежная политика на деятельность должника в период его деятельности влияния не оказывала.

Реструктуризация задолженности (по налогам и сборам, по иным обязательствам) должника не осуществлялась.

Особенности государственного регулирования отрасли, к которой относится должник

Основным видом деятельности ООО «Еврострой» является «Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления» (ОКВЭД 74.14).

Организация также осуществляет деятельность по следующим дополнительным направлениям:

- 45.21 – производство общестроительных работ;
- 45.25 – производство прочих строительных работ;
- 45.31 – производство электромонтажных работ;
- 45.32 – производство изоляционных работ;
- 45.33 – производство санитарно-технических работ;
- 45.34 – монтаж прочего инженерного оборудования;
- 45.41 – производство штукатурных работ;
- 45.42 – производство столярных и плотнических работ;
- 45.43 – устройство покрытий полов и облицовка стен;
- 45.44 – производство малярных и стекольных работ;
- 45.45 – производство прочих отделочных и завершающих работ;
- 45.50 – аренда строительных машин и оборудования с оператором;
- 50.10 – торговля автотранспортными средствами;
- 51.53 – оптовая торговля лесоматериалами, строительными материалами и сан.-тех.

оборудованием;

51.70 – прочая оптовая торговля;

52.12 – прочая розничная торговля в неспециализированных магазинах;

60.2 – деятельность прочего сухопутного транспорта;

71.2 – аренда прочих транспортных средств и оборудования

71.21.1 – аренда прочего автомобильного транспорта и оборудования;

70.12 – покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

70.1 – подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

70.11.1 – подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;

70.11.2 – подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;

70.12.1 – покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;

70.12.2 – покупка и продажа собственного нежилых зданий и помещений;

70.12.3 – покупка и продажа земельных участков;

70.20 – сдача внаем собственного недвижимого имущества;

70.20.2 – сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;

70.31.11 – предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде жилого

недвижимого имущества;

70.3 – предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;

70.31.12 – предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде

нежилого недвижимого имущества;

74.40 – рекламная деятельность;

65.23.3 – капиталовложения в собственность;

74.20.1 – деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве;

74.20.35 – инженерные изыскания для строительства.

Особенностью государственного регулирования строительной деятельности представляет собой управленческую деятельность государства в лице соответствующих уполномоченных органов, направленную на упорядочение экономических отношений в сфере строительства с целью защиты публичных и частных интересов участников этих отношений.

Государственное регулирование строительной деятельности включает:

- Выработку государственной политики в области строительства, градостроительной и жилищной политики,
- Нормативно-правовое регулирование:
- Градостроительное регулирование,
- Техническое регулирование,
- Государственный строительный контроль и надзор;
- Финансирование и софинансирование отрасли.

Стоит отметить, что 24 мая 2004 г. был заключен Инвестиционный Контракт №4 на строительство объекта недвижимости жилищного назначения на территории г. Орехово-Зуево.

Данный Контракт был заключен между Муниципальным образованием г. Орехово-Зуево Московской области в лице главы города Кудинова В.А., действующего на основании Устава муниципального образования и ООО «Еврострой» в лице генерального директора Равича В. М., действующего на основании устава.

Предметом вышеуказанного Контракта являлось реализация инвестиционного проекта строительства жилого комплекса на земельном участке по адресу Московская область, г. Орехово-Зуево, пересечение ул. Ленина и Школьного проезда с ориентировочным объектом инвестиций в текущих ценах 200 (двести) млн. рублей. В рамках которого, ООО «Еврострой» обязуется за счет собственных и привлеченных средств произвести строительство жилого комплекса.

Характеристика объекта:

- функциональное назначение: жилые дома с блоками обслуживания;

- размер общей площади 16650,3 кв. м (общая площадь жилья 13964,6 кв. м, жилая площадь 6707,5 кв. м, площадь встроено-пристроенных помещений 2685,7 кв.м).

Дата ввода объекта в эксплуатацию 3-ий квартал 2006 г.

На момент заключения Контракта земельный участок и находящиеся на нем сооружения не свободны от текущих имущественных обязательств. Освобождение земельного участка осуществляется в порядке установленном законом в целях застройки в соответствии с генеральным планом г. Орехово-Зуево.

Базовое соотношение раздела имущества по итогам Контракта устанавливается между сторонами в пропорции:

1. Муниципальное образование г. Орехово-Зуево Московской области составляет 10% общей площади жилья, что составляет в том числе:

- общая полезная площадь 1396,4 кв. м;
- общая жилая площадь 670 кв. м.

Стоимость доли Муниципального образования г. Орехово-Зуево Московской области, определенная из ориентировочного объема инвестиций в текущих ценах составляет 16,75 млн. руб.

2. ООО «Еврострой» составляет 100% площади встроено-пристроенных помещений 2685,7 кв. м и 90% общей площади жилья, что составляет в том числе:

- общая полезная площадь 12568,14 кв. м;
- общая жилая площадь 6036,75 кв. м.

Стоимость доли ООО «Еврострой», определенная из ориентировочного объема инвестиций в текущих ценах составляет 183,25 млн. рублей.

09 апреля 2007 г. были внесены изменения в вышеуказанный Контракт. В следствии чего, было подписано Дополнительное соглашение №2 к Инвестиционному Контракту на строительство объекта недвижимости жилого назначения на территории г. Орехово-Зуево №4 от 24 мая 2004 г.

В связи с разработкой проектной документации по строительству жилого комплекса и возникшей возможностью по увеличению общей площади объекта строительства стороны пришли к соглашению о внесении в инвестиционный контракт следующих изменений:

1. Предметом Контракта является реализация инвестиционного проекта строительства жилого комплекса на земельном участке по адресу Московская область, г. Орехово-Зуево, пересечение ул. Ленина и Школьного проезда, с ориентировочным объектом инвестиций в текущих ценах 700 (семьсот) млн. рублей.
2. Характеристика объекта:
 - функциональное назначение: жилые дома с встроено-пристроенными помещениями;
 - размер общей площади 28000,0 кв. м (общая площадь жилья 24000 кв. м, жилая площадь 13000 кв. м, площадь встроено-пристроенных помещений 4000,0 кв.м).
3. Дата ввода объекта в эксплуатацию 4-ий квартал 2008 г.
4. Соотношение раздела имущества по итогам Контракта устанавливается между сторонами в пропорции:
 - Муниципальное образование г. Орехово-Зуево Московской области составляет 10% общей площади жилья, что составляет в том числе:
 - общая полезная площадь 2400,0 кв. м;
 - общая жилая площадь 1296,0 кв. м.

Стоимость доли Муниципального образования г. Орехово-Зуево Московской области, определенная из ориентировочного объема инвестиций в текущих ценах составляет 53 млн. руб.

- ООО «Еврострой» составляет 100% площади встроено-пристроенных помещений 4000,0 кв. м и 90% общей площади жилья, что составляет в том числе:
 - общая полезная площадь 21600,0 кв. м;
 - общая жилая площадь 11664,0 кв. м.

Стоимость доли ООО «Еврострой», определенная из ориентировочного объема инвестиций в текущих ценах составляет 647,0 млн. рублей.

А также, между ООО «Еврострой» и Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево были заключены договора на аренду у последнего земельных участков:

- **Договор аренды №585ю** на земельный участок площадью 4700,0 кв.м с кадастровым

номером 50:47:0041104:39. Вид разрешенного использования – строительство 1 очереди жилого комплекса, находящегося по адресу: г. Орехово-Зуево, ул. Ленина-Школьный проезд. Арендная плата на 2014 г. составляет 1 253 983,5 руб.

- **Договор аренды №526ю** на земельный участок площадью 2913,0 кв.м с кадастровым номером 50:47:0041103:16. Вид разрешенного использования –размещение автостоянки и складских помещений, находящегося по адресу: г. Орехово-Зуево, Школьный проезд. Арендная плата на 2014 г. составляет 1 165 804,45 руб.

- **Договор аренды №559ю** на земельный участок площадью 4900,0 кв.м с кадастровым номером 50:47:0000000:45. Вид разрешенного использования –размещение автостоянки и складских помещений, находящегося по адресу: г. Орехово-Зуево, Школьный проезд. Арендная плата на 2014 г. составляет 1 961 016,75 руб.

**Сезонные факторы и их
влияние на деятельность должника**

Сезонные факторы на деятельность должника оказывали влияние. Т.к. строительство зданий и сооружений происходило предпочтительно с весны до осени.

**Исполнение государственного
оборонного заказа**

Исполнение должником государственного оборонного заказа не проводилось.

Наличие мобилизационных мощностей

Мобилизационные мощности у должника отсутствуют.

Наличие имущества ограниченного оборота

Имущество ограниченного оборота у должника отсутствует.

**Необходимость осуществления
дорогостоящих природоохранных мероприятий**

Необходимость осуществления у должника дорогостоящих природоохранных мероприятий отсутствует.

**Торговые ограничения,
финансовое стимулирование**

Торговые ограничения, финансовое стимулирование в отношении должника не применялись.

Таким образом, анализ внешних условий деятельности предприятия показал, что внешние условия не способствовали возникновению кризисной финансовой ситуации на предприятии.

2.6.2. Анализ внутренних условий деятельности должника

При анализе внутренних условий деятельности Должника проводится анализ экономической политики и организационно-производственной структуры Должника.

**Основные направления деятельности,
основные виды выпускаемой продукции,
текущие и планируемые объемы производства**

ООО «Еврострой» зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №10 по Московской области 04.11.2002 г.

Основным видом деятельность ООО «Еврострой» является «Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления» (ОКВЭД 74.14).

Согласно Выписки из ЕГРЮЛ б/н от 21.03.2014 г. ООО «Еврострой» также осуществляет деятельность по следующим дополнительным направлениям:

- 45.21 – производство общестроительных работ;
- 45.25 – производство прочих строительных работ;
- 45.31 – производство электромонтажных работ;
- 45.32 – производство изоляционных работ;
- 45.33 – производство санитарно-технических работ;
- 45.34 – монтаж прочего инженерного оборудования;

- 45.41 – производство штукатурных работ;
- 45.42 – производство столярных и плотнических работ;
- 45.43 – устройство покрытий полов и облицовка стен;
- 45.44 – производство малярных и стекольных работ;
- 45.45 – производство прочих отделочных и завершающих работ;
- 45.50 – аренда строительных машин и оборудования с оператором;
- 50.10 – торговля автотранспортными средствами;
- 51.53 – оптовая торговля лесоматериалами, строительными материалами и сан.-тех.

оборудованием;

- 51.70 – прочая оптовая торговля;
- 52.12 – прочая розничная торговля в неспециализированных магазинах;
- 60.2 – деятельность прочего сухопутного транспорта;
- 71.2 – аренда прочих транспортных средств и оборудования
- 71.21.1 – аренда прочего автомобильного транспорта и оборудования;
- 70.12 – покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 70.1 – подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 70.11.1 – подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
- 70.11.2 – подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
- 70.12.1 – покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
- 70.12.2 – покупка и продажа собственного нежилых зданий и помещений;
- 70.12.3 – покупка и продажа земельных участков;
- 70.20 – сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- 70.20.2 – сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;
- 70.31.11 – предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде жилого

недвижимого имущества;

- 70.3 – предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
- 70.31.12 – предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде

нежилого недвижимого имущества;

- 74.40 – рекламная деятельность;
- 65.23.3 – капиталовложения в собственность;
- 74.20.1 – деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве;
- 74.20.35 – инженерные изыскания для строительства.

К дополнительным услугам, которые осуществляет ООО «Еврострой» можно отнести:

1. Гарантийное и после гарантийное обслуживание.
2. Выезд специалиста на дом.
3. Консультацию и установку.
- 3.1 Систем видеонаблюдения любой сложности.
- 3.2 Индивидуальных и коллективных аудио и видеодомофонов.
- 3.3. Систем контроля доступа.

Согласно статистическим данным (Форма №ПМ) за период 2011-2013 г. должником была предоставлена следующие данные об объемах производства.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Наименование показателя	Значение показателя, тыс. руб.		
	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами	913,2	1018,0	224,3
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг	913,2	1018,0	224,3

Загрузка производственных мощностей

В исследуемый период производственные мощности использовались с максимальной загрузкой.

Объекты непроизводственной сферы и затраты на их содержание

Объекты непроизводственной сферы у должника отсутствуют, следовательно, затраты на их содержание также отсутствуют.

Дочерние и зависимые хозяйственные общества

Должник дочерних и зависимых хозяйственных обществ, филиалов и представительств не имеет.

Численность работников, перечень структурных подразделений, фонд оплаты труда

Согласно утвержденному штатному расписанию №3-шт от 30.12.2013 г. фактическая численность работников на 01.01.2014 г. составляет 2 (две) штатные единицы с месячным фондом заработной платы 56 000 (пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Структурное подразделение	Должность	Количество штатных единиц	Тарифная ставка, руб.	Всего в месяц, руб.
Администрация	Генеральный директор	1	30 000	30 000
Бухгалтерия	Главный бухгалтер	1	26 000	26 000
	ИТОГО	2	56 000	56 000

После введения внешнего управления с целью обеспечения сохранности имущества установлена следующая штатная численность: Главный бухгалтер, 3 сторожа на промплощадке. На период взыскания задолженностей и судебных споров привлечен юрист. На весь период внешнего управления планируется фонд оплаты труда на бухгалтера, сторожей, вспомогательный персонал и юриста в размере 80 т.р. в месяц. Кроме того, на период доработки документации и представления проекта в Градостроительный Совет при получении разрешения на строительство планируется ориентировочно с июня 2015 г. привлечение следующих специалистов: энергетик, Инженер ПТО и геодезист с оплатой по 50 т.р./мес., возможно привлечение других специалистов. ФОТ на этих специалистов планируется 150 т.р. в месяц. Соответственно планируется размер отчислений с ФОТ в соответствующие фонды (НДФЛ, ПФР, ФСС, ФОМС)

Кроме того, в смету закладывается сумма вознаграждения управляющего как ежемесячного фиксированного, так и процентного по итогам реализации плана в соответствии с положениями ст. 20.6 п.12 Закона о банкротстве. Законом предусмотрена выплата 8% от суммы погашенных требований кредиторов при погашении всех требований по реестрам.

Характеристика деятельности

Деятельность ООО «Еврострой» осуществляется в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», действующим законодательством и Уставом Общества.

Общество с ограниченной ответственностью «Еврострой» зарегистрировано Администрацией г. Орехово-Зуево Московской области 16 апреля 1997 г., регистрационный №1375, внесено МОРП в государственный реестр юридических лиц 16 апреля 1997 г. под №50:47:00234, присвоен ОГРН 1025004584318 Инспекцией МНС России по г. Орехово-Зуево Московской области 04 ноября 2002 г.

Общество является юридическим лицом и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом. Общество приобретает право юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество, отражаемое на его самостоятельном балансе. Общество является собственником

имущества, приобретенного в процессе его хозяйственной деятельности. Общество осуществляет владение, пользование и распоряжение находящимся в его собственности имуществом по своему усмотрению в соответствии с целями своей деятельности и назначением имущества.

Общество вправе создавать на территории РФ и за ее пределами филиалы и представительства.

Целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.

Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих участников.

В случае несостоятельности (банкротстве) Общества по вине его участников или по вине других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, на указанных участников или других лиц в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

Органами управления Общества являются:

- общее собрание участников;
- генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. К компетенции общего собрания участников Общества относятся:

1. определение основных направлений деятельности общества, а также принятие решения об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций;
2. изменение устава общества, в том числе изменение размера уставного капитала общества, утверждение новой редакции устав;
3. избрание и досрочное прекращение полномочий ревизионной комиссии (ревизора) общества;
4. утверждение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов;
5. принятие решения о распределении чистой прибыли общества между участниками общества;
6. утверждение (принятие) документов, регулирующих внутреннюю деятельность общества (внутренних документов общества);
7. принятие решения о размещении обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;
8. назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг;
9. принятие решения о реорганизации или ликвидации общества;
10. назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;
11. решение иных вопросов, предусмотренных ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»;
12. решение об одобрении обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность согласно ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», а также решение об одобрении крупной сделки согласно ст. 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Генеральный директор избирается общим собранием участников общества на неопределенный срок. Генеральный директор общества может быть избран также и не из числа участников.

Уставный капитал общества составляет из номинальной стоимости долей его участников. Уставный капитал общества составляет 400 (четыреста тысяч) рублей.

Участниками (учредителями) общества являются:

1. Равич Михаил Вячеславович. Номинальная стоимость доли 320 000 (триста двадцать тысяч) рублей. Размер доли в процентах – 80%;
2. Балашов Юрий Алексеевич. Номинальная стоимость доли 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей. Размер доли в процентах – 20%.

ООО «Еврострой» имеет **Лицензию**. Регистрационный №ГС-1-50-02-27-0-5034015244-033895-1 от 19 ноября 2007 г. выданная Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Данный вид лицензии разрешает осуществлять строительство зданий и сооружений 1 и 2 уровнем ответственности в соответствии с Государственным стандартом.

Лицензия выдана на основании приказа Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 19 ноября 2007 г. №347.

Учетная политика

Общество ведет бухгалтерский учет на основании ФЗ от 21 ноября 1996 г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. №34/Н, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика предприятия» ПБУ 1/98, утвержденного приказом Минфина России от 09 декабря 1998 г. №60/Н, Налогового Кодекса РФ.

Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется главным бухгалтером. Главным бухгалтером ООО «Еврострой» является Орлова Ольга Сергеевна.

При осуществлении бухгалтерского учета использовать План счетов, утвержденный приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. №94Н. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проводить инвентаризацию имущества и финансовых обязательств предприятия один раз в год в первый месяц четвертого квартала.

К основным средствам относить все материальные объекты, используемые для производства продукции (выполнения работ, оказания услуг) или управления, срок полезного использования которого более 12 месяцев. Активы со сроком службы превышающим 12 месяцев включать в состав МПЗ, если их первоначальная стоимость не более 20 000 рублей.

Если у частей одного основного средства сроки полезного использования существенно отличаются (более чем на 2 года), то каждую из них учитывать как самостоятельный инвентарный объект.

Амортизируемое имущество разнести по 10 амортизируемым группам. Амортизацию основных средств производить линейным способом. Срок полезного использования определить в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизируемые группы».

Ремонт основных средств предприятия производится за счет текущих затрат без создания ремонтного фонда.

Учет приобретения и заготовления материально-производственных запасов производить по покупной стоимости, затраты по заготовке и доставке материалов включать в фактическую стоимость их приобретения. Активы (МПЗ), используемые в качестве сырья, материалов и т.п. учитывать на счете 10 («Материалы»).

Списание материально-производственных запасов осуществлять по методу средней стоимости. При списании материалов на строительство конкретной блок-секции НДС по капитальным вложениям, не подлежащих возмещению из бюджета, первоначально отнесенный на иную блок-секцию строительного объекта, перераспределять пропорционально стоимости списанных материалов.

Резерв предстоящих расходов и платежей не создавать. Затраты относить на себестоимость по мере их возникновения. Резервов предстоящих расходов на оплату отпусков, ежегодных вознаграждений по итогам работы за год не создавать. Оценочных резервов не создавать.

Проценты по кредитам банков учитывать в составе прочих расходов. В момент, когда по условиям договора займа (кредита) до возврата основной суммы остается 365 дней, задолженность переводить из долгосрочной в краткосрочную. Дополнительные затраты по займам и кредитам (юридические, консультационные, услуги связи) включать в затраты того периода, в котором они произведены.

Выручку по долгосрочным контактам определять по отдельным этапам выполненных работ. Доходы определять по методу начисления. Чрезвычайные доходы и расходы учитывать в составе прочих расходов и доходов на субсчетах 91 счета. Прочие доходы и расходы отражать в отчетах о прибылях и убытках развернуто.

Финансовый результат формировать по каждой переданной квартире. Незавершенное строительное производство отражать по фактически произведенным затратам.

Налоговый учет использует регистры бухгалтерского учета. Дата получения дохода в целях исчисления налога на прибыль определяется по методу начисления.

В целях обеспечения отдельного учета имущества, обязательств, хозяйственных операций и др., к которым применяется разный режим налогообложения, использовать дополнительные возможности субконто, подключаемых к счетам; пополнить субконто-справочник «Объекты выполнения» дополнительными позициями «ЕНВД – бытовые услуги населению», «ЕНВД – автотранспортные услуги», субконто-справочник «Места хранения» - «Участок отделки», субконто-справочник «Подразделения» - «ЕНВД - транспортные услуги», «ЕНВД – бытовые услуги».

Использовать дополнительные субсчета к счету 90 для осуществления отдельного учета хозяйственных операций при совмещении общего и специального (ЕНВД) режимов налогообложения.

«Входной» НДС принимать к вычету либо учитывать в стоимости приобретенных товаров (работ, услуг) в той пропорции, в которой эти товары (работы, услуги) используются для деятельности облагаемой (не облагаемой НДС); исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), реализация которых подлежит налогообложению (освобождена от налогообложения), в общей стоимости товаров (услуг, работ), отгруженных за налоговый период. При определении пропорций для принятия НДС к вычету либо для учета в стоимости товаров (работ, услуг) налоговым периодом признать квартал. «Входной» НДС полностью принимать к вычету, если затраты на деятельность, освобожденную от НДС, меньше 5% совокупных расходов.

Оценку сырья и материалов, используемых при производстве (изготовлении) товаров (выполнении работ, оказании услуг) производить по средней стоимости.

В стоимость МПЗ дополнительно включать расходы, связанные с их приобретением.

Капитальные вложения включать в состав расходов отчетного (налогового) периода в размере 10% первоначальной стоимости основных средств и (или) расходов, понесенных в случаях достройки, дооборудования, модернизации, реконструкции, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств. Применять повышенные нормы амортизации в отношении основных средств, которые являются предметом договора финансовой аренды (договора лизинга) – коэффициент 3.0.

По объектам основных средств, бывших в употреблении, срок полезного использования уменьшать на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками. Сумма расходов на приобретение прав на земельные участки включать в состав прочих расходов с момента документально подтвержденного факта подачи документов на государственную регистрацию указанного права.

Проценты по кредитам банков учитывать в составе внереализационных расходов. В расходы включать проценты по долговым обязательствам, предельная величина которых не более ставки рефинансирования ЦБ РФ, увеличенной в 1,1 раза при оформлении долгового обязательства в рублях.

К прямым расходам относить:

- расходы на оплату труда производственных рабочих, а также суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;

- суммы начисленной амортизации по основным производственным фондам;

- затраты материалов, используемых при производстве работ;

- строительно-монтажные работы, выполненные подрядным способом.

Прямые расходы, связанные с оказанием услуг в полном объеме относить на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства. Незавершенное строительное производство оценивать по фактической производственной себестоимости, применяя бухгалтерскую методику.

В качестве показателей, используемых для распределения платежей по налогу на прибыль

и авансовых платежей, подлежащих зачислению в доходную часть бюджетов субъектов РФ и бюджетов муниципальных образований, между обособленными подразделениями, применять среднесписочную численность работников и остаточную стоимость амортизируемого имущества. Уплату налога на прибыль и авансовых платежей за обособленное подразделение осуществлять головной организацией.

Объекты непроизводственной сферы.

На балансе предприятия имеются следующие объекты:

№ п/п	Название	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Здания				
1	Нежилое здание склада 2-этажное об.пл. 1083,9 кв.м. инв.№ 186:059-1854 лит. А кад.№ 50:47:04:00209:001 г. Орехово-Зуево МО пр. Школьный д. 2-а	1083,9	10 000 000,00	10 000 000,00 Под снос для строительства
2	Торговый павильон "Обои" 1-этажное об.пл. 69,7 кв.м. инв.№ 705 лит. А, А1, а кад.№ 50:47:02:00869:001 г. Орехово-Зуево МО ул. Карасово район центрального рынка	69,7	115381,78	115381,78
ИТОГО:			10115381,78	10115381,78

2.6.3. Анализ рынков, на которых осуществляется деятельность должника

Рынок, на котором осуществляет деятельность ООО «Еврострой» характеризуется как высококонкурентный.

Строительная компания «Еврострой», является одной из лучших в регионе, по выполнению строительных, монтажных, ремонтных и отделочных работ.

Высококвалифицированные специалисты компании проводят работы любой сложности. Все услуги оказываются комплексно, и в установленные договором сроки. Соблюдение технологических процессов строительных работ, обеспечивает высокое качество и безопасность производства.

Применение современных материалов и технологий позволяет ООО «Еврострой» выполнять все требования заказчиков и заключать новые договора с наиболее крупными компаниями. Участие ООО «Еврострой» в конкурсах и выставках дает возможность сотрудничества с разработчиками в плане создания новых инновационных строительных проектов.

В ходе строительных и отделочных работ применяется наиболее эффективное техническое оснащение. Вооруженные самыми новейшими техническими средствами, профессионалы ООО «Еврострой», могут выполнять очень сложные и трудоемкие работы в кратчайшие сроки.

ООО «Еврострой» выполняют разнообразные виды работ:

- облицовка потолков и стен современными панелями (ПВХ, МДФ);
- установка различных видов подвесных потолков;
- монтаж полов с разными видами покрытия (с подогревом и без);
- декоративную отделку новейшими отделочными материалами;
- кровельные работы различной степени сложности;
- фасадные работы (возможно утепление фасадов);
- покрасочные работы;
- устройство сантехнических систем.

Проводимые работы подвергаются тщательной проверке и контролю качества. Система контроля качества, разработанная специалистами компании, позволяет вести наблюдение на всех этапах работы. Прием готовых объектов, проводится специальной комиссией, состоящей как из представителей заказчика, так и специалистов ООО «Еврострой».

Все сотрудники компании имеют большой опыт работы (10 - 20 лет). Они постоянно совершенствуют свои знания на курсах и семинарах по повышению квалификации, сотрудничают с иностранными специалистами.

Учитывая комплексность выполняемых услуг, компания имеет опытных специалистов различных профессий.

Руководство строительной компании ООО «Еврострой» постоянно работает над улучшением качества сервиса. Компания имеет все необходимые лицензии и разрешения на выполняемые работы. Гарантией высокого уровня работы компании, являются многочисленные дипломы и рекомендательные письма.

Основными контрагентами ООО «Еврострой» являются:

№ п/п	Контрагент
1	Актион-пресс
2	Ардис
3	АртПром
4	Барс-2000
5	Водоканал
6	Водотранссервис
7	Демос-интернет
8	ИП Михеев И.И.
9	ИП Наумов Д.Е.
10	ИП Носов А.В.
11	Камин-классик
12	КСК
13	Мигеко
14	Мосэнергосбт
15	ОВО-филиал ФГКУ УВО ГУ МВД
16	Охрана МВД/Филиал ФГУП
17	ПУКС
18	Ростелеком
19	СКБ Контур
20	ООО «СМУ»
21	ССМУ-55
22	Теплосеть
23	Тетра
24	Флекс
25	Халмер
26	Центр Телеком

Форма расчетов: наличная, безналичная, зачеты взаимных однородных требований.

2.7. Анализ активов и пассивов должника

2.7.1. Анализ активов

Анализ активов предприятия проводится в целях оценки эффективности их использования, выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, оценка ликвидности активов, степени их участия в хозяйственном обороте, выявления имущества и имущественных прав, приобретенных на заведомо невыгодных условиях, оценки возможности возврата отчужденного имущества, внесенного в качестве финансовых вложений.

Анализ активов производится по группам статей баланса должника и состоит из анализа внеоборотных и оборотных активов.

Анализ внеоборотных активов включает в себя анализ нематериальных активов, основных средств, незавершенного строительства, доходных вложений в материальные ценности, долгосрочных финансовых вложений, прочих внеоборотных активов.

Анализ оборотных активов включает в себя анализ запасов, налога на добавленную стоимость, дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений, прочих оборотных активов.

Динамика изменения доли основных статей внеоборотных и оборотных активов в совокупных активах на соответствующие отчетные даты представлена таблицей и графиком.

Анализ состава и размещения активов.

Таблица 26. Изменение состава и балансовой стоимости Активов (тыс. руб.)

1. Внеоборотные активы	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	66208 (49,54)	68997 (59,56)	74950 (72,01)	78217 (72,15)	82978 (73,26)
Нематериальные активы	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Основные средства	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	143 (0,11)	90 (0,08)	850 (0,82)	639 (0,59)	507 (0,45)
Незаверш. строительство	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Дох. вложения в мат. ценности	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Долгоср. фин. вложения	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Отложенные налоговые активы	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Прочие внеоборотн. активы	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	66065 (49,44)	68907 (59,49)	74100 (71,2)	77578 (71,56)	82471 (72,82)
2. Оборотные активы	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	67425 (50,46)	46839 (40,44)	29127 (27,99)	30190 (27,85)	30280 (26,74)
Запасы	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	9897 (7,41)	65 (0,06)	89 (0,09)	91 (0,08)	83 (0,07)
НДС	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	4959 (3,71)	4958 (4,28)	5699 (5,48)	5706 (5,26)	5711 (5,04)
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	44110 (33,01)	35425 (30,58)	17548 (16,86)	18555 (17,12)	18637 (16,46)
Краткоср. фин. вложения	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	6381 (4,78)	6381 (5,51)	5777 (5,55)	5777 (5,33)	5777 (5,1)

Денежные средства	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	34 (0,03)	34 (0,03)
Прочие оборотные активы	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	2078 (1,56)	10 (0,01)	14 (0,01)	27 (0,02)	38 (0,03)
Совокупные активы	Периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	133633 (100)	115836 (100)	104077 (100)	108407 (100)	113258 (100)

Стоимость активов за анализируемый период увеличилась – с 104 077 тыс. руб. до 113 257 тыс. руб. (т. е. на 9 180 тыс. руб. или на 8,8%).

Активов, не используемых в производственном процессе нет.

Внеоборотные активы представлены в виде основных средств и прочими внеоборотными активами. Основные средства на конец 2011 г. составили 850 тыс. рублей, на 2012 г. 639 тыс. рублей, 2013 г. 507 тыс. рублей. Стоит отметить, что основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости, т.е. первоначальная стоимость за минусом амортизации. Амортизация на основные средства производится линейным способом (п. 7 Раздел 1 Приказа №1 «Об учетной политике»).

Увеличение совокупных активов ООО "Еврострой" произошло, в основном, благодаря приросту следующих видов активов (ниже приведена сумма изменения и процентный вклад данного изменения в общий прирост активов):

- прочие внеоборотные активы – 8 370 тыс. руб. (87,8%);
- дебиторская задолженность – 1 089 тыс. руб. (11,4%).

Оборотные активы увеличились с 29 127 тыс. рублей до 30 280 тыс. рублей на 1 153 тыс. рублей (4,0%). За анализируемый период отмечено повышение стоимости ликвидных активов ООО «Еврострой» на 1 147 тыс. руб. или на 4,9%.

Увеличение дебиторской задолженности за анализируемый период составило 1 089 тыс. рублей (6,2%).

Потенциальные оборотные активы к возврату отсутствуют.

Анализ нематериальных активов.

Анализируя внеоборотные активы, следует сказать об эффективности использования нематериальных активов. К нематериальным активам относятся патенты, лицензии, торговые марки и товарные знаки, права на пользование природными и иными ресурсами, приносящие выгоду в процессе хозяйственной деятельности. Инвестиции в нематериальные активы окупаются в течение определенного периода за счет дополнительной прибыли, получаемой предприятием в результате их применения, и за счет амортизационных отчислений. С развитием рыночных отношений увеличивается размер и доля нематериальных активов в общей сумме капитала предприятия. Увеличивается и экономический интерес в повышении доходности предприятия за счет использования исключительного права предприятия на результаты интеллектуальной собственности. Отсюда анализ эффективности использования нематериальных активов имеет важное значение.

Ведение учёта нематериальных активов в бухгалтерии Должника отсутствует и в строках баланса не отражается, поэтому невозможно произвести анализ данного раздела.

Анализ основных средств.

Основные фонды предприятия делятся на промышленно-производственные и непромышленные, а также фонды непромышленного назначения. Производственную мощность предприятия определяют промышленно-производственные фонды. Кроме того, принято выделять активную часть (рабочие машины и оборудование) и пассивную часть фондов, а также отдельные подгруппы в соответствии с их функциональным назначением (здания производственного назначения, склады, рабочие и силовые машины, оборудование, измерительные приборы и устройства, транспортные средства и т.д.) Такая детализация могла

бы помочь выявить резервы повышения эффективности использования основных фондов на основе оптимизации их структуры.

Таблица 27. Наличие, движение и структура основных фондов

Основные средства	Баланс. стоим. на	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	143 (100)	90 (100)	850 (100)	639 (100)	507 (100)
Незавершенное строительство	Баланс. стоим. на	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Доходные вложения в материальные ценности	Баланс. стоим. на	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
ВСЕГО	Баланс. стоим. на	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение (уд. вес, %)	143 (100)	90 (100)	850 (100)	639 (100)	507 (100)

Таблица 28. Структура основных средств.

Наименование	Балансовая стоимость имущества, руб.	Износ, руб.	Общая остаточная стоимость	Доля в общей остаточной стоимости имущества, %	Доля в общей балансовой стоимости, %
Здания	0	-115381,78	115381,78	0,15	
Незавершенное строительство	77578000	0	77578000	99,51	97,65
Транспортные средства	1867822,53	-1603909,61	263912,92	0,34	2,35
ИТОГО:	79445822,53	-1719291,39	77726531,14	100	100

Средний износ имущества 85 %. В структуре основных средств по остаточной стоимости наибольшую долю составляет незавершенное строительство — 99,51 %.

Незавершённое строительство: 77 578 тыс. руб. По соответствующей строке баланса отражено незавершенное строительство, затраты на прокладку коммуникаций, проектирование, корректировку проекта и строительство нулевого цикла и сети подводящих коммуникаций.

Основные фонды предприятия общей остаточной стоимостью на 31.09.14г. представлены зданиями, транспортными средствами, оборудованием, объектами производственного назначения. Стоимость основных средств уменьшилась.

Структура внеоборотных активов предприятия за весь анализируемый период не менялась. Наибольший удельный вес в них занимают основные средства, стоимость которых с каждым годом уменьшается. У предприятия нет свободных денежных средств для приобретения нового оборудования и техники. Действительная рыночная стоимость недвижимости, имеющейся на балансе должника, общей остаточной стоимостью 21 млн. руб., существенно ниже. Данный факт приводит к искажению расчетных показателей.

Имущество	Включается в конкурсную массу					Исключается из конкурсной массы			
	Кол-во		Остаточная стоимость (руб.)	Оценочная стоимость (руб.)	Цена продажи (руб.)	Кол-во		Остаточная стоимость (руб.)	Оценочная стоимость (руб.)
	Об.	Ед.				Об.	Ед.		
I. Внеоборотные активы всего, в том числе:	24	29174,600	77 957 294,70	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Основные средства	23	1174,600	1 983 204,41	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Здания	2	1153,600	115 381,78	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Жилые дома	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Социально значимые объекты	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Иные	2	1153,600	115 381,78	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Нежилое здание склада 2-этажное об.пл. 1083,9 кв.м. инв.№ 186:059-1854 лит. А кад.№ 50:47:04:00209:001 г. Орехово-Зуево МО пр. Школьный д. 2-а	1	1083,900	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Торговый павильон "Обои" 1-этажное об.пл. 69,7 кв.м. инв.№ 705 лит. А, А1, а кад.№ 50:47:02:00869:001 г. Орехово-Зуево МО ул. Карасово район центрального рынка	1	69,700	115 381,78	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Сооружения	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Социально значимые объекты	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Иные	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Транспортные средства	21	21,000	263 912,92	3 564 800,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 55111-15 самосвал гос.№ X878AB190	1	1,000	0,00	295 500,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Шевроле-Нива гос.№ X184ME90	1	1,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ВАЗ 21074 гос.№ P826MK90	1	1,000	0,00	19 100,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Hyundai-Акцент гос.№ O954ME150	1	1,000	0,00	103 000,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Автобус ПАЗ-320530 гос. № O734ME90	1	1,000	0,00	63 200,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ГАЗ 2705 "Газель" мет. 7 мест гос. № P235MK150	1	1,000	0,00	69 800,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Hyundai-Акцент гос.№ O930ME150	1	1,000	0,00	75 300,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 55111С самосвал гос.№O731ME90	1	1,000	84 079,64	222 200,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Автобус ПАЗ-3205 гос. № P243MK150	1	1,000	0,00	146 500,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 54115-15 тягач седельный гос.№ P954MC90	1	1,000	95 753,64	327 300,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ГАЗ 3302 "Газель" грузовой гос.№ O735ME90	1	1,000	0,00	18 700,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Mercedes-Benz GL-450 гос. № P250MK150	1	1,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Бульдозер ДЗ-43	1	1,000	0,00	37 800,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 55111-15 самосвал гос.№ P234MK150	1	1,000	0,00	306 400,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ВАЗ 21214-20 НИВА гос. № T603MB150	1	1,000	0,00	104 300,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 54115 N тягач седельный гос.№ O732ME90	1	1,000	0,00	222 300,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Кран Автомобильный КС-45724-5 на шасси гос.№ X122ME90	1	1,000	0,00	1 041 800,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 55111С самосвал гос.№O733ME90	1	1,000	84 079,64	251 100,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Полуприцеп МТМ-933004 гос.№ АУ5906 50	1	1,000	0,00	94 500,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Полуприцеп бортовой СЗАП-93272А гос.№ ВН3705 50	1	1,000	0,00	129 500,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ВАЗ Лада 210540 гос. № P151MK150	1	1,000	0,00	36 500,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00

Машины и оборудование	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Прочие	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Нематериальные активы	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Незавершенное строительство	1	28000,000	77 578 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина-Школьный проезд, 128-квартирный 17-этажный жилой дом, 1 очередь строительства	1	28000,000	77 578 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Долгосрочные финансовые вложения	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Прочие внеоборотные активы	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
II. Оборотные активы всего, в том числе:	28	28,000	18 532 408,22	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Запасы	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Незавершенное производство	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Готовая продукция	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Денежные средства	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
НДС (Налог на добавленную стоимость)	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Дебиторская задолженность	28	28,000	19 621 792,02	1 843 920,02	0,00	0	0,000	0,00	0,00
АртПром	1	1,000	6 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Мосэнергосбыт /Орехово -1405	1	1,000	331 960,00	331 960,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
АртПром	1	1,000	10 950,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Правовое Управление	1	1,000	30 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КСК	1	1,000	113 743,27	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Ростелеком	1	1,000	14 920,00	14 920,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Флекс	1	1,000	9 830,00	9 830,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
СМУ ООО	1	1,000	13 350 049,60	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Краснов М.В.	1	1,000	33 454,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Теплосеть	1	1,000	42 490,00	42 490,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Правовест	1	1,000	403,77	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
МУП О/З ГПКХ и Б	1	1,000	430 000,02	430 000,02	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Келин Владимир Николаевич	1	1,000	50 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Водотранссервис	1	1,000	616 650,00	616 650,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Горпотребсоюз	1	1,000	1 397 736,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ИП Наумов Денис Евгеньевич	1	1,000	43 900,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
МОИС	1	1,000	484 570,35	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Разгулов Игорь Викторович	1	1,000	50 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
МУП ЖКХ	1	1,000	164 800,00	164 800,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
МУПИП О/З РАЙОНА	1	1,000	50 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
МОИС	1	1,000	1 752 297,58	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Индустрия-Восток	1	1,000	233 270,00	233 270,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ИП Михеев И.И.	1	1,000	24 500,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Ефимова Вера Викторовна	1	1,000	2 821,13	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Акцион-пресс	1	1,000	198,55	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00

Ардис	1	1,000	200 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
МУП ЖКХ	1	1,000	162 247,56	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
МОБТИ" ГУП МО/район/	1	1,000	15 000,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Краткосрочные финансовые вложения	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Прочие оборотные активы	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Всего имущества	52	29202,600	96 489 702,92	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Справочно: в том числе имущество, являющееся предметом залога	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00

Анализ незавершенного строительства.

В 2004 году ООО «ЕВРОСТРОЙ» решением конкурсной комиссии по инвестированию строительства и реконструкции объектов недвижимости на территории г. Орехово-Зуево от 17.05.2004 года признан победителем по лоту № 3 «Строительство жилого комплекса по ул. Ленина – Школьный проезд.» С Администрацией г. Орехово-Зуево был заключен Инвестиционный контракт № 4 от 24.05.2004 года на строительство объекта недвижимости жилищного назначения на территории г. Орехово-Зуево. Таким образом, с этого момента ООО «ЕВРОСТРОЙ» был официально признан Застройщиком жилого комплекса по ул. Ленина.

После выхода в августе 2004 года Распоряжения Администрации г. Орехово-Зуево Московской области № 800-р от 13.08.2004 года «О разработке проектной документации на строительство разноэтажного жилого комплекса с выделением первой очереди строительства по ул. Ленина – Школьный проезд» ООО «Еврострой» приступило к оформлению градостроительного заключения на размещение жилого комплекса, разработке проектной документации, оформлению землеотвода, получению технических условий служб города и иных необходимых для начала строительства согласований.

В декабре 2004 года, в соответствии со ст.31 Земельного кодекса РФ, протоколом заседания межведомственной комиссии по координации деятельности в сфере земельных отношений от 19.03.2003 года, Постановлением Главы города Орехово-Зуево № 1861 от 14.12.2004 года было предоставлено предварительное согласование места размещения объекта и был утвержден акт комиссии по выбору земельного участка под строительство 1-ой очереди строительства жилого комплекса.

В декабре 2004 года земельный участок под строительство первой очереди строительства был согласован со службами города, получены соответствующие заключения. Оформлено градостроительное заключение по размещению жилого комплекса по ул. Ленина.

В декабре 2004 года на основании Постановления Главы города Орехово-Зуево № 1861 от 14.12.2004 года, Инвестиционного контракта № 4 от 24.05.2004 года, акта комиссии по выбору земельного участка Администрацией города было выдано Разрешение на подготовительный период б/н от 20.12.2004 года. На основании данного разрешения, а также Распоряжения Главы города Орехово-Зуево Московской области № 80-р от 28.01.2005 года в период с 20.12.2004 года по 19.03.2005 года были произведены работы подготовительного периода, согласно СНиП III 10.75, СНиП 301.01-85*, в том числе снос деревьев.

На основании Постановления Главы города Орехово-Зуево № 1861 от 14.12.2004 года, Инвестиционного контракта № 4 от 24.05.2004 года, Распоряжения Администрации г. Орехово-Зуево Московской области № 800-р от 13.08.2004 года, Договора аренды земельного участка № 111ю от 25.03.2005 года, Администрацией города было выдано Разрешение на строительство № 17 от 29.03.2005 года, зарегистрированное в ГУ ГАСН МО 30.03.2005 года, сроком действия на 3 года, которое в дальнейшем было продлено.

В феврале 2007 года, 06.02.2007 года Комиссией по градостроительству и формированию Архитектурного облика территорий Московской области Главного Управления Архитектуры и Градостроительства Московской области был утвержден проект планировки территории жилого комплекса с выделением 1-ой очереди строительства.

В июле 2007 года, Распоряжением Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области № 767-р от 16.07.2007 года был разрешен снос объекта недвижимого имущества по ул. Ленина, д.50.

Участок 4700 кв.м. с объектом незавершенного строительства – 17-этажным жилым домом.

В марте 2005 года Постановлением Главы города Орехово-Зуево № 381 от 25.03.2005 года ООО «ЕВРОСТРОЙ» был предоставлен земельный участок площадью 4700 кв.м. в аренду под строительство 1-ой очереди жилого комплекса. Договор аренды земельного участка № 111ю был заключен 25.03.2005 года.

В августе 2006 года на основании Постановления Главы городского округа Орехово-Зуево Московской области № 1082 от 16.08.2006 года, земельный участок под строительство 1-

ой очереди был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка № 188ю от 16.08.2006 года на срок с 21.03.2006 года по 16.03.2007 года.

В апреле 2007 года на основании Постановления Главы городского округа Орехово-Зуево Московской области № 401 от 12.04.2007 года, земельный участок под строительство 1-ой очереди был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка № 223ю от 12.04.2007 года на срок с 17.03.2007 года по 12.03.2008 года.

В июле 2008 года на основании Постановления Главы городского округа Орехово-Зуево Московской области № 1467 от 19.10.2007 года, земельный участок под строительство 1-ой очереди был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка № 265ю от 07.07.2008 года на срок с 12.03.2008 года по 07.03.2009 года.

В июле 2009 года на основании Постановления Главы городского округа Орехово-Зуево Московской области № 493 от 02.06.2009 года, земельный участок под строительство 1-ой очереди был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка № 382ю от 29.07.2009 года на срок с 07.03.2009 года по 02.03.2010 года.

В августе 2010 года на основании Постановления Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области № 720 от 07.05.2010 года, земельный участок под строительство 1-ой очереди был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка № 437ю от 19.08.2010 года на срок с 02.03.2010 года по 26.02.2011 года.

В июле 2011 года на основании Постановления Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области № 999 от 07.07.2011 года, земельный участок под строительство 1-ой очереди был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка № 519ю от 08.07.2011 года на срок с 26.02.2011 года по 21.02.2012 года.

В марте 2012 года на основании Постановления Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области № 295 от 19.03.2012 года, земельный участок под строительство 1-ой очереди был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка № 585ю от 19.03.2012 года на срок с 21.02.2012 года по 17.02.2013 года.

В целях продления арендных отношений, ООО «ЕВРОСТРОЙ» 22.01.2013 года обратилось в Администрацию г.о. Орехово-Зуево с заявлением № 6 о продлении срока аренды по Договору аренды земельного участка № 585ю от 19.03.2012 года. В результате, Администрацией г.о.Орехово-Зуево с ООО «Еврострой» Договор продлен не был по причине наличия задолженности по арендной плате. Никаких дополнительных соглашений между КУИ и Евростроем о продлении срока аренды земельного участка по Договору аренды земельного участка № 585ю от 19.03.2012 года заключено не было, также как не было заключено и новых договоров аренды.

Остальные участки.

В середине 2007 году ООО «Еврострой» начинает оформление земли под строительство 2, 3, 4 очередей строительства ЖК.

В мае 2007 года, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «О землеустройстве» от 18.06.2007 года № 78-ФЗ, Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 07.06.1996г. № 23/96-ОЗ (ред. Закона МО от 22.12.2006 года № 244/2006-ОЗ), Постановлением Главы городского округа Орехово-Зуево № 601 от 25.05.2007 года были утверждены акт выбора и проект границ земельного участка под строительство 3-ей очереди жилого комплекса по ул. Ленина.

В июне 2007 года, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «О землеустройстве» от 18.06.2007 года № 78-ФЗ, Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 07.06.1996г. № 23/96-ОЗ (ред. Закона МО от 22.12.2006 года № 244/2006-ОЗ), Постановлением Главы городского округа Орехово-Зуево № 649 от 05.06.2007 года были утверждены акт выбора и проект границ земельного участка под строительство 2-ой очереди жилого комплекса по ул. Ленина.

В этот же период со службами города были согласованы акт выбора и проект границ земельного участка под строительство 4-ой очереди жилого комплекса по ул. Ленина.

Земельные участки, под строительство 2-ой и 3-ей очереди строительства Администрацией города так и не были поставлены на кадастровый учет.

В связи с этим, ООО «Еврострой» принимает решение об оформлении земли под объектом недвижимости, право собственности на который получило по Договору купли-продажи в феврале 2008 года. Здание выкупалось с целью последующего сноса для реализации застройки в соответствии с проектом планировки территории.

Земельный участок площадью 2913 кв.м. под объектом недвижимости (нежилое 1-этажное здание) был предоставлен в аренду ООО «Еврострой» в 2011 году на основании Договора аренды земельного участка № 526ю от 2011 года. В целях продления арендных отношений, ООО «ЕВРОСТРОЙ» 30.11.2012 года обратилось в Администрацию г.о. Орехово-Зуево с заявлением № 81 о продлении срока аренды по Договору аренды земельного участка № 526ю от 02.09.2011 года. В результате, Администрацией г.о. Орехово-Зуево было отказано ООО «Еврострой» в продлении Договора по причине наличия задолженности по арендной плате (письмо Администрации № 01-01-16-3369вх; 3371вх. от 09.01.13 года). Никаких дополнительных соглашений между КУИ и Евростроем о продлении срока аренды земельного участка по Договору аренды земельного участка № 526ю от 02.09.2011 года заключено не было, также как не было заключено и новых договоров аренды.

Земельный участок площадью 132 кв.м. был ранее учтенным в кадастре. Снять с кадастрового учета его не представлялось возможным. Ранее разрешенное использование земельного участка было «размещение санитарно-защитной зоны». 201.01.2011 года состоялись публичные слушания по изменению вида разрешенного использования земельного участка на «размещение автостоянки и складских помещений». В заключении о результатах публичных слушаний указано «В ходе слушаний были представлены документы на рассматриваемый и смежный земельный участки, обсуждены перспективы их дальнейшего использования в соответствии с проектом планировки территории жилого комплекса по ул. Ленина-Школьный пр.» То есть разрешенное использование было изменено с учетом проекта планировки территории жилого комплекса. После внесения изменений в кадастр об изменении разрешенного использования, данный земельный участок как смежный в границах с вышеуказанным земельным участком под объектом недвижимости был предоставлен ООО «Еврострой» в аренду по Договору аренды земельного участка № 537ю от 17.10.2011 года. В целях продления арендных отношений, ООО «ЕВРОСТРОЙ» 30.11.2012 года обратилось в Администрацию г.о. Орехово-Зуево с заявлением № 80 о продлении срока аренды по Договору аренды земельного участка № 537ю от 17.10.2011 года. В результате, Администрацией г.о. Орехово-Зуево было отказано ООО «Еврострой» в продлении Договора по причине наличия задолженности по арендной плате (письмо Администрации № 01-01-16-3369вх; 3371вх. от 09.01.13 года). Никаких дополнительных соглашений между КУИ и Евростроем о продлении срока аренды земельного участка по Договору аренды земельного участка № 537ю от 17.10.2011 года заключено не было, также как не было заключено и новых договоров аренды.

Земельный участок площадью 4900 кв.м. оформлялся ООО «Еврострой» с предварительным согласованием места размещения объекта. Участок был размежеван. Постановлением Администрации г.о. Орехово-Зуево от 29.07.2011 года № 1106 «О предварительном согласовании места размещения объекта строительства» был утвержден акт комиссии по выбору и схема расположения земельного участка. После постановки земельного участка на кадастровый учет, на основании Постановления Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области № 1773 от 09.12.2011 года он был предоставлен в аренду по Договору аренды земельного участка № 559ю от 09.12.2011 года. В целях продления арендных отношений, ООО «ЕВРОСТРОЙ» 30.11.2012 года обратилось в Администрацию г.о. Орехово-Зуево с заявлением № 79 о продлении срока аренды по Договору аренды земельного участка № 559ю от 09.12.2011 года. В результате, Администрацией г.о. Орехово-Зуево было отказано ООО «Еврострой» в продлении Договора по причине наличия задолженности по арендной плате (письмо Администрации № 01-01-16-3369вх; 3371вх. от 09.01.13 года). Никаких дополнительных соглашений между КУИ и Евростроем о продлении срока аренды земельного участка по Договору аренды земельного участка № 559ю от 09.12.2011 года заключено не было, также как не было заключено и новых договоров аренды.

Постановлением Администрации г.о. Орехово-Зуево Московской области от 17.10.2013 года № 1395 «Об утверждении корректировки проекта планировки территории жилого

комплекса по ул. Ленина в г. Орехово-Зуево Московской области с учетом размещения общественно-делового центра с пристроенным жилым домом» утверждена корректировка проекта планировки территории по ул. Ленина в части, касающейся территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 50:47:0041104:39, 50:47:0000000:45, 50:47:0041103:18, 50:47:0041103:16. что также подтверждает тот факт, что земельные участки в соответствии с утвержденным проектом планировки оформлялись с целью строительства в рамках Инвестиционного контракта № 4 от 24.05.2004 года.

В 2004 году ООО «ЕВРОСТРОЙ» решением конкурсной комиссии по инвестированию строительства и реконструкции объектов недвижимости на территории г. Орехово-Зуево от 17.05.2004 года признан победителем по лоту № 3 «Строительство жилого комплекса по ул. Ленина – Школьный проезд.» С Администрацией г. Орехово-Зуево был заключен Инвестиционный контракт № 4 от 24.05.2004 года на строительство объекта недвижимости жилищного назначения на территории г.Орехово-Зуево. Таким образом, с этого момента ООО «ЕВРОСТРОЙ» был официально признан Застройщиком жилого комплекса по ул. Ленина.

После выхода в августе 2004 года Распоряжения Администрации г. Орехово-Зуево Московской области № 800-р от 13.08.2004 года «О разработке проектной документации на строительство разноэтажного жилого комплекса с выделением первой очереди строительства по ул. Ленина – Школьный проезд» ООО «Еврострой» приступило к оформлению градостроительного заключения на размещение жилого комплекса, разработке проектной документации, оформлению землеотвода, получению технических условий служб города и иных необходимых для начала строительства согласований.

В декабре 2004 года, в соответствии со ст.31 Земельного кодекса РФ, протоколом заседания межведомственной комиссии по координации деятельности в сфере земельных отношений от 19.03.2003 года, Постановлением Главы города Орехово-Зуево № 1861 от 14.12.2004 года было предоставлено предварительное согласование места размещения объекта и был утвержден акт комиссии по выбору земельного участка под строительство 1-ой очереди строительства жилого комплекса.

В декабре 2004 года земельный участок под строительство первой очереди строительства был согласован со службами города, получены соответствующие заключения. Оформлено градостроительное заключение по размещению жилого комплекса по ул. Ленина.

При оформлении акта выбора земельного участка было выдано Санитарно-эпидемиологическое заключение № 50.34.02.000Т.000161.10.04 от 25.10.2004 года, в соответствии с которым стационары с особым режимом работы (в т.ч. туберкулезные) располагают в пригородной зоне или в зеленых массивах, на расстоянии не менее 500 метров от территории жилой застройки. Таким образом, земельный участок, подлежащий застройке, находится в санитарно-защитной зоне противотуберкулезного диспансера ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД».

На момент заключения инвестиционного контракта органы местного самоуправления руководствовались Постановлением Правительства Московской области от 28.08.2001 № 271/28 (ред. от 07.06.2002) «Об участии инвесторов в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений при реализации инвестиционных проектов по строительству и реконструкции объектов недвижимости на территории Московской области" с целью распределения затрат, осуществляемых органами местного самоуправления и инвесторами при реализации инвестиционных проектов застройки жилых домов. В соответствии с Приложением № 1 к вышеуказанному Постановлению Правительства МО, Инвестор-Застройщик осуществляет затраты по освоению участка застройки, включая снос строений, в пределах отведенного участка. Таким образом, ни условия инвестиционного контракта № 4, ни действовавшее на момент заключения инвестиционного контракта законодательство не предусматривали никаких обязательств со стороны ООО «Еврострой» по выносу противотуберкулезного диспансера ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД».

Наоборот, решение данного вопроса было в компетенции Администрации г.о. Орехово-Зуево, поскольку здания, в которых располагался противотуберкулезный диспансер, находились в муниципальной собственности на момент заключения инвестиционного контракта. В последующем, зная о необходимости решения вопроса выноса туберкулезного

диспансера из зоны застройки, Администрация г. Орехово-Зуево, тем не менее, передала из муниципальной собственности в собственность Московской области здания, в которых располагается ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД», тем самым, не только не оказав содействие в реализации проекта строительства, а наоборот, усложнив решение вопроса выноса из зоны застройки лечебного учреждения необходимостью согласования с Правительством Московской области. Собственность Московской области на вышеуказанные здания была зарегистрирована Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 07 августа 2006 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи регистрации № 50-50-47/024/2006-058, № 50-50-47/024/2006-053, № 50-50-47/024/2006-056, № 50-50-47/024/2006-054, № 50-50-47/024/2006-055, № 50-50-47/024/2006-057.

В декабре 2004 года на основании Постановления Главы города Орехово-Зуево №1861 от 14.12.2004 года, Инвестиционного контракта № 4 от 24.05.2004 года, предварительной градостроительной проработки размещения от 29.07.2004 года, акта комиссии по выбору земельного участка Администрацией города было выдано Разрешение на подготовительный период б/н от 20.12.2004 года. На основании данного разрешения, а также Распоряжения Главы города Орехово-Зуево Московской области № 80-р от 28.01.2005 года в период с 20.12.2004 года по 19.03.2005 года были произведены работы подготовительного периода, согласно СНиП III 10.75, СНиП 301.01-85*, в том числе снос деревьев.

В марте 2005 года Постановлением Главы города Орехово-Зуево № 381 от 25.03.2005 года ООО «ЕВРОСТРОЙ» был предоставлен земельный участок в аренду под строительство 1-ой очереди жилого комплекса. Договор аренды земельного участка № 111ю был заключен 25.03.2005 года сроком на 3 года. В дальнейшем, Постановлением Главы Орехово-Зуево Московской области № 455 от 13.04.2006 года срок аренды был сокращен до 20.03.2006 года.

Учитывая вышеизложенное, на основании Постановления Главы города Орехово-Зуево № 1861 от 14.12.2004 года, Инвестиционного контракта № 4 от 24.05.2004 года, Распоряжения Администрации г. Орехово-Зуево Московской области № 800-р от 13.08.2004 года, Договора аренды земельного участка № 111ю от 25.03.2005 года, Администрацией города было выдано Разрешение на строительство № 17 от 29.03.2005 года, зарегистрированное в ГУ ГАСН МО 30.03.2005 года, сроком действия на 3 года, которое в дальнейшем было продлено до 31.12.2008 года.

Согласно п.1 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом.

Таким образом, ООО «ЕВРОСТРОЙ» как застройщик соответствовал п.16 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым застройщиком является физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Более того, ООО «ЕВРОСТРОЙ» соответствовал и нормам Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (№ 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года), в п.1 ст.2 которого аналогично раскрывается понятие «застройщика» как юридического лица независимо от его организационно-правовой формы, имеющего в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающего денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Всем этим вышеуказанным требованиям ООО «Еврострой» на момент привлечения денежных средств от физических лиц соответствовало: земельный участок принадлежал ООО

«Еврострой» на праве аренды, получено разрешение на строительство, проведены инженерно-геологические изыскания, получены заключения соответствующих служб города о возможности строительства.

В феврале 2007 года, 06.02.2007 года Комиссией по градостроительству и формированию Архитектурного облика территорий Московской области Главного Управления Архитектуры и Градостроительства Московской области был утвержден проект планировки территории жилого комплекса с выделением 1-ой очереди строительства.

В марте 2007 года, в газете «Ореховские вести» № 12 (422) от 28.03.2007 года, была опубликована проектная декларация по строительству жилого комплекса по ул. Ленина.

В мае 2007 года, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «О землеустройстве» от 18.06.2007 года № 78-ФЗ, Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 07.06.1996г. № 23/96-ОЗ (ред. Закона МО от 22.12.2006 года № 244/2006-ОЗ), Постановлением Главы городского округа Орехово-Зуево № 601 от 25.05.2007 года были утверждены акт выбора и проект границ земельного участка под строительство 3-ей очереди жилого комплекса по ул. Ленина.

В июне 2007 года, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «О землеустройстве» от 18.06.2007 года № 78-ФЗ, Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 07.06.1996г. № 23/96-ОЗ (ред. Закона МО от 22.12.2006 года № 244/2006-ОЗ), Постановлением Главы городского округа Орехово-Зуево № 649 от 05.06.2007 года были утверждены акт выбора и проект границ земельного участка под строительство 2-ой очереди жилого комплекса по ул. Ленина.

В этот же период со службами города были согласованы акт выбора и проект границ земельного участка под строительство 4-ой очереди жилого комплекса по ул. Ленина.

В июле 2007 года, Распоряжением Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области № 767-р от 16.07.2007 года был разрешен снос объекта недвижимого имущества по ул. Ленина, д.50.

В марте 2008 года на основании Распоряжения Главы городского округа Орехово-Зуево № 113-р от 11.02.2008 года, в соответствии со ст.46 Градостроительного Кодекса РФ и Положением о публичных слушаниях в городском округе Орехово-Зуево, утвержденным решением Совета депутатов г.Орехово-Зуево № 452/37 от 15.12.2005 года, были повторно проведены публичные слушания по проекту планировки территории жилого комплекса.

Вся исходно-разрешительная документация была получена ООО «Еврострой» в установленном законом порядке. В соответствии с утвержденными эскизом планировки территории, проектом планировки и проектной документацией, земельный участок общей ориентировочной площадью 1,17 га подлежал застройке жилым комплексом «Центральный» в четыре очереди строительства. В соответствии с генеральным планом ЖК «Центральный» на земельном участке общей площадью 4700 кв.м. предусматривалось строительство первой очереди жилого комплекса, состоящей из многоквартирного жилого дома, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и многофункционального торгово-развлекательного комплекса (МФТРК), в котором в соответствии с нормами градостроительного проектирования разместились бы объекты социально-культурного и бытового назначения, значимые для жителей жилого комплекса.

С целью начала реализации решений, предусмотренных проектом планировки территории, ООО «Еврострой» оформило права аренды на земельный участок площадью 4700 кв.м., под строительство 1-ой очереди строительства ЖК «Центральный» и получило разрешение на строительство. Таким образом, строительство 1-ой очереди жилого микрорайона «Центральный» по ул. Ленина – Школьный проезд и привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществлялись на законных основаниях.

В последующем, для реализации проекта планировки территории и строительства жилого комплекса в полном объеме, ООО «Еврострой» было выкуплено нежилое здание, попадавшее в зону застройки и подлежащее последующему сносу, были оформлены права аренды на земельные участки, необходимые для реализации проекта застройки ЖК «Центральный»: 2913 кв.м. (Договор аренды № 526ю от 02.09.2011 года), 132 кв.м. (Договор аренды № 537ю от 17.10.2011 года), 4900 кв.м. (Договор аренды № 559ю от 09.12.2011 года).

Администрацией не исполнены взятые ею на себя обязательства в рамках Инвестиционного контракта № 4 – оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта. В частности, строительство жилого комплекса не может быть продолжено в связи с необходимостью решения проблемы выноса женского отделения ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД» за пределы санитарно-защитной зоны.

ООО «Еврострой» предполагало, что вопрос с выносом противотуберкулезного диспансера будет положительно разрешен, руководствуясь письмом Комитета здравоохранения Администрации г.о. Орехово-Зуево Московской области № 150 от 06.03.2007 года, в котором было указано, что «согласно разработанного генерального плана по строительству жилого комплекса по ул. Ленина и Школьному проезду, Комитет здравоохранения решает вопрос предоставления здания под реконструкцию для последующего вывода туберкулезного отделения. До окончания строительства первой очереди жилого комплекса данный вопрос будет разрешен.» К сожалению, данный вопрос не разрешен и по настоящий момент.

Таким образом, на момент заключения инвестиционного контракта № 4 ООО «Еврострой» не могло предположить, что вопрос выноса женского отделения ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД» настолько усложнится, что строительство жилого комплекса по ул. Ленина – Школьный проезд станет невозможным.

Не смотря на отсутствие обязательств со стороны ООО «Еврострой» по выносу женского отделения ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД», компания прилагала и прилагает все усилия в решении данного вопроса с целью продолжения строительства. С момента получения заключения СЭС и по настоящий момент ООО «Еврострой» выступало инициатором ряда коллегиальных совещаний с представителями Правительства Московской области и Администрации г.о. Орехово-Зуево с целью выработки плодотворного решения о выносе противотуберкулезного диспансера. Так, 21.12.2010 года состоялось совещание под председательством Главы г.о. Орехово-Зуево Апарина О.В., на котором было предложено вынести противотуберкулезный диспансер из центра города в Парковский микрорайон, в зону, предназначенную для размещения объектов здравоохранения. Данное предложение так и не было реализовано.

В 2010 году ООО «Еврострой» был также разработан проект пятистороннего соглашения, закрепляющий права и обязанности сторон по участию в решении вопроса выноса женского отделения ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД». Сторонами данного соглашения были Администрация г.о. Орехово-Зуево, Министерство имущественных отношений Правительства Московской области, Министерство здравоохранения Правительства Московской области, Государственное Учреждение Здравоохранения Московской области «Орехово-Зуевский противотуберкулезный диспансер», Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТРОЙ». Соглашение было направлено на подпись всем сторонам в 2010 году и повторно в 2012 году, но подписано так и не было.

Когда стало очевидным, что строительство жилого комплекса не может быть продолжено, пока не будет выработано решение о выносе из зоны застройки противотуберкулезного диспансера, Администрация городского округа Орехово-Зуево Московской области своим Постановлением № 615 от 15.05.2012 года признала объект строительства – разноэтажный жилой комплекс – 1-я очередь, расположенный по адресу: г. Орехово-Зуево, ул. Ленина – Школьный проезд – проблемным объектом.

ООО «Еврострой», в свою очередь, приступило к корректировке проекта планировки территории, с целью изменения планировочной организации земельного участка таким образом, чтобы в составе первой очереди строительства было предусмотрено размещение общественно-делового многофункционального комплекса с пристроенным жилым домом. Данное решение позволило бы начать реализацию проекта планировки территории путем строительства общественно-делового центра в то время, пока решался бы вопрос выноса за пределы санитарно-защитной зоны противотуберкулезного диспансера. После утверждения решения по выносу ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД» можно было бы осуществить строительство пристроенного к общественно-деловому комплексу жилого дома.

Постановлением Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области от 17.10.2013 года № 1395 была утверждена корректировка проекта планировки территории

жилого комплекса по ул. Ленина в г. Орехово-Зуево с учетом размещения общественно-делового центра с пристроенным жилым домом в части, касающейся территории в границах земельных участком с кадастровыми номерами 50:47:0041104:39, 50:47:0000000:45, 50:47:0041103:18, 50:47:0041103:16, правообладателем которых является ООО «Еврострой».

В соответствии с вышеуказанной корректировкой проекта планировки территории в 1-ой очереди строительства предусмотрено строительство двухэтажного общественно-делового многофункционального центра и пристроенного жилого дома, состоящего из трех секций. Дворовая часть жилой группы организована компактно, но с максимальным озеленением и благоустройством. Корректировкой проекта планировки предусматривается также строительство многоэтажного паркинга для временного хранения транспортных средств на 400 машино-мест.

Анализ доходных вложений в материальные ценности.

Краткосрочные финансовые вложения на протяжении всего анализируемого периода незначительны, данный показатель равен нулю, что мало отражается на валюте баланса и общем размере оборотных активов.

Анализ запасов.

Большое влияние на производственные результаты и финансовое состояние предприятия оказывает качество производственных запасов. В целях нормального хода производства и сбыта продукции запасы должны быть оптимальными. При отсутствии заимствования капитала со стороны, высокие показатели запасов сокращают оборотные средства предприятия и при определённых условиях могут негативно сказаться на платёжеспособности предприятия. За период анализа запасы отсутствуют.

Анализ дебиторской задолженности.

Большое влияние на оборачиваемость капитала, вложенного в текущие активы, а, следовательно, и на финансовое состояние предприятия оказывает увеличение или уменьшение дебиторской задолженности.

Резкое увеличение дебиторской задолженности и ее доли в текущих активах может свидетельствовать о неосмотрительной кредитной политике предприятия по отношению к покупателям, либо об увеличении объема продаж, либо неплатежеспособности и банкротстве части покупателей. Просроченная дебиторская задолженность означает также рост риска непогашения долгов и уменьшение прибыли или даже убытки.

За период анализа дебиторская задолженность увеличилась на 1 089 тыс. рублей. (11,4 %) За протяжённый период увеличение незначительное, что не позволяет говорить о стабильной реализации продукции и равномерном расчёте за неё, либо свидетельствует о неправильной политике руководства предприятия в отношении взыскания дебиторской задолженности.

Сравнительная структура дебиторской задолженности

Перечень дебиторов ООО «Еврострой» по состоянию на «8» ноября 2014г. (по данным бухгалтерии должника)

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Основание	Примечание
1	Акцион-пресс	198,55	23.10.2008		
2	Правовест	403,77	09.10.2008		

3	АртПром	6000	28.02.2010		
4	Водотранссервис	56647,11	31.12.2013		
5	Горпотребсоюз	1397736			
6	Индустрия-Восток	233270	31.12.2013		
7	МОИС	484570,35			
8	МУП ЖКХ	162247,56	31.05.2007		
9	МУП О/З ГПКХ и Б	430000,02	31.03.2013		
10	Разгулов Игорь Викторович	50000	18.07.2011		
11	СМУ ООО	13350049,6			
12	Краснов М.В.	33454,19	30.01.2009		
13	Ефимова Вера Викторовна	2821,13	01.10.2008		
14	Ардис	200000	15.02.2012		
15	АртПром	10950	16.01.2009		
16	ИП Михеев И.И.	24500	26.12.2008		
17	ИП Наумов Денис Евгеньевич	43900	18.03.2009		
18	Келин Владимир Николаевич	50000	08.09.2008		
19	КСК	113743,27	08.11.2007		
20	МОБТИ" ГУП МО/район/	15000	17.05.2013		
21	МОИС	1752297,58			
22	Мосэнергосбыт /Орехово -1405	13610,76	18.12.2013		
23	МУП ЖКХ	2557	20.05.2008		
24	Ростелеком	602,98	17.12.2013		
25	Теплосеть	14491,9	20.01.2012		
26	Флекс	3356,45	30.10.2013		
27	МУПИП О/З РАЙОНА	50000	27.01.2012		
28	Правовое Управление	30000	21.01.2010		
	ИТОГО:	18532408,22			

Основная доля в дебиторской задолженности составляет задолженность покупателей и заказчиков. Это непогашенная задолженность покупателей и заказчиков за отгруженные товары, сданные работы и оказанные услуги. Увеличение дебиторской задолженности — отрицательный момент, который может свидетельствовать о том, что предприятие выбрало неподходящую политику продаж.

Анализируя даты возникновения дебиторской задолженности можно сделать вывод, что около 90 % дебиторской задолженности является просроченной.

Предприятие в силах уменьшить дефицит денежного потока за счет мероприятий, способствующих ускорению поступления денежных средств.

**Аналитические таблицы
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**

Показатели	Значение	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
1	2	3	4	5
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	значение, тыс. руб.	74 950	78 217	82 977
	изменение, тыс. руб.	-	3 267	4 760
	изменение, %	-	4,4	6,1
	удельный вес, %	72,0	72,2	73,3
Основные средства	значение, тыс. руб.	850	639	507
	изменение, тыс. руб.	-	-211	-132
	изменение, %	-	-24,8	-20,7
	удельный вес, %	0,8	0,6	0,4
Прочие внеоборотные активы	значение, тыс. руб.	74 100	77 578	82 470
	изменение, тыс. руб.	-	3 478	4 892
	изменение, %	-	4,7	6,3
	удельный вес, %	71,2	71,6	72,8
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	значение, тыс. руб.	29 127	30 189	30 280
	изменение, тыс. руб.	-	1 062	91
	изменение, %	-	3,6	0,3
	удельный вес, %	28,0	27,8	26,7
Запасы	значение, тыс. руб.	89	91	83
	изменение, тыс. руб.	-	2	-8
	изменение, %	-	2,2	-8,8
	удельный вес, %	0,1	0,1	0,1
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	значение, тыс. руб.	5 699	5 706	5 711
	изменение, тыс. руб.	-	7	5
	изменение, %	-	0,1	0,1
	удельный вес, %	5,5	5,3	5,0
Дебиторская задолженность	значение, тыс. руб.	17 548	18 555	18 637
	изменение, тыс. руб.	-	1 007	82
	изменение, %	-	5,7	0,4
	удельный вес, %	16,9	17,1	16,5

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	значение, тыс. руб.	5 777	5 777	5 777
	изменение, тыс. руб.	-	0	0
	изменение, %	-	-	-
	удельный вес, %	5,6	5,3	5,1
Денежные средства и денежные эквиваленты	значение, тыс. руб.	-	34	34
	изменение, тыс. руб.	-	34	0
	изменение, %	-	-	-
	удельный вес, %	-	<0,1	<0,1
Прочие оборотные активы	значение, тыс. руб.	14	26	38
	изменение, тыс. руб.	-	12	12
	изменение, %	-	85,7	46,2
	удельный вес, %	<0,1	<0,1	<0,1
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	значение, тыс. руб.	-36 311	-36 055	-36 293
	изменение, тыс. руб.	-	256	-238
	изменение, %	-	↑	↓
	удельный вес, %	-34,9	-33,3	-32
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	значение, тыс. руб.	400	400	400
	изменение, тыс. руб.	-	0	0
	изменение, %	-	-	-
	удельный вес, %	0,4	0,4	0,4
Добавочный капитал (без переоценки)	значение, тыс. руб.	774	774	774
	изменение, тыс. руб.	-	0	0
	изменение, %	-	-	-
	удельный вес, %	0,7	0,7	0,7
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	значение, тыс. руб.	-37 485	-37 229	-37 467
	изменение, тыс. руб.	-	256	-238
	изменение, %	-	↑	↓
	удельный вес, %	-36,0	-34,3	-33,1
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	значение, тыс. руб.	140 388	144 461	149 550
	изменение, тыс. руб.	-	4 073	5 089
	изменение, %	-	2,9	3,5
	удельный вес, %	134,9	133,3	132,0
Заемные средства	значение, тыс. руб.	1 512	4 014	4 635

	изменение, тыс. руб.	-	2 502	621
	изменение, %	-	165,5	15,5
	удельный вес, %	1,5	3,7	4,1
Кредиторская задолженность	значение, тыс. руб.	138 636	140 207	144 675
	изменение, тыс. руб.	-	1 571	4 468
	изменение, %	-	1,1	3,2
	удельный вес, %	133,2	129,3	127,7
Прочие краткосрочные обязательства	значение, тыс. руб.	240	240	240
	изменение, тыс. руб.	-	0	0
	изменение, %	-	-	-
	удельный вес, %	0,2	0,2	0,2
Актив/Пассив	значение, тыс. руб.	104 077	108 406	113 257
	изменение, тыс. руб.	-	4 329	4 851
	изменение, %	-	4,2	4,5

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Показатели	Значение	2011 г.	2012 г.	2013 г.
1	2	3	4	5
Выручка	значение, тыс. руб.	731	863	812
	изменение, тыс. руб.	-	132	-51
	изменение, %	-	18,0	-5,9
Себестоимость продаж	значение, тыс. руб.	696	455	359
	изменение, тыс. руб.	-	-241	-96
	изменение, %	-	-34,6	-21,1
Валовая прибыль (убыток)	значение, тыс. руб.	35	408	453
	изменение, тыс. руб.	-	373	45
	изменение, %	-	↑	11,0
Прибыль (убыток) от продаж	значение, тыс. руб.	35	408	453
	изменение, тыс. руб.	-	373	45
	изменение, %	-	↑	11,0
Прочие доходы	значение, тыс.	233	5	19

	руб.			
	изменение, тыс. руб.	-	-228	14
	изменение, %	-	-97,8	в 3,8 раза
Прочие расходы	значение, тыс. руб.	476	157	710
	изменение, тыс. руб.	-	-319	553
	изменение, %	-	-67,0	в 4,5 раза
Прибыль (убыток) до налогообложения	значение, тыс. руб.	-208	256	-238
	изменение, тыс. руб.	-	464	-494
	изменение, %	-	↑	↓
Чистая прибыль (убыток)	значение, тыс. руб.	-853	256	-238
	изменение, тыс. руб.	-	1 109	-494
	изменение, %	-	130,0	↓
Совокупный финансовый результат периода	значение, тыс. руб.	-853	256	-238
	изменение, тыс. руб.	-	1 109	-494
	изменение, %	-	130,0	↓

Результаты анализа активов и показатели, используемые для определения возможности восстановления платежеспособности Должника:

а) балансовая стоимость активов, принимающих участие в производственном процессе, при выбытии которых невозможна основная деятельность Должника (первая группа):
82978 тыс. руб.

б) налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, а также активы, реализация которых затруднительна (вторая группа):

НДС — 5711 тыс. руб.

Дебиторская задолженность — 0 тыс. руб.

в) балансовая стоимость имущества, которое может быть реализовано для расчетов с кредиторами, а также покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему (третья группа), определяемая путем вычитания из стоимости совокупных активов суммы активов первой и второй групп:
24569 тыс. руб.

Изменения в составе **внеоборотных активов** в анализируемом периоде были обеспечены следующим изменением их составляющих:

- сумма основных средств в анализируемом периоде возросла на 364 тыс. руб. или на 254,55%.

В составе **текущих активов** произошли следующие изменения:

- сумма денежных средств возросла в рассматриваемом периоде на 34 тыс. руб. или на 0%.

- сумма краткосрочных инвестиций снизилась на 604 тыс. руб. или на 9,47%.
- сумма дебиторской задолженности снизилась на 25473 тыс. руб. или на 57,75%.
- сумма товарно-материальных запасов снизилась на 9814 тыс. руб. или на 99,16%.

Стоимость активов за анализируемый период увеличилась - с 104 077 тыс. руб. до 113 257 тыс. руб. (т. е. на 9 180 тыс. руб. или на 8,8%).

Активов, не используемых в производственном процессе нет.

Внеоборотные активы представлены в виде основных средств и прочими внеоборотными активами. Основные средства на конец 2011 г. составили 850 тыс. рублей, на 2012 г. 639 тыс. рублей, 2013 г. 507 тыс. рублей. Стоит отметить, что основные средства отражаются в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости, т.е. первоначальная стоимость за минусом амортизации. Амортизация на основные средства производится линейным способом (п. 7 Раздел 1 Приказа №1 «Об учетной политике»).

Увеличение совокупных активов ООО "Еврострой" произошло, в основном, благодаря приросту следующих видов активов (ниже приведена сумма изменения и процентный вклад данного изменения в общий прирост активов):

- прочие внеоборотные активы - 8 370 тыс. руб. (87,8%);
- дебиторская задолженность - 1 089 тыс. руб. (11,4%).

Оборотные активы увеличились с 29 127 тыс. рублей до 30 280 тыс. рублей на 1 153 тыс. рублей (4,0%). За анализируемый период отмечено повышение стоимости ликвидных активов ООО «Еврострой» на 1 147 тыс. руб. или на 4,9%.

Увеличение дебиторской задолженности за анализируемый период составило 1 089 тыс. рублей (6,2%).

Потенциальные оборотные активы к возврату отсутствуют.

Пассивная часть баланса характеризуется преобладающим удельным весом обязательств и непокрытого убытка.

Собственные источники сформированы из непокрытого убытка. На последнюю отчетную дату непокрытый убыток составил 37,4 млн. рублей.

Уставный капитал общества составляет 400 тыс. рублей. Добавочный капитал составляет 774 тыс. рублей.

Негативную динамику продемонстрировал показатель собственных средств ООО «Еврострой» - снижение до отрицательной величины (-36 293 тыс. руб. на 31 декабря 2013 г.). Отрицательная величина собственных средств является критическим показателем финансового положения организации. В такой ситуации у ООО «Еврострой» недостаточно активов, чтобы расплатиться по всем имеющимся обязательствам.

В пассиве баланса наибольшее прирост в источниках финансирования (в скобках указан процентный вклад в общее снижение пассива):

- кредиторская задолженность - 6 039 тыс. руб. (65,8%);
- краткосрочные заемные средства - 3 123 тыс. руб. (34%).

Чистые активы организации на 31.12.2013 г. меньше уставного капитала **в 90,7 раза**. Такое соотношение отрицательно характеризует финансовое положение ООО «Еврострой» и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

Согласно годовому балансу от 31.12.2013 г. у ООО «Еврострой» числится в статьях баланса краткосрочные обязательства в размере 149 550 тыс. рублей. Из них, кредиторская задолженность 144 675 тыс. рублей, заемные средства - 4 635 тыс. рублей, прочие обязательства - 240 тыс. рублей.

Задолженности с персоналом по оплате труда по состоянию на 31.03.2014 г. составляет 210 023,01 руб.

Задолженность за причинение вреда жизни и здоровью работников отсутствует.

По состоянию на 10.09.2014 г. в реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» на основании Определений Арбитражного суда Московской области включены требования заявленных кредиторов.

На дату проведения собрания кредиторов включено в реестр денежных требований на общую сумму 46 402 827,31 руб.

в том числе:

1 очередь - 3 кредитора на сумму 65000,00 руб.

2 очередь - 10 кредиторов на сумму 1 053 478,92 руб.

3 очередь - 9 кредиторов на сумму 18 024 125,50 руб.

4 очередь:

основной долг - 5 кредиторов на сумму 23 594 186,76 руб. санкции - 9 кредиторов на сумму 3 666 036,13 руб. Реестр требований о передаче жилых помещений.

На дату проведения собрания кредиторов и участников строительства включены в реестр требования на 34 квартиры участников строительства на общую сумму 69 983 551,30 руб., в т.ч. неоплаченных 332 100,8 руб.

Всего заключено ДДУ на общую сумму 108 054 852,07 руб.

На рассмотрение назначено 7 требований.

Не подали требования 7 участников строительства.

Обязательства, возникшие у должника являются обоснованными и не могут быть оспорены. А также, ввиду невозможности восстановления платежеспособности, обязательства не могут быть осуществлены в рассрочку.

На основании проведенных расчетов, следует вывод, что структура баланса должника - неудовлетворительная, так как значение коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными средствами ниже установленного норматива.

Проведенный анализ коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника свидетельствует, что по итогам финансово-хозяйственной деятельности за анализируемый период ООО «Еврострой» неплатежеспособно и не может отвечать по своим обязательствам за счет своих доходов.

Анализ коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость должника показал, что ООО «Еврострой» испытывает сильную зависимость от заемных средств, не может свободно маневрировать собственным капиталом, а также, неполную выплату кредиторской задолженности вовремя.

Значение коэффициентов деловой активности (рентабельности активов и норма чистой прибыли) - ниже норматива. Активы рассматриваемого предприятия за анализируемый период, а также на момент введения процедуры наблюдения не способны приносить достаточно прибыли, что характеризуется низкой степенью эффективности использования имущества должника.

Деятельность ООО «Еврострой» характеризуется значительным весом убытка, который постепенно «поглотил» собственный капитал предприятия.

Проведенный анализ свидетельствует, что по итогам финансово-хозяйственной деятельности за анализируемый период ООО «Еврострой» не может отвечать по своим обязательствам за счет своих доходов.

Все обязательства ООО «Еврострой» возникшие у должника являются обоснованными, при этом часть обязательств могут быть оспорены. В частности, это касается обязательств по оплате арендной платы за земельные участки, отведенные под строительство, а также обязательства по выплате доли администрации по выполненным инвестконтрактам. Кроме того, подлежит тщательному анализу вопрос погашения задолженности по ранее возбуждавшимся делам о банкротстве предприятия и вопрос реализации основных фондов в более ранние периоды.

Структура баланса должника - неудовлетворительная, так как значение коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными средствами ниже установленного норматива.

Анализ и оценка реальных возможностей восстановления платежеспособности должника показал, что у должника в перспективе есть реальная возможность восстановить платежеспособность в процедуре внешнего управления, при этом предусматривается полное погашение накопленной кредиторской задолженности за установленный законом период внешнего управления.

2.7.2. Анализ пассивов

Анализ пассивов предприятия проводится в целях выявления внутрихозяйственных резервов, обеспечения восстановления платежеспособности, выявления обязательств, которые могут быть оспорены или прекращены, а также возможности проведения реструктуризации сроков исполнения обязательств.

Анализ пассивов проводится по группам статей баланса Должника и состоит из анализа капитала, резервов, долгосрочных и краткосрочных обязательств.

Сведения, которые приводятся в пассиве баланса, позволяют определить, какие изменения произошли в структуре собственного и заемного капитала, сколько привлечено в оборот предприятия долгосрочных и краткосрочных заемных средств.

Пассив бухгалтерского баланса отражает источники финансирования средств предприятия, сгруппированные на определенную дату по их принадлежности и назначению. Иными словами, пассив показывает:

- величину средств (капитала), вложенных в хозяйственную деятельность предприятия
- степень участия в создании имущества организации.

По степени принадлежности используемый капитал подразделяется на собственный (III раздел пассива) и заемный (IV и V разделы пассива). По продолжительности использования различают капитал постоянный (перманентный) (III и IV разделы пассива) и краткосрочный (V раздел пассива).

Таблица 29. Анализ динамики и структуры источников капитала (тыс. руб.)

Собственный капитал	Отчётный период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	-53355	-35458	-36312	-36056	-36293
Заемный капитал	Отчётный период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	186988	151295	140388	144462	149550
ВСЕГО	Отчётный период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	133633	115837	104076	108406	113257

Основным источником формирования пассивов баланса является заемный капитал. Собственный капитал является основой самостоятельности и независимости предприятия. Из данных таблицы наглядно видно, что реальный собственный капитал ООО «Еврострой» имеет тенденцию к уменьшению из периода в период 2011-2012-2013 гг. и имеет отрицательное значение в общей структуре пассива баланса. В целом в силу специфики своей деятельности предприятие существует за счет заёмного капитала в валюте баланса.

Изменения состава и величины обязательств в течение периода, предшествовавшего возбуждению производства по делу о банкротстве, и их доля в совокупных пассивах на соответствующие отчетные даты представлены таблицей "Анализ состава и размещения пассивов должника" и графиком "Доля капитала и краткосрочных обязательств в совокупных пассивах".

Анализ состава и размещения пассивов.

Таблица 30. Изменение состава и балансовой стоимости Пассивов (тыс. руб.)

Капитал и резервы	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	-53355	-35458	-36312	-36056	-36293
Уставный капитал	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	400	400	400	400	400
Собственные акции, выкупленные у акционеров	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13

	Значение	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	774	774	774	774	774
Резервный капитал	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Нераспр. прибыль (непокрытый убыток)	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	-54529	-36632	-37486	-37230	-37467
Долгосрочные обязательства	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Краткосрочные обязательства	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	186988	151295	140388	144462	149550
Кредиторская задолженность	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	182183	147798	138636	140208	144675
Прочее (займы и кредиты)	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	3272	3257	1512	4014	4635
Совокупные пассивы	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	133633	115837	104076	108406	113257

За анализируемый период доля заемного капитала в совокупных источниках образования пассивов предприятия колебалась примерно на одинаковом уровне. Это положительная тенденция, но в совокупности с тем, что собственный капитал предприятия уменьшается из периода в период, может свидетельствовать об относительном повышении степени финансовых рисков.

Анализ капитала и резервов.

В капиталах и резервах основную долю занимает нераспределенная прибыль (непокрытый убыток). На начало периода анализа доля непокрытого убытка в капиталах и резервах составляла почти 100%. К концу периода анализа доля непокрытого убытка оставалась примерно на том же уровне. Уставной капитал на протяжении всего периода анализа не изменялся и оставался, равен 400 тыс. руб.

Так как основным источником пополнения собственного капитала является непокрытый убыток предприятия, а в нашем случае предприятие является убыточным, то собственный капитал уменьшается на сумму полученных убытков.

Целевое финансирование на предприятии отсутствует.

В целом, отсутствие резервов, фондов и непокрытый убыток в конце всего анализируемого периода свидетельствует о падении деловой активности предприятия.

Анализ долгосрочных и краткосрочных обязательств.

Привлечение заемных средств в оборот предприятия — явление нормальное, при условии, что они не замораживаются на продолжительное время в обороте и своевременно возвращаются. В противном случае может возникнуть просроченная кредиторская задолженность, что в конечном итоге приводит к выплате штрафов и ухудшению финансового положения.

Большое влияние на финансовое состояние предприятия оказывают состав и структура заемных средств, т.е. соотношение долгосрочных, среднесрочных и краткосрочных финансовых обязательств хозяйствующего субъекта.

Предприятие имеет краткосрочную задолженности перед кредиторами и краткосрочные займы. Данный показатель колебался примерно на одинаковом уровне в

совокупных пассивах. Далее краткосрочные обязательства увеличивались и к концу периода составили 4,1 % от всех пассивов предприятия.

Величина краткосрочных обязательств перед другими организациями в начале периода анализа составляет 3272 тыс. руб. или 2,4 % от совокупных пассивов. К концу 2013 г. краткосрочные обязательства увеличились до 4635 тыс. руб. или до 4,1 % от совокупных пассивов. К концу периода анализа краткосрочные обязательства выросли вдвое. Весь заемный капитал создан из краткосрочной кредиторской задолженности предприятия и прочих краткосрочных обязательств.

Краткосрочная кредиторская задолженность сформирована в основном из задолженности перед поставщиками и подрядчиками. Доля этой задолженности на начало периода анализа составляет 136,3 % или 182183 тыс. руб. К концу 2013 г. данный показатель снизился до 127,7% или до 144675 тыс. руб. К концу периода анализа задолженность снизилась до 144675 тыс. руб.

Большую долю в краткосрочных обязательствах до середины периода анализа имела задолженность перед государственными внебюджетными фондами. В 2011 г. произошло снижение до 147798 тыс. руб.. И к концу периода в 2013 г. произошло небольшое снижение до 144675 тыс. руб. суммы краткосрочных обязательств. Задолженность перед прочими кредиторами за весь период оставалась стабильной. Задолженность перед бюджетом оставалась на стабильном уровне.

Это является одним из негативных моментов, т.к. задержки платежей в бюджет вызывают начисление пеней, процентные ставки по которым достаточно высоки.

Таблица 31. Динамика изменения краткосрочной кредиторской задолженности (тыс. руб.)

Поставщики и подрядчики	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Задолженность перед персоналом организации	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Задолженность перед бюджетом	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Прочие кредиторы	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
ВСЕГО	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0

Таблица 32. Динамика изменения кредиторской задолженности (тыс. руб.)

Долгосрочные займы и кредиты	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Краткосрочные займы и кредиты	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	3272	3257	1512	4014	4635
Кредиторская задолженность	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	182183	147798	138636	140208	144675
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0

Доходы будущих периодов	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Резервы предстоящих периодов	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	0	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	1533	240	240	240	240
ВСЕГО	Период	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
	Значение	186988	151295	140388	144462	149550

Подробная структура кредиторской задолженности на текущую дату отражена в следующей таблице.

Таблица 33. Доля кредиторской задолженности в валюте баланса (%)

периоды	31.12.09	01.01.11	01.01.12	01.01.13	31.12.13
значение	139,93%	130,61%	134,89%	133,26%	132,04%

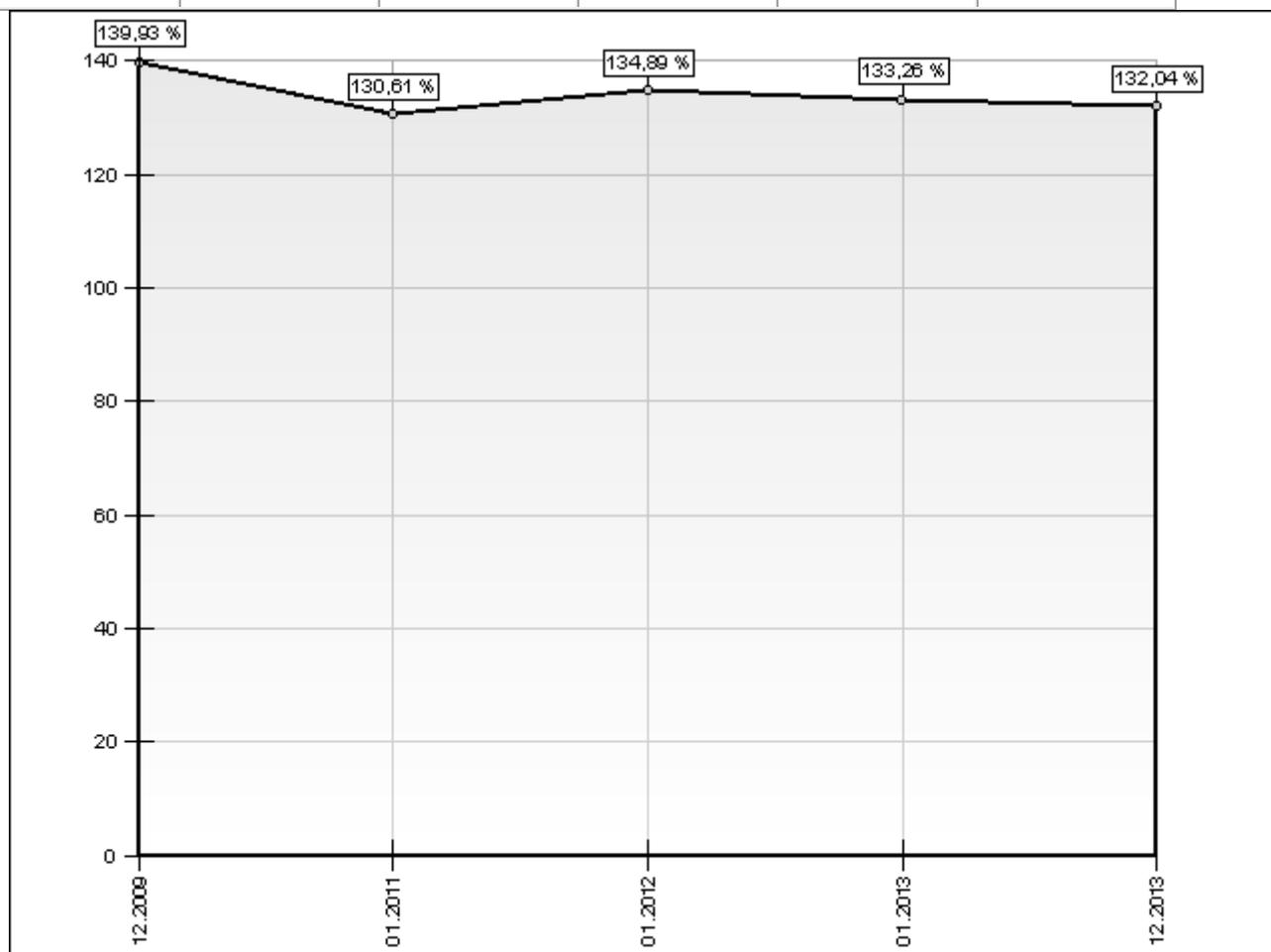


График 25. Доля кредиторской задолженности в валюте баланса (%)

Текущая кредиторская задолженность

СПИСОК КРЕДИТОРОВ (Поставщики, подрядчики) ООО «Еврострой» ПО СОСТОЯНИЮ НА «8» ноября 2014г.

Реестр текущих платежей ООО «Еврострой» (за период с 30.10.2013 г. по 13.09.2014 г.)

№ п/п	Наименование кредитора, адрес	Дата включения	Характеристика задолженности	Основание включения	Сумма текущей задолженности, руб.	Размер оплаты, руб.	Оплата задолженности (дата, реквизиты документа)
-------	-------------------------------	----------------	------------------------------	---------------------	-----------------------------------	---------------------	--

Первая очередь по ст. 134 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": выплата вознаграждения арбитражному управляющему, с взысканием задолженности по выплате вознаграждения лицам, исполнившим обязанности арбитражного управляющего в деле о банкротстве, требования по текущим платежам, связанным с оплатой деятельности лиц, привлечение которых арбитражным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, в том числе с взысканием задолженности по оплате деятельности указанных лиц

1	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	06.03.2014	Счет № 15 от 06.03.2014 г., Определение АС МО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 06.03.2014	8751,43	8751,43	23.04.2014, п/п № 466 от 23.04.2014 г.
10	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	22.08.2014	Счет № 43 от 22.08.2014 г., Определение АС МО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 22.08.2014	30000,00		
11	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	09.09.2014	Счет № 46 от 09.09.2014 г., Определение АС МО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 09.09.2014	30000,00		
12	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	10.09.2014	Счет № 47 от 10.09.2014 г., определение АСМО по делу № А41-55439/2013 от «21» февраля 2014 г.	Представление арбитражного управляющего от 10.09.2014	6240,00		
13	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	11.09.2014	Счет № 49 от 11.09.2014 г., определение АСМО по делу № А41-55439/2013 от «21» февраля 2014 г.	Представление арбитражного управляющего от 11.09.2014	4114,30		
14	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	10.09.2014	Счет № 48 от 10.09.2014, п/п № 23 от 16.06.2014, определение АСМО по делу № А41-55439/2013 от «21» февраля 2014 г.	Представление арбитражного управляющего от 10.09.2014	48300,00		

15	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	12.09.2014	Счет № 53 от 12.09.2014 г., определение АСМО по делу № А41-55439/2013 от «21» февраля 2014 г.	Представление арбитражного управляющего от 12.09.2014	6000,00		
18	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	30.09.2014	Расчет, определение суда	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 30.09.2014	366814,00		
2	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	06.03.2014	Счет № 15 от 06.03.2014 г., Определение АСМО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 06.03.2014	30000,00	30000,00	23.04.2014, п/п № 466 от 23.04.2014 г.
3	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	06.03.2014	Счет № 15 от 06.03.2014 г., Определение АСМО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 06.03.2014	640,00	640,00	23.04.2014, п/п № 466 от 23.04.2014 г.
4	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	06.03.2014	Счет № 15 от 06.03.2014 г., Определение АСМО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 06.03.2014	5601,96	5601,96	23.04.2014, п/п № 466 от 23.04.2014 г.
5	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	28.04.2014	Счет № 29 от 28.04.2014 г., Определение АСМО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 28.04.2014	30000,00	30000,00	23.06.2014, П/П ООО "Водотранссервис"
6	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	29.05.2014	Счет № 29 от 28.04.2014 г., Определение АСМО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 29.05.2014	30000,00	30000,00	26.06.2014, П/П ООО "Водотранссервис"

7	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	12.06.2014	Счет № 31 от 12.06.2014 г., квитанции почты	Представление арбитражного управляющего от 12.06.2014	4799,30	4799,30	23.06.2014, П/П ООО "Водотранссервис"
8	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	26.06.2014	Счет № 38 от 26.06.2014 г., Определение АС МО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 26.06.2014	30000,00		
9	ИП Бондарев Александр Анатольевич, 141080, Московская область, г. Королев, проспект Космонавтов дом 29/12 кв. 35	26.07.2014	Счет № 39 от 26.07.2014 г., Определение АС МО от 21.02.2014 № А41-55489/2014	Представление арбитражного управляющего от 26.07.2014	30000,00		
ИТОГО:					661260,99	109792,69	
Вторая очередь по ст. 134 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": требования об оплате труда лиц, работающих по трудовым договорам, а также требования об оплате деятельности лиц, привлеченных арбитражным управляющим для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, в том числе о взыскании задолженности по оплате деятельности данных лиц, за исключением лиц, указанных в абзаце втором настоящего пункта							
1	Корякова Ольга Константиновна, 142613, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Парковская д. 7в корп. 27 кв. 40	14.04.2014	Трудовой договор, приказ об увольнении, расчетный листок	Представление арбитражного управляющего от 14.04.2014	7914,75		
2	Орлова Ольга Сергеевна, 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 50 кв. 48	14.04.2014	трудовой договор, расчетный листок	Представление арбитражного управляющего от 14.04.2014	14290,40		
3	Равич Михаил Вячеславович, 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года д. 25 кв. 125	14.04.2014	трудовой договор, расчетный листок	Представление арбитражного управляющего от 14.04.2014	131592,00		
4	Шушлебин Аркадий Владимирович, 142613, Московская область, г.	14.04.2014	трудовой договор, расчетный листок, приказ об увольнении	Представление арбитражного управляющего от 14.04.2014	8521,12		

	Орехово-Зуево, ул. Северная д. 146 кв. 99						
5	ИП Некрасов Олег Сергеевич, 115583, город Москва, ул. Воронцово Поле д. 16 стр. 4	12.06.2014	договор оказания юридических услуг - сопровождение процедуры наблюдения	Представление арбитражного управляющего от 12.06.2014	84600,00		
6	ИП Некрасов Олег Сергеевич, 115583, город Москва, ул. Воронцово Поле д. 16 стр. 4	28.08.2014	договор оказания юридических услуг - сопровождение процедуры наблюдения	Представление арбитражного управляющего от 28.08.2014	84600,00		
ИТОГО:					331518,27	0,00	
Третья очередь по ст. 134 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": требования по коммунальным платежам, эксплуатационным платежам, необходимым для осуществления деятельности должника							
-	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО:					0,00	0,00	
Четвёртая очередь по ст. 134 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": иные платежи							
1	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 2 от 27.12.2011 г., допсоглашение № 1 от 31.12.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41- 55439/2013 от 03.06.2014	29853,86		
10	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 20 от 13.07.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41- 55439/2013 от 03.06.2014	9788,00		
11	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 22 от 17.08.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41- 55439/2013 от 03.06.2014	11299,49		
12	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 24 от 30.11.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41- 55439/2013 от 03.06.2014	2000,00		

13	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 1 от 01.04.2013 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	1000,00		
2	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 1 от 27.01.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	50000,00		
3	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 2 от 06.02.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	34691,00		
4	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 4 от 15.02.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	200000,00		
5	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 5 от 05.03.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	2590,00		
6	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 6 от 06.03.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	19958,08		
7	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 11 от 12.04.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	16959,23		

8	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 14 от 04.05.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	9460,30		
9	ООО "Правовое управление капитального строительства", 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 44	03.06.2014	Договор беспроцентного займа № 16 от 08.06.2012 г.	Определение Арбитражный суд Московской области по делу № А41-55439/2013 от 03.06.2014	16741,06		
ИТОГО:					404341,02	0,00	
ИТОГО по реестру текущих платежей					1397120,28	109792,69	

Данная задолженность является текущей задолженностью. Имеются факты внеочередного необоснованного погашения задолженности по некоторым кредиторам. В данный момент ведётся бухгалтерская проверка и установление данных фактов необоснованного погашения задолженности.

Реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» установленных Арбитражным судом Московской области на «8» ноября 2014г.

Наименование	Сумма задолженности (руб.)	Доля в общей задолженности (%)	Доля в общей задолженности с учетом штрафов и пеней (%)
Первая очередь			
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	10000	0,02%	0,02%
Асташенко Ирина Юрьевна (адрес: 142672, Московская область Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Ст. Морозкина, д. 11, кв. 45)	25000	0,06%	0,05%
Леушина Мария Александровна (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лопатина, д. 4 «б», кв. 36)	30000	0,07%	0,06%
Вторая очередь			
Власкин Александр Александрович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Гагарина д. 26 кв. 24)	12520,01	0,03%	0,03%
Клинкова Нина Павловна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского д. 15 кв. 18)	29510,92	0,07%	0,06%
Корякова Ольга Константиновна (адрес: 142613, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Парковская д. 7в корп. 27 кв. 40)	73117,33	0,17%	0,16%
Красноперова Валентина Владимировна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-	8463,3	0,02%	0,02%

Зуево, ул. Гагарина д. 12 кв. 47)			
Кубарева Лариса Владимировна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Северная д. 16а кв. 51)	30660,69	0,07%	0,07%
Орлова Ольга Сергеевна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого д. 50 кв. 48)	2828	0,01%	0,01%
Равич Ирина Вячеславовна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года д. 25 кв. 124)	112391,24	0,26%	0,24%
Равич Михаил Вячеславович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года д. 25 кв. 125)	667981	1,56%	1,44%
Разгулов Алексей Викторович (адрес: 142613, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Парковская д. 2 кв. 36)	1674,29	0%	0%
Шушлебин Аркадий Владимирович (адрес: 142613, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Северная д. 14б кв. 99)	114332,14	0,27%	0,25%
Третья очередь			
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	2390591,5	5,59%	5,15%
Белякова Светлана Михайловна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, Юбилейный пр-д, д. 4 кв. 85)	544225	1,27%	1,17%
Асташенко Ирина Юрьевна (адрес: 142672, Московская область Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Ст. Морозкина, д. 11, кв. 45)	2031123,5	4,75%	4,38%
Леушина Мария Александровна (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лопатина, д. 4 «б», кв. 36)	2361123,5	5,52%	5,09%
Маньков Алексей Иванович (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского, д.15, кв. 95)	2820400	6,6%	6,08%
Репина Марина Николаевна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Володарского, д. 25, кв.29)	2423332	5,67%	5,22%
Степанова Ирина Эльвартовна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	1849552,5	4,33%	3,99%
Степанов Андрей Викторович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	2049552,5	4,8%	4,42%
Горынина Лариса Анатольевна (адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Пушкина, д.13, кв.89)	1554225	3,64%	3,35%
Четвертая очередь			
ООО "МИГЕКО" ☐ (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Вокзальная д. 6)	162000	0,38%	0,35%
МРИ № 10 ФНС РФ по Московской области ☐ (адрес: 127381, РФ, г. Москва, ул. Неглинная д. 23)	952532,62	2,23%	2,05%

Комитет по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево ☐ (адрес: 142600, Московская область, г.Орехово-Зуево, Октябрьская пл.,д.2, к. №349)	5388117,78	12,61%	11,61%
Равич Михаил Вячеславович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года д. 25 кв. 125)	1580254,36	3,7%	3,41%
Администрация городского округа Орехово-Зуево Московской области ☐ (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, Октябрьская площадь д. 2 к. 425)	15511282	36,29%	33,43%
Четвертая очередь, штрафные санкции			
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	30000	0,07%	0,06%
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	492203,72	1,15%	1,06%
Бойко Мария Геннадьевна (адрес: 142611, Московская область, город Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 18, кв.21)	2000	0%	0%
Асташенко Ирина Юрьевна (адрес: 142672, Московская область Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Ст. Морозкина, д. 11, кв. 45)	20000	0,05%	0,04%
Асташенко Ирина Юрьевна (адрес: 142672, Московская область Орехово-Зуевский район, г. Ликино-Дулево, ул. Ст. Морозкина, д. 11, кв. 45)	2000	0%	0%
Леушина Мария Александровна (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лопатина, д. 4 «б», кв. 36)	172833,36	0,4%	0,37%
Леушина Мария Александровна (адрес: 142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Лопатина, д. 4 «б», кв. 36)	12500	0,03%	0,03%
Маньков Алексей Иванович (адрес: 142602, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул. Володарского, д.15, кв. 95)	609229,62	1,43%	1,31%
Журавель Светлана Константиновна (адрес: 142621, Московская область, г.Куровское, ул.Набережная, д.39)	95312,85	0,22%	0,21%
Степанова Ирина Эльвартовна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	5450	0,01%	0,01%
Степанов Андрей Викторович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	5450	0,01%	0,01%
Степанова Ирина Эльвартовна (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	366376,92	0,86%	0,79%
Степанов Андрей Викторович (адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 19, кв. 98)	405793,59	0,95%	0,87%
МРИ № 10 ФНС РФ по Московской области ☐ (адрес: 127381, РФ, г. Москва, ул. Неглинная д. 23)	876555,91	2,05%	1,89%

МРИ № 10 ФНС РФ по Московской области ☐ (адрес: 127381, РФ, г. Москва, ул. Неглинная д. 23)	195676	0,46%	0,42%
Комитет по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево ☐ (адрес: 142600, Московская область, г.Орехово-Зуево, Октябрьская пл.,д.2, к. №349)	374654,16	0,88%	0,81%
ВСЕГО	46402827,31, в том числе штрафы и пени 3666036,13	100%	100%

Реестр кредиторов не закрывается. Требования иных кредиторов будут рассмотрены в 3 декаде декабря 2014 г. Оснований для отказа включения в реестр требований кредиторов по представленному требованию не имеется.

№	Кредитор	Уплачено	Неисполненные обязательства	Жилое помещение
Объект: №1. 128-квартирный 17-этажный двухсекционный жилой дом				
1	Десятков Евгений Николаевич	1469044,40	0,00	квартира № 7, кол-во комнат – 1, этаж – 3, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, жилых помещений – 37,4 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
2	Десятков Евгений Николаевич	2408331,12	0,00	квартира № 8, кол-во комнат – 2, этаж – 3, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, жилых помещений – 60,3 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
3	Десятков Евгений Николаевич	2438388,29	0,00	квартира № 17, кол-во комнат – 2, этаж – 6, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 59,8 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
4	Десятков Евгений Николаевич	1469044,40	0,00	квартира № 18, кол-во комнат – 1, этаж – 6, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, жилых помещений – 37,4 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
5	Десятков Евгений Николаевич	2438388,29	0,00	квартира № 96, кол-во комнат – 2, этаж – 11, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 59,8 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
6	Кацман Анна Соломоновна	2373393,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 116, количество комнат – 2, этаж – 14, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 58,7 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
7	Сидоров Юрий Владимирович	2390591,50	0,00	блок-секция 1, строительный № 80, количество комнат – 2, этаж – 5, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 59,8 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
8	Хапугин Владимир Анатольевич	2378110,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 28, количество комнат – 2, этаж – 8 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2

9	Пынько Наталия Николаевна	2373393,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 56, количество комнат – 2, этаж – 15, площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,9 м2, жилых помещений – 59,8 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
10	Писарихин Константин Владимирович	1760000,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 118, количество комнат – 1, этаж – 15 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 40,0 м2, общая площадь жилых помещений – 38,2 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
11	Лошихина Надежда Михайловна	2361123,50	0,00	блок-секция 1, строительный № 101, количество комнат – 2, этаж – 11 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, общая площадь жилых помещений – 60,3 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
12	Терехин Валерий Иванович	2378110,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 32, количество комнат – 2, этаж – 9 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
13	Молчанова Людмила Николаевна	1592000,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 55, количество комнат – 1, этаж – 15 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 40,0 м2, общая площадь жилых помещений – 38,2 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
14	Сомова Татьяна Ивановна	1554225,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 11, количество комнат – 1, этаж – 4 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
15	Редина Ольга Александровна	1615437,52	0,00	блок-секция 1, строительный № 111, количество комнат – 1, этаж – 13 площадь проектная общая – 38,2 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
16	Зубрилин Алексей Анатольевич	1533502,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 67, количество комнат – 1, этаж – 2 площадь проектная общая – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
17	Леонова Алла Валентиновна	2839375,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 97, количество комнат – 2, этаж – 10 площадь проектная общая – 64,9 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
18	Песоцкая Светлана Владимировна	2390591,50	0,00	блок-секция 1, строительный № 84, количество комнат – 2, этаж – 8 площадь проектная общая – 64,9 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
19	Язина Валентина Ивановна	2373393,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 112, количество комнат – 2, этаж – 13 площадь проектная общая – 64,9 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,2 м2
20	Круть Игорь Вячеславович	1543863,50	0,00	блок-секция 1, строительный № 70, количество комнат – 1, этаж – 3 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, общая площадь жилых помещений – 37,4 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
21	Сырова Елена Михайловна	1554225,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 91, количество комнат – 1, этаж – 8 площадь проектная общая – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2

22	Журавель Светлана Константиновна	1554225,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 67, количество комнат – 1, этаж – 4 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
23	Апарина Валентина Исаевна	2140000,00	238110,00	блок-секция 1, строительный № 65, количество комнат – 2, этаж – 4 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
24	Спиридонова Яна Александровна	1476513,75	0,00	блок-секция 2, строительный № 15, количество комнат – 1, этаж – 5 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
25	Спиридонова Яна Александровна	2259204,50	0,00	блок-секция 2, строительный № 16, количество комнат – 2, этаж – 5 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
26	Остапчук (Поморцева) Валерия Игоревна	1554225,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 10, количество комнат – 1, этаж – 4 площадь проектная общая – 39,1 м2, в т.ч. жилая площадь – 18,9 м2
27	Гальченко Марина Александровна	2378110,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 85, количество комнат – 2, этаж – 7 площадь проектная: общая с учетом неотапливаемых помещений – 64,1 м2, общая площадь жилых помещений – 60,3 м2, в т.ч. жилая площадь – 33,7 м2
28	Москаленко Лилия Михайловна	2669542,52	93990,80	блок-секция 1, строительный № 5, количество комнат – 2, этаж – 3 площадь проектная общая – 64,1 м2, в т.ч. общая площадь жилых помещений – 60,3 м2, жилая площадь – 33,7 м2
29	Кирякин Евгений Игоревич	2390591,50	0,00	блок-секция 2, строительный № 13, количество комнат – 2, этаж – 5 площадь проектная общая – 64,9 м2
30	Федулов Николай Викторович	2378110,00	0,00	блок-секция 2, строительный № 36, количество комнат – 2, этаж – 10 площадь проектная общая – 64,1 м2
31	Комарова Елена Ивановна	2459819,01	0,00	блок-секция 1, строительный № 105, количество комнат – 2, этаж – 12 площадь проектная общая – 64,1 м2
32	Кривоносова Алина Витальевна	1543863,50	0,00	блок-секция 2, строительный № 39, количество комнат – 1, этаж – 11 площадь проектная общая – 39,1 м2
33	Егорова Анна Владимировна	1554225,00	0,00	блок-секция 1, строительный № 71, количество комнат – 1, этаж – 5 площадь проектная общая – 39,1 м2
34	Волчкова Надежда Леонидовна	2390591,50	0,00	блок-секция 2, строительный № 80, количество комнат – 2, этаж – 7 площадь проектная общая – 64,9 м2
		69983551,30	332100,80	

В соответствии со статьёй 95 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" на сумму требований конкурсного кредитора, уполномоченного органа в размере, установленном в соответствии со статьей 4 настоящего Федерального закона на дату введения внешнего управления, начисляются проценты в порядке и в размере, которые предусмотрены настоящей статьёй. Без утверждения меньшей процентной ставки или другого способа начисления процентов на суммы требований прием расчёт процентов по формуле:

сумма требования кредитора X (текущая ставка рефинансирования/360) X количество дней,
текущая ставка рефинансирования = 8,25%

Суммы требований по 3 очереди	окт.14	ноя.14	дек.14	январ.15	фев.15	мар.15
1	2	3	4	5	6	7
2390591,5	3287,06	16435,32	16435,32	16435,32	16435,32	16435,32
544225	748,31	3741,55	3741,55	3741,55	3741,55	3741,55
2031123,5	2792,79	13963,97	13963,97	13963,97	13963,97	13963,97
2361123,5	3246,54	16232,72	16232,72	16232,72	16232,72	16232,72
2820400	3878,05	19390,25	19390,25	19390,25	19390,25	19390,25
2423332	3332,08	16660,41	16660,41	16660,41	16660,41	16660,41
1849552,5	2543,13	12715,67	12715,67	12715,67	12715,67	12715,67
2049552,5	2818,13	14090,67	14090,67	14090,67	14090,67	14090,67
1554225	2137,06	10685,30	10685,30	10685,30	10685,30	10685,30

Суммы требований по 3 очереди	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15
1	8	9	10	11	12	13	14
2390591,5	16435,32	16435,32	16435,32	16435,32	16435,32	16435,32	16435,32
544225	3741,55	3741,55	3741,55	3741,55	3741,55	3741,55	3741,55
2031123,5	13963,97	13963,97	13963,97	13963,97	13963,97	13963,97	13963,97
2361123,5	16232,72	16232,72	16232,72	16232,72	16232,72	16232,72	16232,72
2820400	19390,25	19390,25	19390,25	19390,25	19390,25	19390,25	19390,25
2423332	16660,41	16660,41	16660,41	16660,41	16660,41	16660,41	16660,41
1849552,5	12715,67	12715,67	12715,67	12715,67	12715,67	12715,67	12715,67
2049552,5	14090,67	14090,67	14090,67	14090,67	14090,67	14090,67	14090,67
1554225	10685,30	10685,30	10685,30	10685,30	10685,30	10685,30	10685,30

Итого за период внешнего управления предполагаемая общая сумма процентов по 3 очереди составит 1511773,47 рублей

Суммы требований по 4 очереди	окт.14	ноя.14	дек.14	январ.15	фев.15	мар.15
1	2	3	4	5	6	7
162000	222,75	1113,75	1113,75	1113,75	1113,75	1113,75
952532,62	1309,73	6548,66	6548,66	6548,66	6548,66	6548,66
5388117,78	7408,66	37043,31	37043,31	37043,31	37043,31	37043,31
1580254,36	2172,85	10864,25	10864,25	10864,25	10864,25	10864,25
15511282	21328,01	106640,06	106640,06	106640,06	106640,06	106640,06

Суммы требований по 4 очереди	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15
1	8	9	10	11	12	13	14
162000	1113,75	1113,75	1113,75	1113,75	1113,75	1113,75	1113,75
952532,62	6548,66	6548,66	6548,66	6548,66	6548,66	6548,66	6548,66
5388117,78	37043,31	37043,31	37043,31	37043,31	37043,31	37043,31	37043,31
1580254,36	10864,25	10864,25	10864,25	10864,25	10864,25	10864,25	10864,25

15511282	106640,06	106640,06	106640,06	106640,06	106640,06	106640,06	106640,06
----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Итого за период внешнего управления предполагаемая общая сумма процентов по 4 очереди составит 1978962,36 рублей

Без реализации начатого инвестиционного проекта, при котором доход, остающийся в распоряжении предприятия, превысит единовременные и условно постоянные затраты, и проведения первоочередных работ по минимизации текущих затрат и образовавшейся кредиторской задолженности, безубыточная деятельность предприятия невозможна.

3. Финансовое состояние должника

3.1. Анализ причин неплатёжеспособности предприятия.

По результатам анализа коэффициентов платежеспособности, финансовой устойчивости и деловой активности ООО «Еврострой» за двухлетний период рассчитана итоговая (комплексная) оценка финансового состояния должника. Итоговая оценка получена с учетом трех состояний показателей: исторической оценки (определяется как балл, которому соответствует среднее арифметическое значение показателя за все периоды, кроме последнего), текущей оценки (значение показателя на последнюю дату) и прогнозной оценки (прогнозируемое посредством линейного тренда состояние показателя через 1 год после окончания анализируемого периода). При этом наибольший вес при расчете итоговой оценки имеет текущее состояние показателя (60%); историческое и прогнозное состояния учтены с весами 25% и 15% соответственно. В следующей таблице приведен расчет итоговой оценки.

Показатель	Вес показателя	Оценка			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)
		истор.	текущая	прогноз		
1	2	3	4	5	6	7
Коэффициент автономии	0,15	-2	-2	-2	-2	-0,3
Коэффициент текущей ликвидности	0,12	-2	-2	-2	-2	-0,24
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,12	-2	-2	-2	-2	-0,24
Показатель обеспеченности обязательств должника его активами	0,12	-1	-1	-1	-1	-0,12
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,09	-2	-2	-2	-2	-0,18
Рентабельность активов	0,16	-1	-2	-2	-1,75	-0,28
Норма чистой прибыли	0,16	+2	-2	-2	-1	-0,16
Динамика выручки	0,08	-1	-1	-1	-1	-0,08
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				-1,6

Итоговая оценка финансового состояния ООО «Еврострой» на 05 мая 2014 г. составила -1,6.

Финансовое состояние организации можно охарактеризовать как критическое.

Структура имущества и обязательств организации, ее финансовые результаты ставят под сомнение способность организации вести нормальные расчеты с кредиторами, отвечать по своим обязательствам за счет имеющегося имущества. Основные финансовые показатели ООО

«Еврострой» не укладываются в нормативные значения, что отрицательно характеризует кредитоспособность организации.

С учетом динамики оценок ключевых показателей можно допустить, что финансовое положение организации в течение следующих 12-24 месяцев изменится по сравнению с текущей оценкой.

КРИТЕРИИ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Для целей качественной оценки финансовых показателей используется следующая шкала:

Оценка	Характеристика показателя	Описание качественной характеристики
2	отличное	Значение показателя не только полностью соответствует нормативному, но и показывает отличное положение организации по данному критерию.
1	хорошее	Значение показателя полностью соответствует нормативному.
0	удовлетворительное	Показатель имеет пограничное значение (соответствующее норме либо несущественно отклоняющееся от нее). Диапазон данной качественной характеристики определяется как область $\pm 4\%$ от установленной нормы.
-1	неудовлетворительное	Значение показателя не соответствует установленному нормативу.
-2	критическое	Значение показателя значительно хуже установленного норматива (критическое состояние).

ШКАЛА ИТОГОВЫХ ОЦЕНОК ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Балл		Качественная характеристика финансового состояния
от	до (включительно)	
2	1,3	Отличное
1,3	0,5	Хорошее
0,5	-0,1	Удовлетворительное
-0,1	-1,3	Неудовлетворительное
-1,3	-2	Критическое

3.2. Краткая характеристика некоторых параметров, позволяющих судить о причинах неплатёжеспособности:

а) цены на товары, работы, услуги

Требования по оплате арендной платы основаны на договорах аренды земельных участков по ул. Ленина-Школьный проезд г. Орехово-Зуево № 382ю от 29.07.2009 года, № 437ю от 19.08.2010 г., № 519ю от 08.07.2011 г., № 537ю от 17.10.2011 г., № 526ю от 02.09.2011 г., № 559ю от 09.12.2011 г., № 585ю от 19.03.2012 г., заключенных между ООО «Еврострой» и Комитетом по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево, Решениях Арбитражного суда Московской области от 05.03.2012 г. № А41-42683/2011, от 02.07.2013 № А41-15616/2013, от 21.06.2013 № А41-15615/2013, от 21.06.2013 № А41-15614/2013 и № А41-15619/2013.

Между тем, при начислении арендной платы Комитетом по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево не учтено следующее.

Все земельные участки переданы должнику – застройщику в аренду без торгов в рамках исполнения инвестиционного контракта № 4 от 24 мая 2004 года на строительство жилого комплекса по адресу МО, Орехово-Зуево, пересечение ул. Ленина и Школьного проезда.

Поскольку договор аренды с ООО «Еврострой» заключен после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, арендная плата по нему является регулируемой (пункт 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (в редакции от 25.01.2013)).

Вместе с тем, размер арендной платы за земельные участки, предоставленные в установленном порядке под строительство без проведения торгов, в том числе по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, установленный в пп. "г", "д" п. 3 Правил определения размера арендной платы, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582, не превышает двух процентов от кадастровой стоимости.

Подпунктом "д" пункта 3 Правил N 582 установлен предельный размер арендной платы - два процента от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, предоставленных в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Принцип экономической обоснованности исключает возможность введения для земель, расположенных в одном населенном пункте, имеющих одну категорию, один вид разрешенного использования и предоставленных лицам, занимающимся одним видом деятельности, арендной платы, дифференцированной исходя из статуса уполномоченного на распоряжение землей публичного органа, и выше ставок, установленных для земель федеральной собственности.

Правовая позиция по вопросу соотношения федерального законодательства и законодательства субъекта по данному вопросу изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.04.2012 N 15837/11 по делу N А47-7623/2010, согласно которой размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не разграничена), не может быть выше ставок, установленных Постановлением N 582 для земель федеральной собственности и такой расчет подлежит применению судами с момента опубликования данного Постановления в установленном порядке.

Президиум ВАС РФ в Постановлении от 17.12.2013 N 10782/13 подтвердил неизменность и обязательность учета нижестоящими арбитражными судами правовой позиции, выраженной в Постановлении от 17.04.2012 N 15837/11, указав, что размер регулируемой арендной платы в указанных случаях за земельные участки, относящиеся к любой публичной собственности в т.ч. муниципальной, не может быть выше ставок, установленных для земельных участков из земель, находящихся в федеральной собственности.

Данное правило распространяется на случаи аренды земельных участков не только для жилищного строительства, но и для любого строительства, когда договор аренды земельного участка заключен с предварительным согласованием места размещения объекта.

17.10.2013 года была утверждена корректировка проекта планировки территории с учетом размещения в границах всех вышеуказанных земельных участков общественно-делового центра с пристроенным жилым домом, что подтверждает предоставление всех участков в рамках инвестиционного контракта для строительства.

Таким образом, учитывая, что земельные участки предоставлены в рамках заключенного инвестиционного контракта с утвержденным проектом планировки территории и предварительным согласованием места размещения объектов строительства, размер арендной платы, взимаемой в рамках заключенных договоров аренды, не может значительно превышать два процента от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, выраженной в Постановлении от 17.04.2012 N 15837/11 и Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 N 10034/11, суд, применительно к статье 12 Гражданского кодекса

Российской Федерации и статье 13 АПК РФ, при рассмотрении споров о взыскании арендной платы за землю на основании заключенных гражданско-правовых договоров аренды не только вправе, но и должен анализировать положения нормативных актов, устанавливающих методику определения арендной платы за земельные участки, на предмет соответствия действующему законодательству, в т.ч. с точки зрения их соответствия принципам и ориентирам, установленным Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 582.

Аналогичная позиция подтверждается также Постановлением Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 N 9707/13 по делу N А73-16475/2012, Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 13.08.2014 N Ф05-8220/2014 по делу N А40-104386/13-1-601, Постановлением ФАС Московского округа от 05.03.2014 N Ф05-1517/2014 по делу N А41-16774/13 и Определением ВАС РФ от 16.06.2014 N ВАС-6772/14, Определением ВАС РФ от 28.03.2014 N ВАС-3382/14 по делу N А12-26379/2013, Определением ВАС РФ от 03.03.2014 N ВАС-2670/14 по делу N А65-28978/2012, Определением ВАС РФ от 25.03.2013 N ВАС-2569/14 по делу N А38-147/2012, Определением ВАС РФ от 21.06.2013 N ВАС-16739/12 по делу N А68-247/12 и другими судебными актами.

б) объемы производства

Между ООО «Еврострой» и Комитетом по управлению имуществом Администрации г.о. Орехово-Зуево были заключены договоры аренды земельных участков по адресу МО, Орехово-Зуево, пересечение ул. Ленина и Школьного проезда:

- № 585ю от 19.03.2012 земельного участка 50:47:0041104:39 площадью 4700 кв м на период с 21.02.2012 по 17.02.2013;

- № 537ю от 18.10.2011 земельного участка 50:47:0041103:18 площадью 132 кв.м на период с 17.10.2011 по 13.10.2012;

- № 526ю от 02.09.2011 земельного участка 50:47:0041103:16 площадью 2913 кв.м на период с 01.09.2011 по 27.08.2012;

- № 559ю от 09.12.2011 земельного участка 50:47:0000000:45 площадью 4900 кв.м на период с 09.12.2011 по 05.12.2012

Все перечисленные земельные участки переданы должнику – застройщику в аренду без торгов в рамках исполнения инвестиционного контракта № 4 от 24 мая 2004 года на строительство жилого комплекса по адресу МО, Орехово-Зуево, пересечение ул. Ленина и Школьного проезда.

Сроки аренды по каждому из договоров составили 360 дней и истекли в 2013 году.

Постановлением Администрации городского округа Орехово-Зуево от 17.10.2013 № 1395 утверждена корректировка проекта планировки территории жилого комплекса по ул. Ленина в г. Орехово-Зуево Московской области с учетом размещения общественно- делового центра с пристроенным жилым домом в части, касающейся территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 50:47:0041104:39, 50:47:0000000:45, 50:47:0041103:18, 50:47:0041103:16.

На указанных земельных участках истцом осуществлялись работы, возведен объект незавершенного строительства.

В связи с необходимостью осуществления комплекса мероприятий по реализации должник неоднократно обращался с просьбой продлить договоры аренды земельных участков сроком на 10 лет для осуществления строительства. При этом указывал, что в течение указанного срока планируется получение технических условий на присоединение объектов к сетям энергоснабжения, выполнение проектных работ, согласование проектной документации в установленном порядке, получение разрешения на строительство, осуществление строительно-монтажных работ, ввод объектов в эксплуатацию и регистрация прав на объекты.

Однако со стороны Администрации городского округа Орехово-Зуево договоры аренды продлены не были.

На последнее обращение должника от 29.07.2014 года с просьбой продлить срок договоров, Администрация в письме от 10.09.2014 года отказала в продлении договоров аренды.

Согласно пункту 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 названного Кодекса.

При этом в силу положений статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка (постановление Президиума Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 N 8985/08).

Должник приступил к освоению земельного участка в соответствии с целевым назначением. Земельные участки предоставлены в аренду в рамках исполнения инвестиционного контракта № 4 от 24 мая 2004 года на строительство общественно - жилого комплекса которое начато, но не окончено, что ограничивает для органа местного самоуправления (арендодатель) возможность произвольно и немотивированно отказаться от продления договора аренды; вопрос действия договора аренды при таких обстоятельствах не может ставиться в зависимость исключительно от усмотрения арендодателя.

Аналогичная правовая позиция изложена в Определении ВАС РФ от 02.04.2014 N ВАС-3533/14 по делу N А79-2139/2013.

Должник использовал предоставленные ему в аренду земельные участки по назначению, возвел объект незавершенного строительства (1 очередь), разработал необходимую документацию и инициировал корректировку проекта планировки территории жилого комплекса по ул. Ленина в г. Орехово-Зуево Московской области с учетом размещения общественно- делового центра с пристроенным жилым домом в части, касающейся территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 50:47:0041104:39, 50:47:0000000:45, 50:47:0041103:18, 50:47:0041103:16, что соответствует целям предоставления участков, что в свою очередь наделяет его правом требовать продления договора аренды земельного участка, либо заключения его на новый срок, должник понес расходы по оплате работ по освоению земельного участка.

На основании Постановления Главы города Орехово-Зуево № 1861 от 14.12.2004 года, Инвестиционного контракта № 4 от 24.05.2004 года, Распоряжения Администрации г. Орехово-Зуево Московской области № 800-р от 13.08.2004 года, Договора аренды земельного участка № 111ю от 25.03.2005 года, Администрацией города было выдано Разрешение на строительство № 17 от 29.03.2005 года, зарегистрированное в ГУ ГАСН МО 30.03.2005 года, сроком действия на 3 года, которое в дальнейшем было продлено до 31.12.2008 года.

Должником привлечены денежные средства дольщиков – участников строительства, которые были вложены в строительство на спорных земельных участках.

В соответствии с разработанной схемой архитектурно-планировочной организации территории и схемой использования территории, утвержденным Постановлением Администрации городского округа Орехово-Зуево от 17.10.2013 № 1395 и опубликованным 23.10.2013, а также экспликацией первой очереди строительства, размещение общественно-жилого центра (первая очередь) занимает земельные участки с кадастровыми номерами 50:47:0041104:39, 50:47:0000000:45, 50:47:0041103:18, 50:47:0041103:16.

Таким образом, каждый из указанных участков необходим для завершения строительства первой очереди общественно-жилого комплекса по адресу МО, Орехово-Зуево, пересечение ул. Ленина и Школьного проезда.

Администрация городского округа Орехово-Зуево Московской области своим Постановлением № 615 от 15.05.2012 года признала объект строительства – разноэтажный жилой комплекс – 1-я очередь, расположенный по адресу: г. Орехово-Зуево, ул. Ленина – Школьный проезд – проблемным объектом.

Поскольку должник приступил к освоению спорного земельного участка, однако на дату окончания срока аренды, цели, ради которых участок был предоставлен, не были достигнуты (строительство не завершено), у ответчика не имелось оснований для отказа должнику в продлении договорных отношений.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 23.12.2008 N 8985/08, в силу положений статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение срока аренды земельного участка.

Учитывая, что 14.10.2014 г. Определением Арбитражного суда Московской области в отношении ООО «Еврострой» введена процедура банкротства - внешнее управление сроком на 18 месяцев, целями процедуры является восстановление платежеспособности должник и осуществление мероприятий по достройке общественно-жилого комплекса по адресу МО, Орехово-Зуево, пересечение ул. Ленина и Школьного проезда, реализация плана внешнего управления и осуществление необходимых мероприятий невозможны без продления договора аренды и проведения его государственной регистрации.

Так, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», для получения технических условий необходимо предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок.

В соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса РФ, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям в границах принадлежащего Застройщику земельного участка.

В соответствии со статьей 51 ГрК РФ, для получения разрешения на строительство необходимо предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок.

Кроме того, из-за отсутствия действующего договора аренды земельного участка, подтверждающего права на участок, занятый объектом незавершенного строительства, внешний управляющий не имеет возможности добиться государственной регистрации прав должника на объект незавершенного строительства, поскольку согласно пункту 4 статьи 25 Закона о государственной регистрации право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании действующих документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком.

Со стороны должника намерений не достигнуть цели, в соответствии с которой земельный участок был предоставлен в аренду, нет, наоборот, имеются намерения осуществить строительство и завершить его.

Правовая позиция об удовлетворении исков о признании незаконным отказа в продлении срока действия договора аренды земельного участка, обязанности продлить срок действия договора, в случае, если со стороны истца есть намерения достигнуть цель, в соответствии с которой земельный участок был предоставлен в аренду, содержится также в Определении ВАС РФ от 26.05.2014 N ВАС-5795/14 по делу N А03-7586/2013, Определении ВАС РФ от 30.07.2014 N ВАС-9417/14 по делу N А73-11749/2013, Определении ВАС РФ от 26.03.2013 N ВАС-2783/13 по делу N А52-2107/2011, Определении Верховного Суда РФ от 24.10.2014 N 308-ЭС14-3290 по делу N А53-20052/2013

Таким образом, продление договоров аренды необходимо для реализации плана внешнего управления, оформления прав, получения технических условий, корректировки проектной документации с учетом корректировки проекта планировки территории жилого комплекса по ул. Ленина в г. Орехово-Зуево Московской области и достройки объекта в целях удовлетворения интересов кредиторов и граждан-участников строительства.

Согласно статье 201.8 Закона о банкротстве, с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам о признании наличия или отсутствия права собственности или

иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства; о признании сделки в отношении недвижимого имущества недействительной или незаключенной, применении последствий недействительности сделки в отношении недвижимого имущества;

Таким образом, требование о признании отказа Администрации городского округа Орехово-Зуево в продлении договоров аренды должника-застройщика и касающееся вопроса продления аренды земельных участков, подлежит рассмотрению в деле о банкротстве застройщика.

в) производственные мощности

Технико-экономические показатели по проекту планировки после корректировки:

Основной актив должника – это четыре земельных участка, отведенных ему без торгов с предварительным согласованием для строительства. Концепция плана внешнего управления как раз и базируется на возможности использования данных участков для строительства общественно-делового либо торгового центра, на которое не распространяются ограничения по санитарно-защитной зоне противотуберкулезного диспансера ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД», что позволит начать реализацию проекта не дожидаясь выноса диспансера за пределы городского поселения, т.е. уже сейчас и сразу.

Постановлением Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области от 17.10.2013 года № 1395 была утверждена корректировка проекта планировки территории жилого комплекса по ул. Ленина в г. Орехово-Зуево с учетом размещения общественно-делового центра с пристроенным жилым домом в части, касающейся территории в границах земельного участка с кадастровыми номерами 50:47:0041104:39, 50:47:0000000:45, 50:47:0041103:18, 50:47:0041103:16 общей площадью 12645 кв.м. в центре города, правообладателем которых является ООО «Еврострой».

В части освоения земельных участков с целью реализации проекта планировки территории и достижения финансового результата для восстановления платежеспособности должника и удовлетворения требований кредиторов ООО «Еврострой», предложен к выполнению следующий план мероприятий по объекту.

- заключить договоры аренды земельных участков на срок строительства и зарегистрировать в установленном законодательством РФ порядке в Управлении Росреестра.
- разработать корректировку проекта планировки территории с учетом размещения на земельных участках, предназначенных для строительства, только общественно-делового многофункционального здания с 5 наземными этажами, три из которых – торговые площади, и два этажа – парковочный комплекс на 600 машиномест. Общая площадь объекта после корректировки составит 34 000 кв.м., из которых 20 000 кв.м. – торговых площадей, 14 000 кв.м. – парковочный комплекс.
- привести в соответствие виды разрешенного использования земельных участков, предоставленных для строительства, с проектом планировки территории и правилами землепользования и застройки городского округа Орехово-Зуево.
- получить градостроительный план, осуществить архитектурно-строительное проектирование, экспертизу проектной документации и получить разрешение на строительство.

После заключения долгосрочных договоров аренды земельных участков привлекается под контролем и с участием Министерства строительства Московской области Инвестор для инвестирования и строительства общественно-делового здания. С целью эффективной реализации инвестиционного проекта для каждой из сторон доля участия ООО «Еврострой» в строительстве общественно-делового здания должна составить ориентировочно минимум 10% от полезной площади общественно-делового здания. За предоставление земельных участков под строительство общественно-делового здания ООО «Еврострой» принимает участие в реализации данного инвестиционного проекта.

Общая площадь жилого комплекса 58 000 кв.м., из них общая площадь квартир 44 000 кв.м., общая площадь встроенно-пристроенных нежилых административных многофункциональных и офисных помещений 14 000 кв.м. В том числе 1-я очередь строительства общей площадью 30 000 кв.м., из них общая площадь квартир 18 000 кв.м., общая площадь встроенно-пристроенных нежилых административных многофункциональных и офисных помещений 12 000 кв.м.

После получения Инвестором разрешения на строительство и активизации строительно-монтажных работ согласно утвержденного графика производства работ ООО «Еврострой» формирует и выставляет предложение по продаже торговой площади 2 000 кв.м. в строящемся объекте общественно-делового назначения. Ориентировочная стоимость предложения ООО «Еврострой» по результатам проведенного предварительного анализа цен на коммерческую недвижимость в городе Орехово-Зуево составит от 170 до 200 млн. рублей.

Таким образом, приведенные в обосновании возможности восстановления платежеспособности цифры абсолютно реальны и осуществимы в отведенные законом сроки для внешнего управления. Ориентировочная величина выручки позволяет полностью произвести расчет со всеми кредиторами и участниками строительства.

г) расходы на производство продукции

Кредитором, Администрацией городского округа Орехово-Зуево, в Арбитражный суд Московской области направлено заявление о включении в реестр требований кредиторов должника требования третьей очереди заявителя о выплате общей суммы задолженности в размере 15 511 282 рубля и требование о передаче 10% общей площади жилья по итогам реализации инвестиционного проекта строительства жилого комплекса на земельном участке по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, пересечение ул. Ленина и Школьного проезда, что составляет в том числе: общая полезная площадь – 2400 кв.м., общая жилая площадь – 1296 кв.м.

Предъявленные денежные требования основаны на Решении Арбитражного суда Московской области от 23.01.2009 по делу № А41-23045/08 о взыскании долга и заключенном мировом соглашении от 08.06.2009 по делу № А41-12792/09.

23.01.2009 Решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-23045/08, оставленным без изменения Постановлением 10 арбитражного апелляционного суда от 01 апреля 2009 года с ООО «Еврострой» в пользу Муниципального образования «Городской округ Орехово-Зуево Московской области» взыскана задолженность по Инвестиционному контракту № 3 от 24.05.2004г. в размере 7 749 056 руб., расходы по госпошлине в сумме 20 246 руб

Дата вступления решения суда в законную силу – 01.04.2009.

08.06.2009 Арбитражным судом Московской области утверждено мировое соглашение, заключенное между Муниципальным образованием «Городской округ Орехово-Зуево Московской области» (Истцом) и ООО «Еврострой» (Ответчиком) по делу №А41-12792/09 о нижеследующем:

«В целях прекращения спора, возникшего в связи с неполным исполнением ответчиком своих обязательств по инвестиционному контракту № 32 от 23 июля 2004 г., истец и ответчик на основании статей 49, 139, 140 АПК РФ заключили мировое соглашение о следующем:

1. ООО «Еврострой» признает требования Муниципального образования «Городской округ Орехово - Зуево Московской области» о взыскании задолженности по инвестиционному контракту № 32 от 27.07.2004 года в размере 7.741.980 (семь миллионов семьсот сорок одна тысяча девятьсот восемьдесят рублей) и обязуется перечислить денежные средства в городской бюджет до 31.12.2009 года.

2. Муниципальное образование «Городской округ Орехово-Зуево Московской области» предоставляет ООО «Еврострой» отсрочку платежа задолженности, указанной в пункте 1, до 31.12.2009 г. Ответчик вправе перечислить сумму задолженности досрочно, а также осуществлять перечисление частями в сроки и размерах, исходя из собственного финансового положения».

Предъявленное заявителем требование о передаче жилых помещений основано на инвестиционном контракте № 4 от 24.05.2004 г.,

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 201.6 Закона о банкротстве арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

При рассмотрении материалов требования арбитражный управляющий приходит к выводу о недоказанности внесения кредитором инвестиционного взноса по инвестиционному контракту № 4

В материалах дела отсутствуют доказательства внесения денежных средств или иного имущества (имущественных прав) в оплату спорных жилых помещений по инвестиционному контракту № 4. Арбитражному управляющему такие доказательства также не были представлены. Предоставление земельного участка под строительство жилого дома не может считаться исполнением указанного договора, поскольку земельные участки предоставлялись по самостоятельному гражданско-правовому обязательству - договору аренды земельных участков, требования по арендной плате по которому заявлены отдельно по отношению к должнику.

Из материалов дела невозможно определить, полностью или частично внесен вклад сторон по инвестиционному контракту, каков размер этого вклада, каков размер остатка для внесения вклада, учитывая, что жилые дома являются недостроенными и не принятыми в эксплуатацию, а инвестиционный процесс – незавершенным.

Вместе с тем, согласно пункту 1 части 1 статьи 201.7 Закона о банкротстве, в реестр требований о передаче жилых помещений включаются сведения о сумме, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу каждого жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях.

Согласно части 5 статьи 201.6 Закона о банкротстве, участники строительства в части требований о передаче жилых помещений имеют право участвовать в собраниях кредиторов и обладать числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества.

Арбитражный суд и арбитражный управляющий на основании имеющихся документов не в состоянии определить размер взноса и распределить размер внесенного имущества по каждой квартире с целью включения в реестр требований кредиторов, участия и учета голосов в собрании кредиторов.

Кроме того, как следует из текста контракта и приложенных доказательств, размер денежных средств или иного имущества, которое подлежит передаче заявителями застройщику в целях строительства многоквартирного дома контрактом вовсе не определен, а обязательство по передаче денежных средств или иного имущества в качестве возмездного эквивалента сделки – отсутствует. В данном случае денежные средства или иное имущество в этих целях заявители застройщику не передавали.

Заявление требования о передаче жилых помещений при отсутствии встречных возмездных имущественных обязательств в инвестиционном контракте вступает в противоречие со статьей 201.1 Закона о банкротстве, согласно которой требование о передаче жилого помещения – это требование участника строительства о передаче ему жилого помещения на основании возмездного договора.

Кроме того, как следует из содержания пункта 5.1 Инвестиционного контракта № 4 от 24.05.2004 г., Администрация области обязалась оказывать инвестору содействие в реализации инвестиционного проекта строительства жилых домов по вопросам, входящим в ее компетенцию, в том числе: подготовке и принятию распорядительных документов; оказанию содействия в получении технических условий; осуществлять пролонгацию правоустанавливающей документации; осуществлять контроль за реализацией инвестиционного контракта. Таким образом, предусмотренные Инвестиционным контрактом обязанности Администрации по своей природе являются публично-правовыми. Они

непосредственно связаны с выполнением Администрацией властно-распорядительных функций и поэтому не свидетельствуют о встречном исполнении обязательств в пользу застройщика по Инвестиционному контракту № 4.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: от 03.04.2012 № 17043/11 по делу № А41-29131/10 и от 05.02.2013 № 12444/12 по делу № А32-24023/2011, соглашение, в котором муниципальное образование констатировало наличие у него обязанностей исполнять предписания публичного законодательства, не может квалифицироваться как гражданско-правовая сделка

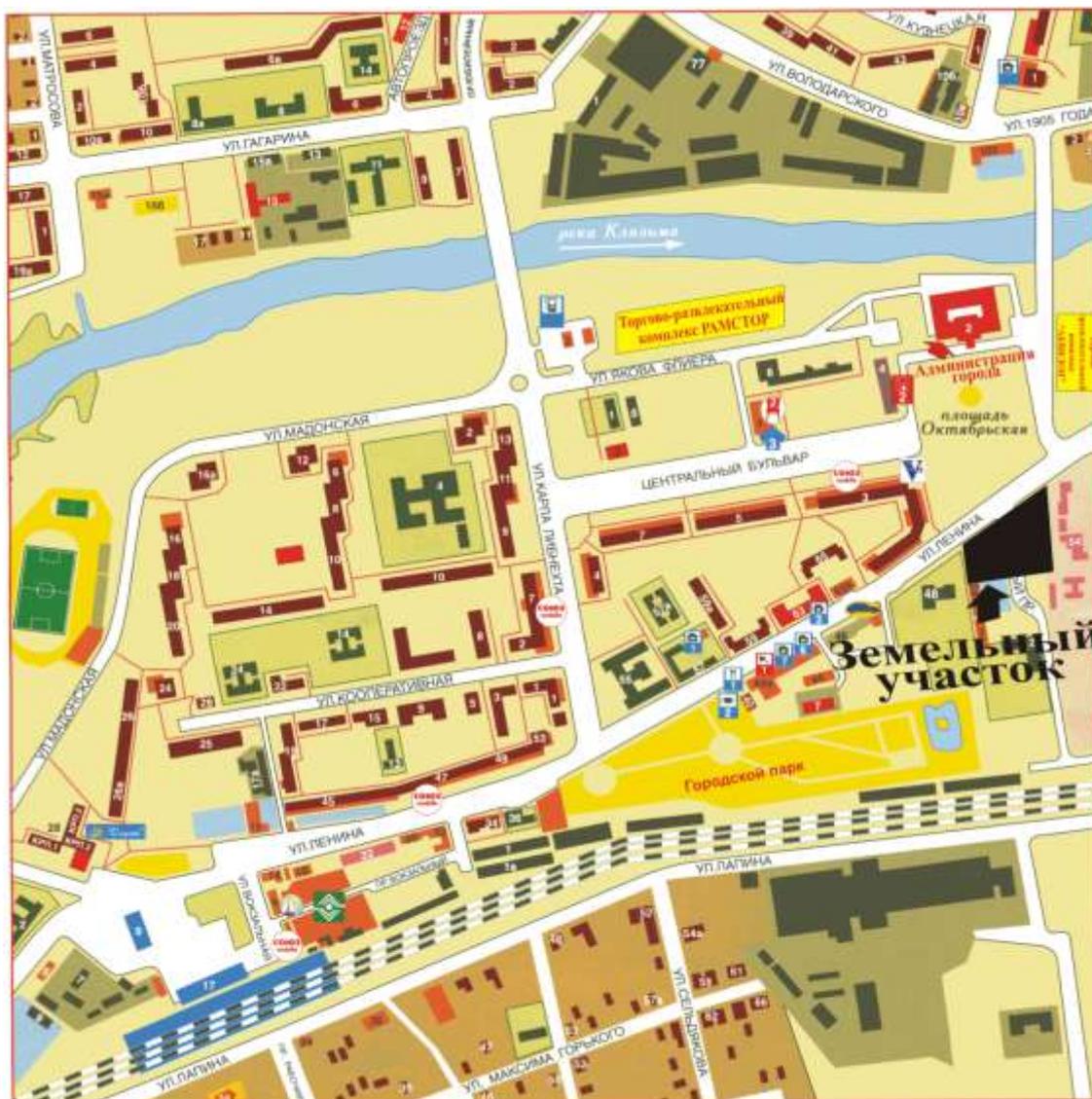
Таким образом, указанное требование в части передачи 10% общей площади жилья по итогам реализации инвестиционного проекта является необоснованным. Определением суда в удовлетворении данного требования отказано. Однако нерешенным остается вопрос погашения задолженности по двум другим инвестиционным контрактам, включенной в реестр на основании решений суда.

Необходимо провести работу по отмене данных решений, то позволит снизить сумму кредиторской задолженности еще на 15 511 282 рубля.

д) рынок продукции

Земельный участок под размещение жилого комплекса расположен в районе «Центральном» - административно-социальном центре города.

Рисунок 1. Привязка земельного участка



Расположенные в непосредственной близости социально-значимые объекты, такие как: «Городской парк культуры и отдыха», «Городской парк Победы» и центральная городская площадь с прекрасными зонами отдыха для детей и взрослых, а также детская музыкальная школа и дом культуры, где любой ребенок сможет найти себе занятие по душе, делают этот район одним из наиболее благоприятных для проживания. В зоне пешеходной доступности находится торгово-развлекательный комплекс «Капитолий».

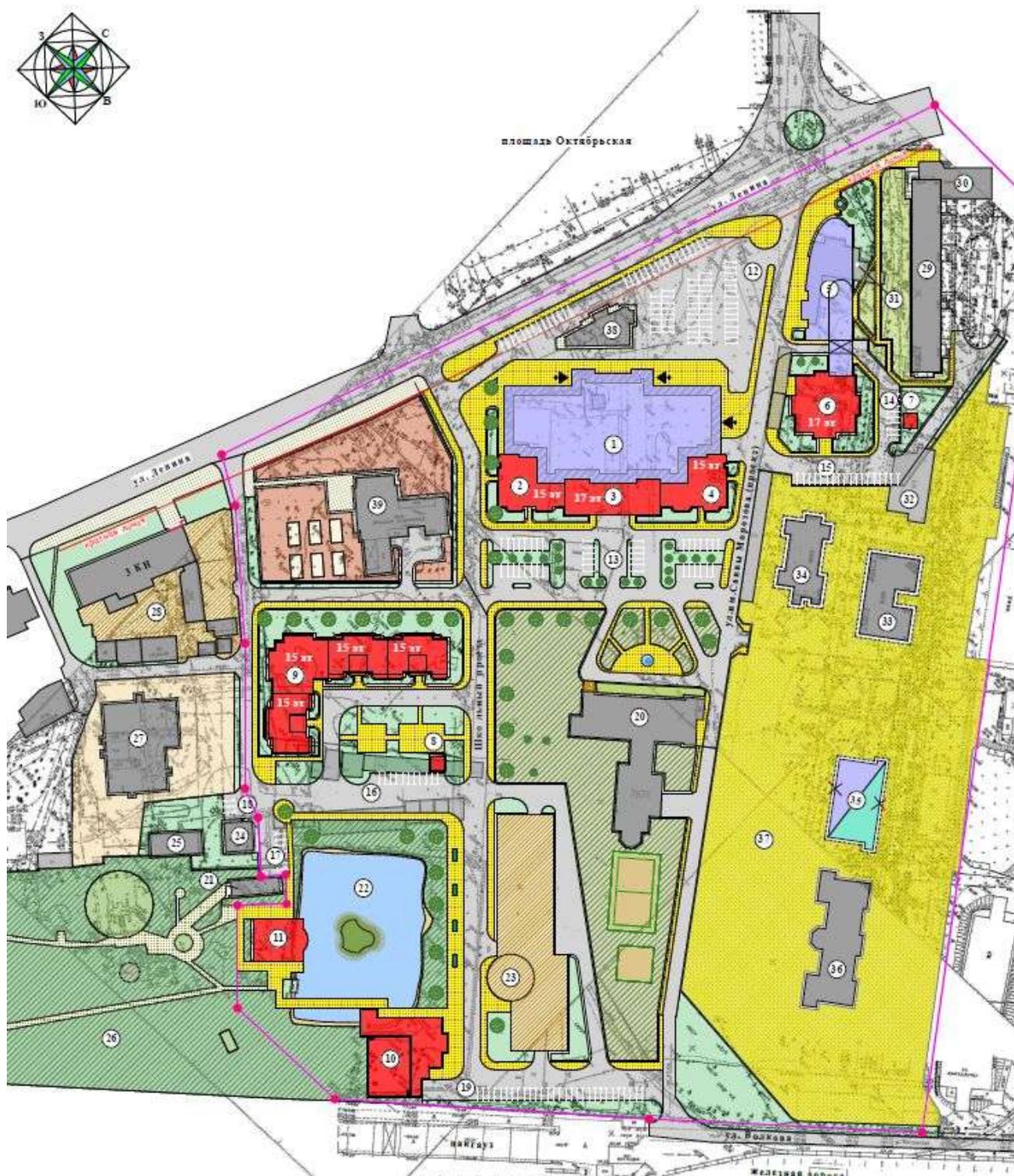
Еще один не мало важный фактор в пользу строительства в этом районе – близость административно-социальных организаций различного характера: администрация города, паспортный стол, пенсионный фонд, отдел социальной защиты населения, нотариальные конторы, регистрационная палата, центральный телеграф, узел телефонной связи, центральное отделение Сбербанка РФ, банки «Возрождение», «Бин-Банк» и другие компании. В 15 минутах от жилого комплекса – железнодорожный вокзал и автовокзал города, откуда отходят поезда Горьковского, Владимирского и Александровского направления и автобусы по многочисленным маршрутам не только Орехово-Зуевского района, но и других районов Московской и Владимирской областей. В непосредственной близости с предполагаемым местом застройки имеются автобусные остановки, что позволяет добраться практически в любую точку города.

Жилой комплекс состоит из четырех двух подъездных семнадцати этажных блоков с пристроенными нежилыми двух этажными зданиями многофункционального использования. Общая площадь жилого комплекса 28 000 кв.м., в том числе: общая площадь квартир – 24 000 кв.м., общая площадь встроенно-пристроенных нежилых административных многофункциональных и офисных помещений – 4 000 кв.м.

Рисунок 2: Проект планировки, разработанный в 2007 году.



Рисунок 4: Корректировка проекта планировки, утвержденная в 2013 году.



е) рынок сырья и ресурсов

Проектное решение по корректировке проекта планировки ЖК «Центральный» путем исключения жилого блока из состава 1-ой очереди строительства комплекса и, за счет этого, увеличения площади общественно-деловой части комплекса, позволит максимально эффективно использовать земельные участки, предоставленные под строительство с целью получения максимального финансового результата. Данное решение повысит интерес к застройке со стороны потенциальных инвесторов в области коммерческой недвижимости. Уникальное географическое расположение данного комплекса благоприятно повлияет на достижение высоких технико-экономических показателей, что позволит получить максимальную прибыль.

4. Меры по восстановлению платежеспособности Должника

В соответствии со ст. 109 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве) настоящим планом внешнего управления ООО "Еврострой" предусматриваются следующие меры по восстановлению платежеспособности:

- корректировка проекта планировки ЖК «Центральный»;
- взыскание дебиторской задолженности;
- продажа части имущества, уступка прав требований должника;
- исполнение обязательств должника собственником имущества должника - унитарного предприятия, учредителями (участниками) должника либо третьим лицом или третьими лицами;
- продажа прав застройки или построенных площадей предприятия;
- замещение активов;
- иные меры по восстановлению задолженности.

Необходимо отметить, что часть мероприятий, в соответствии с ФЗ о несостоятельности (банкротстве), требуют решения о ходатайстве собрания акционеров к собранию кредиторов ООО «Еврострой»

4.1. Корректировка проекта застройки и реализация прав

В части освоения земельных участков с целью реализации проекта планировки территории и достижения финансового результата для финансового оздоровления компании и удовлетворения требований кредиторов ООО «Еврострой», необходимо выполнить следующий план мероприятий по объекту.

1) Заключение долгосрочных договоров аренды земельных участков – в срок до 30.06.2015 года.

С целью реализации концепции застройки, необходимо заключить договоры аренды земельных участков на срок строительства, но не менее трех лет, и зарегистрировать в установленном законодательством РФ порядке в Управлении Росреестра.

2) Корректировка проекта планировки территории – в срок до 31.07.2014 года.

В связи с тем, что в настоящий момент не утверждена Правительством Московской области программа выноса за пределы санитарно-защитной зоны ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД», а также с учетом целесообразно разработать корректировку проекта планировки территории с учетом размещения на земельных участках, предназначенных для строительства, только общественно-делового многофункционального здания с 5 наземными этажами, три из которых – торговые площади, и два этажа – парковочный комплекс на 600 машиномест. Общая площадь объекта после корректировки составит 34 000 кв.м., из которых 20 000 кв.м. – торговых площадей, 14 000 кв.м. – парковочный комплекс.

3) Приведение в соответствие видов разрешенного использования земельных участков, предоставленных для строительства, с проектом планировки территории и правилами землепользования и застройки городского округа Орехово-Зуево. – в срок до 31.08.2015.

4) Получение градостроительного плана – в срок до 31.05.2015.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ (ст.51) градостроительный план предоставляется в составе документов для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства.

5) Архитектурно-строительное проектирование – в срок до 30.09.2015.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ (п.12 ст. 48) в состав проектной документации объектов капитального строительства включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

- 3) архитектурные решения;
 - 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
 - 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
 - 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
 - 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
 - 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
 - 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
 - 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
 - 10.1) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
 - 11) смета на строительство объектов капитального строительства
 - 11.1) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- Состав разделов проектной документации должен соответствовать Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», а также нормам архитектурно-строительного и градостроительного проектирования.

6) Экспертиза проектной документации – в срок до 30.11.2015 года.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ (ст.49) срок проведения экспертизы не должен превышать шестьдесят дней.

7) Получение разрешения на строительство – в срок до 31.01.2016 года.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ (ст.51) Застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченный на выдачу разрешений орган с приложением документации, указанной в п.7 ст. 51 ГрадК РФ. Уполномоченный орган в течение 10 дней рассматривает документацию и принимает решение о выдаче разрешения на строительство.

8) Осуществление строительства объекта капитального строительства – в срок до 31.03.2017.

4. Финансово-правовая схема с маркетинговым обоснованием

Для определения стоимости проекта «Центральный» в части общественно-делового здания коммерческого назначения было проведено комплексное исследование рынка предложений коммерческой недвижимости в городском округе Орехово-Зуево.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Таблица 1: Общедоступные сведения о реализуемых на территории городского округа Орехово-Зуево нежилых объектах недвижимости

адрес	площадь, кв.м	стоимость, руб.	назначение	описание	ссылка
Ленина, 44	10 800 – общая 8 000 - торговая	500 000 000	общественно- деловая зона	4 этажа, 1988 г., реконструкция 2007г, 90 м/м	http://rosrealt.ru/Orehovo_Zuevo/kommercheskaja/156577 http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshcenie-orehovozevo-lenina-ulica-28811434/
Набережная	198,4	6 500 000	торговое помещение	7 комнат, гор. вода канализация, центр. отопление,	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshcenie-orehovozevo-naberezhnaya-ulica-15839394/
Козлова, 4а	71	2 250 000	нежилое	встроенная часть 5-ти этажного дома, все коммуникации	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshcenie-orehovozevo-kozlova-ulica-29257872/
Ленина, 45	480	52 800 000	нежилое, магазин, 1 этаж кирпич дома	2 кабинета, подсобка, склад, туалет	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshcenie-orehovozevo-lenina-ulica-45474399/
Лермонтова, 14	345,8	21 309 217			http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshcenie-orehovozevo-lermontova-ulica-23147064/
Муронова, 33	319,2	15 126 750		только электричество	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshcenie-orehovozevo-muranova-ulica-23146590/
Лопатина	400	13 000 000	д/с, ЗУ 30 соток		http://rosrealt.ru/Orehovo_Zuevo/kommercheskaja/115121
Красно- армейская	140	8 000 000	готовый бизнес	3 в 1 магазин, кафе-бар, парикмахерская, все коммуникации	http://rosrealt.ru/Orehovo_Zuevo/kommercheskaja/142010
Лопатина, 6б	736,4	76 545 000	магазин	арендатор "Пятерочка"	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshcenie-orehovozevo-lopatina-ulica-21552360/
Парковская, 18	274	15 000 000	продажа арендного бизнеса		http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/Prodazha-torgovogo-pomescheniya-g-Orehovo-Zuevo-ul-advert392788302.html

Пролетарская, 22	450,9	23 000 000	торговое помещение	имеет несколько отдельных выходов	http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/Prodazha-torgovogo-pomescheniya-g-Orehovo-Zuevo-ul-advert392788304.html
Ленина, 57а	723	70 000 000	для размещения аптечного склада		http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/Prodazha-zdaniya-s-zemel-nym-uchastkom-g-Orehovo-advert392788301.html
Гагарина, 37	269	12 000 000			http://irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/Prodazha-torgovogo-pomescheniya-g-Orehovo-Zuevo-ul-advert392788298.html
Бабушкина, 2а	1706	110 000 000	помещение в торговом комплексе	требуется ремонт, помещение поделено на 2 части: продукты и промтовары	http://orehzuevo.afy.ru/object/torg-sale/
Кирова, 44	122	5 000 000	помещение в доме	отдельный вход, дом после ремонта	http://orehzuevo.afy.ru/object/torg-sale/800091763.html
Ленина, 105б "Лагуна"	366	8 000 000	свободное	свободная планировка гор. коммуникации	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_nezhiloe_pomeschenie_366_kv._m_134765626
Ленина, 1	200,9	60 000 за 1 кв.м			http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_200.9_m_377620275
Набережная, 10а	1000	20 000 000	свободное	использовалось подсупермаркет	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_kv._m_83212481
Якова Флиера, 9	39	4 800 000	офис	напротив ТЦ "Капитолий"	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoe_pomeschenie_345415091
Галочкина, 4	21	900 000	офис	ремонт, коммуникации	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_s_horoshim_remontom_galochkina_237159352

Текстильная, 17	128	не указана	офис	Сбербанк России	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_128_m_296753402
Ленина	750	11 000 000	офис	3 этаж, 40 помещений	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_gotovyy_biznes_lenina_238486225
пр.Черепнина, 3	460	не указана	офис	Сбербанк России	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_460_m_331335649
Бабушкина, 2а	96	3 250 000	офис	ремонт, собственник	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40521369
Ленина	815	97 000 000	свободное	"Шестигранник"	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_815.4_m_378196973
Ленина	1670	60 000 000	свободное	4 этажа, первый этаж 400 м. кв. распланирован под ресторан или клуб, второй этаж 400м.кв торговый зал с отделкой, 3 и 4 этажи по 400м. кв. без отделки.	http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1670_m_291110160
Ленина	109,6	18 000 000	свободное		http://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_109.6_m_378196974

В результате проведенного исследования стоит выделить объекты расположенные в центральной части города и определяющие стоимостные показатели предложений коммерческой недвижимости:

Ленина, 44	10 800 – общая 8 000 - торговая	500 000 000	общественно- деловая зона	4 этажа, 1988 г., реконструкция 2007г, 90 м/м
Ленина, 45	480	52 800 000	нежилое, магазин, 1 этаж кирпич дома	2 кабинета, подсобка, склад, туалет
Ленина, 57а	723	70 000 000	для размещения аптечного склада	
Ленина	815	97 000 000	свободное	"Шестигранник"
Ленина	109,6	18 000 000	свободное	

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений коммерческого назначения в г. Орехово-Зуево на улице Ленина в центральной части городского округа составляет 110 513,8 рублей/ кв.м. (3069,8\$ / кв.м.).

После заключения долгосрочных договоров аренды земельных участков привлекается Инвестор для инвестирования и строительства общественно-делового здания. С целью эффективной реализации инвестиционного проекта для каждой из сторон доля участия ООО «Еврострой» в строительстве общественно-делового здания должна составить минимум 10% от полезной площади общественно-делового здания.

В результате выполненной корректировки проекта планировки объекта «Центральный» связанной с исключением жилой наземной части объекта, получаем решение по привязке и строительству общественно-делового здания с 5 наземными этажами. В составе 5 этажей 3 этажа – торговые площади, 2 этажа – парковочный комплекс на 600 машиномест. Общая площадь объекта 34 000 кв.м. в составе которых 20 000 кв.м. – торговых площадей, 14 000 кв.м. – парковочный комплекс.

За предоставление земельных участков под строительство общественно-делового здания ООО «Еврострой» принимает участие в реализации данного инвестиционного проекта на следующих условиях:

14 000 кв.м. парковочный комплекс 100% собственность Инвестора.

20 000 кв.м. торговых площадей распределяются в пропорции 90% (18 000 кв.м.) собственность Инвестора; 10% (2 000 кв.м.) собственность ООО «Еврострой».

После получения Инвестором разрешения на строительство и активизации строительномонтажных работ согласно утвержденного графика производства работ ООО «Еврострой» формирует и выставляет предложение по продаже торговой площади 2 000 кв.м. в строящемся объекте общественно-делового назначения. Ориентировочная стоимость предлагаемого продукта с поправкой на текущую к моменту формирования предложения конъюктуру рынка коммерческой недвижимости с применением дисконта и определения приведенной стоимости на срок строительства объекта исходя из минимального уровня цены 1 кв.м. 90000 р. цена предложения ООО «Еврострой» составит:

$2\ 000\ \text{кв.м.} * 90\ 000\ \text{р} = 180\ 000\ 000\ \text{р}$

Схема получения денежных средств ООО «Еврострой» может осуществляться по 2 финансово-правовым решениям:

1) На этапе строительства ООО «Еврострой», являясь Цедентом, заключает договор уступки права требования с привлеченным Цессионарием 2 000 кв.м. в строящемся общественно-деловом здании в рамках инвестиционного проекта реализуемого Инвестором и ООО «Еврострой». Договор уступки права требования заключается на условиях рассрочки платежей на несколько траншей с даты заключения договора уступки права требования до даты регистрации права собственности помещения 2 000 кв.м. на Цессионария. Предположительно рассрочка по договору уступки права требования может составить 9 месяцев. В составе 9

месяцев 6 месяцев это период до завершения строительно-монтажных работ; 3 месяца – период ввода объекта в эксплуатацию и регистрация права собственности на объект в ФРС РФ. В целях оптимизации условий оплаты для каждой из сторон договора может быть принята следующая форма оплаты :

В течении 6 месяцев Цессионарий оплачивает по 10 млн. ежемесячно до завершения строительства объекта. В течении 3 месяцев Цессионарий оплачивает Цеденту по 15 млн. ежемесячно. Оставшиеся 70 млн. оплачиваются Цеденту перед подачей документов для регистрации права собственности помещения на Цессионария. Сделка считается завершённой.

2) На этапе строительства ООО «Еврострой» заключает договор опциона с предполагаемым покупателем с последующим обязательством заключения договора купли-продажи 2 000 кв.м. после регистрации права собственности на помещение ООО «Еврострой». Стоимость опциона ориентировочно 20% от общей цены продаваемого помещения:

$$180\,000\,000 * 0,2 = 36\,000\,000$$

Данное решение позволит ООО «Еврострой» получить на этапе строительства и в момент заключения договора опциона 36 млн. рублей. Оставшуюся сумму 144 млн. рублей получить при заключении договора купли-продажи после регистрации права собственности на помещение ООО «Еврострой» на условиях заключаемого договора После заключения договора купли-продажи между ООО «Еврострой» (Продавцом) и Участником договора опциона (Покупателем) и регистрации договора в Росреестре и выполнения условий 100% оплаты сделка считается состоявшейся и закрытой.

Окончательное решение по порядку продажи опциона либо прав требования будет принимать собрание кредиторов на соответствующем этапе реализации плана.

4.2. Взыскание дебиторской задолженности

По данным бухгалтерского учета сумма дебиторской задолженности на 01 октября 2013 г. составляет 18 532 408,22 рублей. Прогнозируемая сумма возврата составляет 10,7 % или 2172380,00 рублей.

Таблица 34. Мероприятия по ликвидации дебиторской задолженности

№ п/п	Мероприятия	Сроки	Результат
1	Установление действительного факта возникновения дебиторской задолженности	01.04	
2	Взыскание задолженности во внесудебном порядке	30.04	
3	Взыскание задолженности в судебном порядке	31.07	
4	Переуступка прав требования дебиторской задолженности	31.10	

Уступку прав требования можно рассматривать в рамках взыскания дебиторской задолженности после прохождения этапа взыскания через арбитражный суд.

4.3.1. Уступка права требования

Внешний управляющий вправе с согласия собрания кредиторов (комитета кредиторов) приступить к уступке прав требования должника путем их продажи в соответствии со ст.112 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Продажа прав требования должника осуществляется внешним управляющим в порядке и на условиях, которые определены статьей 110 настоящего Федерального закона, если иное не установлено федеральным законом или не вытекает из существа требования. Условия договора купли-продажи права требования должника должны предусматривать: а) получение денежных средств за проданное право требования не позднее чем через тридцать дней с даты заключения договора купли-продажи; б) переход права требования осуществляется только после его полной оплаты.

4.4. Продажа части имущества должника.

Продажа части имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 – 19 статьи 110 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных 111 статьёй.

Оценка части имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьёй 130 настоящего Федерального закона.

Часть имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты утверждения плана внешнего управления составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном планом внешнего управления.

Действие положений статьи 111 не распространяется на случаи реализации части имущества должника, которое является продукцией, изготовленной должником в процессе своей хозяйственной деятельности.

В соответствии со ст. 111 «О несостоятельности (банкротстве)» в случаях, предусмотренных планом внешнего управления, после проведения инвентаризации и независимой оценки имущества должника внешний управляющий вправе приступить к продаже имущества должника на открытых торгах, если иной порядок продажи имущества не предусмотрен настоящим Законом. Начальная цена имущества, выставляемого на торги, устанавливается решением собрания кредиторов на основании рыночной стоимости имущества, определённой в соответствии с отчётом независимого оценщика, привлечённым внешним управляющим и действующего на основании договора с оплатой его услуг за счёт имущества должника.

Настоящим планом внешнего управления предусматривается продажа имущества, не задействованного в производстве. Это недвижимость, сдающаяся в аренду, металлолом.

Для ускорения процедуры продажи имущества, не задействованного в производстве, в случае, если остаточная стоимость имущества по данным бухгалтерского учета не превышает ста тысяч рублей, планом внешнего управления предусмотрено заключение договоров купли-продажи без проведения торгов. Минимальная цена продаваемого имущества определяется на основании отчета независимого оценщика.

Мероприятия по реализации имущества, не задействованного в производстве, позволят получить дополнительные средства ориентировочно в размере 3.825.000 рублей с НДС, которые необходимо будет направить на производственную деятельность предприятия и на расчеты с кредиторами.

Указанная сумма складывается из стоимости реализации части недвижимого имущества, а также неиспользуемых машин.

Реализация недвижимого имущества ООО «Еврострой»

Таблица 35. Предполагаемая выручка от реализации недвижимого имущества за период внешнего управления.

Наименование показателя	Прогноз поступл. За период вн. Упр. Т.Руб.
Выручка от реализации недвижимого имущества, всего	250,0
Выручка от сдачи имущества в аренду и субаренду	1125,0
Выручка от реализации транспортных средств, всего	2392,0
Выручка от реализации металлолома	50,0
Итого с НДС 18 %:	3817,0

Кроме того, планом предусмотрена реализация металлолома, находящегося на территории ООО "Еврострой". Учитывая, что регистрация недвижимого имущества в регистрационной палате связана с непрогнозируемыми затратами на восстановление документов и может занять продолжительное время, выручка от реализации в доходной части плана не учтена.

4.4. Внешний управляющий ООО «Еврострой» обратился к участникам ООО «Еврострой» с ходатайством рассмотреть на общем собрании акционеров следующие меры по восстановлению платёжеспособности должника:

- взыскание дебиторской задолженности;
- продажа части имущества, уступка прав требований должника;
- исполнение обязательств должника собственником имущества должника - унитарного предприятия, учредителями (участниками) должника либо третьим лицом или третьими лицами;
- продажа прав застройки либо построенного имущества;
- сдача имущества в аренду и субаренду;
- оспаривание сделок должника с целью снижения кредиторской задолженности;
- иные меры по восстановлению задолженности.

4.5. Продажа предприятия должника.

В качестве дополнительной меры по восстановлению платёжеспособности разрешается продажа предприятия должника, как единого имущественного комплекса в соответствии со ст. 110 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Продажа предприятия включается в план внешнего управления на основании решения органа управления должника, уполномоченного в соответствии с учредительными документами принимать решение о заключении соответствующих крупных сделок должника.

Данной мерой на наш взгляд следует воспользоваться не ранее, чем через семь месяцев с момента начала процедуры внешнего управления при неудовлетворительных показателях производственной деятельности предприятия.

4.6. Замещение активов должника.

Законом "О несостоятельности (банкротстве)" предусмотрена, как одна из мер по восстановлению платёжеспособности замещение активов должника.

В соответствии со ст. 115 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" замещение активов должника проводится путём создания на базе имущества должника одного открытого акционерного общества или несколько открытых акционерных обществ. В случае создания одного акционерного общества в его уставный капитал вносится всё имущество, в том числе имущественные права, входящие состав предприятия и предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности. Состав предприятия определяется в соответствии со ст. 110 Закона.

Исполнение обязательств должника учредителями либо третьими лицами, а также увеличение уставного капитала должника за счёт взносов участников и третьих лиц при наличии решения собрания акционеров возможно на любой стадии внешнего управления.

5. Утверждение сделок должника

В соответствии со ст. 106 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» план внешнего управления должен предусматривать разграничение компетенции между собранием кредиторов и комитетом кредиторов в части утверждения сделок должника, если такое разграничение не установлено собранием кредиторов или имеются основания для перераспределения компетенции между собранием кредиторов и комитетом кредиторов.

Внешний управляющий предлагает разграничить компетенцию собрания кредиторов и комитета кредиторов в части утверждения сделок должника следующее.

Тип сделки должника	Компетенция собрания кредиторов	Компетенция комитета кредиторов	Примечание
Продажа имущества должника, остаточной балансовой стоимостью свыше 100 т.р. за единицу	ДА	НЕТ	
Продажа имущества должника, остаточной балансовой стоимостью менее 100 т.р. за единицу	НЕТ	ДА	
Сдача имущества в краткосрочную аренду	НЕТ	ДА	
Сделка по продаже опциона или уступке прав требования по застройке	ДА	НЕТ	

6. Маркетинговый план

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений коммерческого назначения в г. Орехово-Зуево на улице Ленина в центральной части городского округа составляет 110 513,8 рублей/ кв.м. (3069,8\$/ кв.м.).

После заключения долгосрочных договоров аренды земельных участков привлекается Инвестор для инвестирования и строительства общественно-делового здания. С целью эффективной реализации инвестиционного проекта для каждой из сторон доля участия ООО «Еврострой» в строительстве общественно-делового здания должна составить минимум 10% от полезной площади общественно-делового здания.

В результате выполненной корректировки проекта планировки объекта «Центральный» связанной с исключением жилой наземной части объекта, получаем решение по привязке и строительству общественно-делового здания с 5 наземными этажами. В составе 5 этажей 3 этажа – торговые площади, 2 этажа – парковочный комплекс на 600 машиномест. Общая площадь объекта 34 000 кв.м. в составе которых 20 000 кв.м. – торговых площадей, 14 000 кв.м. – парковочный комплекс.

За предоставление земельных участков под строительство общественно-делового здания ООО «Еврострой» принимает участие в реализации данного инвестиционного проекта на следующих условиях:

14 000 кв.м. парковочный комплекс 100% собственность Инвестора.

20 000 кв.м. торговых площадей распределяются в пропорции 90% (18 000 кв.м.) собственность Инвестора; 10% (2 000 кв.м.) собственность ООО «Еврострой».

После получения Инвестором разрешения на строительство и активизации строительно-монтажных работ согласно утвержденного графика производства работ ООО «Еврострой» формирует и выставляет предложение по продаже торговой площади 2 000 кв.м. в строящемся объекте общественно-делового назначения.

Стратегия маркетинга предприятия направлена на активизацию продаж в соответствии с утвержденным плановым заданием в следующих объемах, представленных в таблице (См. таблицу 36).

Схема получения денежных средств ООО «Еврострой» может осуществляться по 2 финансово-правовым решениям:

1) На этапе строительства ООО «Еврострой», являясь Цедентом, заключает договор уступки права требования с привлеченным Цессионарием 2 000 кв.м. в строящемся общественно-деловом здании в рамках инвестиционного проекта реализуемого Инвестором и ООО «Еврострой». Договор уступки права требования заключается на условиях рассрочки платежей на несколько траншей с даты заключения договора уступки права требования до даты регистрации права собственности помещения 2 000 кв.м. на Цессионария. Предположительно рассрочка по договору уступки права требования может составить 9 месяцев. В составе 9 месяцев 6 месяцев это период до завершения строительно-монтажных работ; 3 месяца – период ввода объекта в эксплуатацию и регистрация права собственности на объект в ФРС РФ. В целях

оптимизации условий оплаты для каждой из сторон договора может быть принята следующая форма оплаты :

В течении 6 месяцев Цессионарий оплачивает по 10 млн. ежемесячно до завершения строительства объекта. В течении 3 месяцев Цессионарий оплачивает Цеденту по 15 млн. ежемесячно. Оставшиеся 70 млн. оплачиваются Цеденту после регистрации права собственности помещения на Цессионария. Сделка считается завершённой.

2) На этапе строительства ООО «Еврострой» заключает договор опциона с предполагаемым покупателем с последующим обязательством заключения договора купли-продажи 2 000 кв.м. после регистрации права собственности на помещение ООО «Еврострой». Стоимость опциона может составить от 15% до 30% от общей цены продаваемого помещения:

$$180\,000\,000 * 0,15 = 27\,000\,000$$

$$180\,000\,000 * 0,3 = 54\,000\,000$$

Данное решение позволит ООО «Еврострой» получить на этапе строительства и в момент заключения договора опциона от 27 млн. рублей до 54 млн. рублей. Оставшуюся сумму 153 млн. рублей или 126 млн. рублей в зависимости от условий опциона получить при заключении договора купли-продажи после регистрации права собственности на помещение ООО «Еврострой» на условиях заключаемого договора либо в момент сдачи договора на регистрацию в Росреестре либо после регистрации права собственности на объект Покупателем. После заключения договора купли-продажи между ООО «Еврострой» (Продавцом) и Участником договора опциона (Покупателем) и регистрации договора в Росреестре и выполнения условий 100% оплаты сделка считается состоявшейся и закрытой.

Доходная часть бюджета на 18 месяцев складывается из выручки от продажи ТС, доходов от аренды и субаренды, выручки от взыскания дебиторской задолженности и выручки от продажи опциона или уступки прав требования по застройке, и составляет ориентировочно 185,6 млн.руб. за 18 месяцев.

Таблица 36. Планируемый объём продаж.

Наименование статей бюджета	Всего за период	окт.14	ноя.14	дек.14	4 кв.14	январ.15	фев.15	мар.15	1 кв.15
	18	0	1	2	2 м	3	4	5	1 кв
Объём продаж с НДС, тыс.руб. , в т.ч.	185 611,8	62	63	62	187	63	62	333	458
Продажа ТС	2 392	0	0	0	0	0	0	75	75
Сдача в аренду, субаренду	1 125	62	63	62	187	63	62	63	188
Взыскание дебиторки	2 095	0	0	0	0	0	0	195	195
Продажа опциона	180 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Наименование статей бюджета	апр.15	май.15	июн.15	2 кв.15	июл.15	авг.15	сен.15	3 кв.15	окт.15
1	6	7	8	2 кв.	9	10	11	3 кв.	12
Объём продаж с НДС, тыс.руб. , в т.ч.	592	693	792	2077	943	979	593	2515	62
Продажа ТС	150	250	350	750	500	537	530	1567	0
Сдача в аренду, субаренду	62	63	62	187	63	62	63	188	62
Взыскание дебиторки	380	380	380	1140	380	380	0	760	0
Продажа опциона	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Наименование статей бюджета	ноя.15	дек.15	4 кв.15	январ.16	фев.16	мар.16	1 кв.16	апр.16	май.16
1	13	14	4 кв.	15	16	17	5 кв.	18	19

Объем продаж с НДС, тыс.руб. , в т.ч.	63	62	187	63	36 062	63	188	144 062	63
Продажа ТС	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сдача в аренду, субаренду	63	62	187	63	62	63	188	62	63
Взыскание дебиторки	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Продажа опциона	0	0	0	0	36 000	0	0	144 000	0

Таблица 37. Фактический объем продаж

Наименование статей бюджета	Всего за период	окт.14	ноя.14	дек.14	4 кв.14	январь.15	фев.15	мар.15	1 кв.15
	18	0	1	2	2 м	3	4	5	1 кв
Объем продаж с НДС, тыс.руб. , в т.ч.		62,5	62,5	62,5	187,5	62,5	62,5		
Продажа ТС		0	0	0	0	0	0		
Сдача в аренду, субаренду		62,5	62,5	62,5	187,5	62,5	62,5		
Взыскание дебиторки		0	0	0	0	0	0		
Продажа опциона		0	0	0	0	0	0		
Наименование статей бюджета	апр.15	май.15	июн.15	2 кв.15	июль.15	авг.15	сен.15	3 кв.15	окт.15
1	6	7	8	2 кв.	9	10	11	3 кв.	12
Объем продаж с НДС, тыс.руб. , в т.ч.									
Продажа ТС									
Сдача в аренду, субаренду									
Взыскание дебиторки									
Продажа опциона									
Наименование статей бюджета	ноя.15	дек.15	4 кв.15	январь.16	фев.16	мар.16	1 кв.16	апр.16	май.16
1	13	14	4 кв.	15	16	17	5 кв.	18	19
Объем продаж с НДС, тыс.руб. , в т.ч.									
Продажа ТС									
Сдача в аренду, субаренду									
Взыскание дебиторки									
Продажа опциона									

7. Производственно-финансовый план

Расходная часть бюджета складывается из расходов на оплату труда привлеченных лиц, налоговые отчисления с ФОТ, НДС, оценку и подготовку правоустанавливающих документов, регистрацию прав, судебные расходы, расходы на публикации и проведение торгов, получение и согласование технических условий по присоединению к общим сетям, разработку проектно-сметной и получение разрешительной документации на строительство, арендную плату за

аренду земли, офиса для хранения документации и работы привлеченных лиц, а также вознаграждения управляющего как ежемесячного фиксированного, так и процентного по итогам реализации плана. Общая сумма расходов составляет 19968,1 тыс.руб., в т.ч. текущая задолженность – 1941,5 т.р., НДС с опциона – 27457,6 тыс.руб. Общая сумма выплат по реестрам составляет 124072,7 тыс.руб., проценты по реестру – 3490,9 тыс.руб., процентное вознаграждение внешнего управляющего в случае успешной реализации плана – 10205,1 тыс.руб. Остаток денежных средств – 581,4 тыс.руб.

При этом по результатам рассмотрения судебных исков возможна экономия выплат по реестрам и текущих платежей по аренде земли. Общая сумма экономии может достигать до 25 млн.руб. – это запас прочности и возможный резерв для должника.

Таблица 38. План потребности в материальных и финансовых ресурсах.(тыс.руб.)

Наименование статей бюджета	ноя.14	дек.14	4 кв.14	январь.15	фев.15	мар.15	1 кв.15	апр.15	май.15
1 Расходная часть	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Фикс.вознагр.ВУ	45	45	90	45	45	45	135	45	45
Зад-ть по тек.платежам								200	300
ФОТ работающих	60	60	120	60	60	60	180	60	60
ФОТ привл.к коррект.									
Итого ФОТ	60	60	120	60	60	60	180	60	60
Начисления на ФОТ	26,7	26,7	53,4	26,7	26,7	26,7	80,1	26,7	26,7
Привл. юрист	20	20	40	20	20	20	60	20	20
Оценка имущества									45
Обяз.публикации		10	10			10	10	10	10
БТИ, ФКП, ФРС								150	
Свед.о ТУ без присоед									
Корр.и согл.проекта									
НДС (без опциона)			0	6,5			6,5	6,5	
НДС опцион			0						
Аренда офиса						41	41	41	41
Аренда земли	0	1108,5	1108,5	0	0	1108,5	1108,5	0	0
в т.ч. Договор 585ю		313,5	313,5			313,5	313,5		
Договор 537ю		13,2	13,2			13,2	13,2		
Договор 559ю		490,3	490,3			490,3	490,3		
Договор 526ю		291,5	291,5			291,5	291,5		
Итого расходов	151,7	1270,2	1421,9	158,2	151,7	1311,2	1621,1	559,2	547,7
Наименование статей бюджета	июн.15	2 кв.15	июл.15	авг.15	сен.15	3 кв.15	окт.15	ноя.15	дек.15
1 Расходная часть	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Фикс.вознагр.ВУ	45	135	45	45	45	135	45	45	45
Зад-ть по тек.платежам	500	1000	500	441,5		941,5			
ФОТ работающих	60	180	60	60	60	180	60	60	60

ФОТ привл.к коррект.			150	150	150	450	150	150	150
Итого ФОТ	60	180	210	210	210	630	210	210	210
Начисления на ФОТ	26,7	80,1	93,4	93,4	93,4	280,2	93,4	93,4	93,4
Привл. юрист	20	60	20	20	20	60	20	20	20
Оценка имущества		45					55		
Обяз.публикации	10	30	45	45	45	135	45	45	45
БТИ, ФКП, ФРС		150							150
Свед.о ТУ без присоед			300	300	400	1000			
Корр.и согл.проекта					1500	1500	2000		
НДС (без опциона)		6,5	6,5			6,5	6,5		
НДС опцион									
Аренда офиса	41	123	41	41	41	123	41	41	41
Аренда земли	1108,5	1108,5	0	0	1108,5	1108,5	0	0	1108,5
в т.ч. Договор 585ю	313,5	313,5			313,5	313,5			313,5
Договор 537ю	13,2	13,2			13,2	13,2			13,2
Договор 559ю	490,3	490,3			490,3	490,3			490,3
Договор 526ю	291,5	291,5			291,5	291,5			291,5
Итого расходов	1811,2	2918,1	1260,9	1195,9	3462,9	5919,7	2515,9	454,4	1712,9
Наименование статей бюджета	4 кв.15	янв.16	фев.16	мар.16	1 кв.16	апр.16	Итого 18 м		
1 Расходная часть	20	21	22	23	24	25	26		
Фикс.вознагр.ВУ	135	45	45	45	135	45	810		
Зад-ть по тек.платежам							1941,5		
ФОТ работающих	180	60	60	60	180	60	1080		
ФОТ привл.к коррект.	450	150	150	150	450	150	1500		
Итого ФОТ	630	210	210	210	630	210	2580		
Начисления на ФОТ	280,2	93,4	93,4	93,4	280,2	93,4	1147,6		
Привл. юрист	60	20	20	20	60	20	360		
Оценка имущества	55	300			300		400		
Обяз.публикации	135	45	45	45	135	45	500		
БТИ, ФКП, ФРС	150						300		
Свед.о ТУ без присоед							1000		
Корр.и согл.проекта							3500		
НДС (без опциона)	6,5	6,5			6,5	6,5	39		
НДС опцион			5491,5		5491,5	21966,1	27457,6		
Аренда офиса	123	41	41	41	123	41,0	574		
Аренда земли	1108,5	0	0	1108,5	1108,5		6651		
в т.ч. Договор 585ю	313,5			313,5	313,5		1881		
Договор 537ю	13,2			13,2	13,2		79,2		
Договор 559ю	490,3			490,3	490,3		2941,8		

Договор 52бю	291,5			291,5	291,5		1749		
Итого расходов	4683,2	760,9	5945,9	1562,9	8269,7	22427,03	47260,7		

8. Обоснование возможности восстановления платежеспособности должника (в пределах установленного срока внешнего управления в 18 месяцев).

Застройщик действительно в течение продолжительного времени не вел производственную деятельность. Разрешение на строительство жилого комплекса органами местного самоуправления было отозвано в связи с тем, что объект попадает в санитарную зону туберкулезного диспансера, и уже три Администрации субъекта федерации – Московской области, не в состоянии решить вопрос о выносе данного объекта за пределы города.

Когда стало очевидным, что строительство жилого комплекса не может быть продолжено, пока не будет выработано решение о выносе из зоны застройки противотуберкулезного диспансера, Администрация городского округа Орехово-Зуево Московской области своим Постановлением № 615 от 15.05.2012 года признала объект строительства – разноэтажный жилой комплекс – 1-я очередь, расположенный по адресу: г. Орехово-Зуево, ул. Ленина – Школьный проезд – проблемным объектом.

ООО «Еврострой» скорректировало проект таким образом, чтобы в составе первой очереди строительства было предусмотрено размещение общественно-делового многофункционального комплекса с пристроенным жилым домом. Данное решение позволило бы начать реализацию проекта планировки территории путем строительства общественно-делового центра в то время, пока решался бы вопрос выноса за пределы санитарно-защитной зоны противотуберкулезного диспансера ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД».

Постановлением Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области от 17.10.2013 года № 1395 была утверждена корректировка проекта планировки территории жилого комплекса по ул. Ленина в г. Орехово-Зуево с учетом размещения общественно-делового центра с пристроенным жилым домом в части, касающейся территории в границах земельного участка с кадастровыми номерами 50:47:0041104:39, 50:47:0000000:45, 50:47:0041103:18, 50:47:0041103:16, правообладателем которых является ООО «Еврострой».

Основной актив должника – это четыре земельных участка, отведенных ему без торгов с предварительным согласованием для строительства. Концепция плана внешнего управления как раз и базируется на возможности использования данных участков для строительства общественно-делового либо торгового центра, на которое не распространяются ограничения по санитарно-защитной зоне противотуберкулезного диспансера ГУЗ МО «Орехово-Зуевский ПТД», что позволит начать реализацию проекта не дожидаясь выноса диспансера за пределы городского поселения, т.е. уже сейчас и сразу.

В части освоения земельных участков с целью реализации проекта планировки территории и достижения финансового результата для восстановления платежеспособности должника и удовлетворения требований кредиторов ООО «Еврострой», предложен к выполнению следующий план мероприятий по объекту.

- заключить договоры аренды земельных участков на срок строительства, но не менее трех лет, и зарегистрировать в установленном законодательством РФ порядке в Управлении Росреестра.
- разработать корректировку проекта планировки территории с учетом размещения на земельных участках, предназначенных для строительства, только общественно-делового многофункционального здания с 5 наземными этажами, три из которых – торговые площади, и два этажа – парковочный комплекс на 600 машиномест. Общая площадь объекта после корректировки составит 34 000 кв.м., из которых 20 000 кв.м. – торговых площадей, 14 000 кв.м. – парковочный комплекс.
- привести в соответствие виды разрешенного использования земельных участков, предоставленных для строительства, с проектом планировки территории и правилами землепользования и застройки городского округа Орехово-Зуево.
- получить градостроительный план, осуществить архитектурно-строительное проектирование, экспертизу проектной документации и получить разрешение на строительство.

После заключения долгосрочных договоров аренды земельных участков привлекается Инвестор для инвестирования и строительства общественно-делового здания. С целью эффективной реализации инвестиционного проекта для каждой из сторон доля участия ООО «Еврострой» в строительстве общественно-делового здания должна составить минимум 10% от полезной площади общественно-делового здания. За предоставление земельных участков под строительство общественно-делового здания ООО «Еврострой» принимает участие в реализации данного инвестиционного проекта.

После получения Инвестором разрешения на строительство и активизации строительно-монтажных работ согласно утвержденного графика производства работ ООО «Еврострой» формирует и выставляет предложение по продаже торговой площади 2 000 кв.м. в строящемся объекте общественно-делового назначения. Ориентировочная стоимость предложения ООО «Еврострой» составит 170-180 млн. рублей.

Таблица 39. Планируемая выручка от продажи активов

Меры по восстановлению платежеспособности	Итоги реализации мер по восстановлению платежеспособности	Сумма за 18 мес.
Продажа ТС	От 1.219,0 до 3.564,8 т.р.	2392
Сдача имущества в аренду	Доход 56,0 т.руб/мес + комм.	1008
Сдача офиса в субаренду	6,5 т.р./мес. + комм	117
Работа по взысканию дебиторки	2094,77 т.р. ожидаемый доход	2094,8
Сделка по продаже опциона или уступке прав требования по застройке	180000,0 т.руб.	180000
Итого доходов		185611,8

Под продажей недвижимого имущества понимается реализация имущества, которое в настоящий момент сдано в аренду сторонним организациям.

Под продажей металлолома понимается разработка и реализация собственного металлолома.

Полученная сумма от реализации активов сложилась из действующих в настоящий момент рыночных цен и может быть скорректирована.

При благоприятном развитии производственной деятельности предприятия средства, полученные от реализации имущества, полностью пойдут на выплату по реестру. А на начальном этапе внешнего управления помогут стабилизировать экономику предприятия.

Отдельно следует рассматривать реализацию бизнеса должника. Эта мера применима только после исчерпания других мер по восстановлению платёжеспособности и её следует рассмотреть по истечению восьми месяцев внешнего управления. Так как только тогда будет определён ясно, сможет ли должник восстановить свою платёжеспособность.

Из таблицы 40 следует, что будет получено выручки от производства товарной продукции и услуг на сумму 185 611,8 тыс. руб. За период внешнего управления затраты без учета НДС по продаже опциона составят 17,8 млн. руб.

Основываясь на произведённых расчетах, произведём расчёт возможности восстановления платёжеспособности.

Таблица 40. Результаты мероприятий по восстановлению платёжеспособности.

Наименование статей бюджета	Ед. измер.	Всего за период
Выручка от производства ТП и услуг без НДС	Тыс.руб.	185 611,8
Всего расходов за период ВУ	Тыс.руб.	19 803,1
НДС от продажи опциона	Тыс.руб.	27 457,6
Остаток к распределению, в т.ч.	Тыс.руб.	138 351,1
Погашение требований по РТК и РЖП	Тыс.руб.	124 072,7
Погашение процентов по реестрам за период ВУ ст.95 ФЗОБ	Тыс.руб.	3 490,9
Процентное вознагражд. Внеш.упр. ст. 20.6 п.12 ФЗ 8% от погаш.	Тыс.руб.	10 205,1
Остаток денежных средств (+/-)	Тыс.руб.	+ 582,4

По результатам обоснования возможности восстановления платёжеспособности составим следующие выводы:

При получении планируемой выручки от производственной деятельности и оказания услуг, в установленный срок в распоряжении предприятия остаётся остаток свободных средств в размере 138 351,1 тыс. руб. Согласно реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений ООО "Еврострой", общая сумма задолженности по реестрам составляет 124 072,7 тыс.руб. Общая сумма процентов в соответствии со ст.95 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" составит 3 490,9 тыс. руб. При этих условиях

сумма процентного вознаграждения внешнего управляющего по итогам процедуры составляет 10 205,1 тыс.руб.

С учетом изложенного, при выполнении настоящего плана внешнего управления, предприятие сможет погасить задолженность по реестру. Кроме того, при достижении показателей, определенных планом внешнего управления, через 18 месяцев у предприятия останутся в распоряжении свободные средства в сумме + 582,4 тыс. рублей.

Анализируя таблицу 40, можно спрогнозировать, что при выполнении производственного плана и получении всех планируемых доходов, возможно восстановить платёжеспособность предприятия и выйти на прибыльный режим работы с последующим погашением реестра требований кредиторов.

9. Порядок и сроки реализации плана внешнего управления.

9.1 О возможности применения и осуществления в процедуре внешнего управления ООО «Еврострой» положений ст. 201.10-201.13 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

Статья 201.10. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства.

В ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - передача объекта незавершенного строительства).

Поскольку права застройщика на объекты незавершенного строительства не прошли государственную регистрацию, то положения данной статьи не могут быть реализованы.

Статья 201.11. Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений

В случае наличия у застройщика многоквартирного дома, строительство которого завершено, арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения (при завершении строительства в ходе конкурсного производства не позднее чем через шесть месяцев с даты его завершения) обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в этом многоквартирном доме (далее - передача участникам строительства жилых помещений).

В данном случае строительство дома не завершено, и не может быть завершено строительство жилого дома по санитарным ограничениям – объект попадает в 100-метровую санитарную зону диспансера, из-за этого отозвано разрешение на строительство.

Статья 201.13. Включение в реестр требований кредиторов требований участников строительства в случае невозможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений

Иными словами, в период от 2 до 6 месяцев собрание участников строительства должно рассмотреть вопрос о передаче объекта незавершенного строительства вновь созданному ЖСК или ТСЖ. Поскольку в связи с санитарными ограничениями жилой дом не завершён строительством и не может быть построен, то вопрос о создании ЖСК или ТСЖ не имеет никакого смысла. Положения ст. 201.13 будут применены при переходе к расчетам с кредиторами, поскольку их исполнение связано с получением квартир в компенсационном фонде, выделяемом пострадавшим соинвесторам. По действующему порядку условием

включения в реестр пострадавших соинвесторов является включение в реестр требований о передаче жилых помещений.

Расчеты с кредиторами

Таблица 41. График погашения кредиторской задолженности ООО «Еврострой»

№	Наименование кредиторской задолженности	Сумма, руб.	Сроки погашения задолженности	Примечание
1	Погашение текущей задолженности	1 941,5	Апрель-август 2015	Выручка от продажи ТС
2	Кредиторы первой очереди	90,0	Апрель-август 2015	Выручка от продажи ТС
2	Кредиторы второй очереди	1 053,5	Февраль 2016	Аванс опциона
3	Кредиторы третьей очереди РЖП	75 152,7	май 2016	Доход от продажи опциона
4	Кредиторы третьей очереди РТК	18 024,1	май 2016	Доход от продажи опциона
5	Кредиторы четвертой очереди	24 668,5	май 2016	Доход от продажи опциона
6	Кредиторы четвертой очереди (финансовые санкции)	4 751,8	май 2016	Доход от продажи опциона
7	Проценты	3 490,9	май 2016	Доход от продажи опциона
8	Итого	129 173,0		

10. Заключение

Предприятие является застройщиком и его закрытие приведёт к не желательным социальным последствиям. Задача внешнего управления — сохранить основное производство должника. Сложная ситуация с квалифицированными кадрами не позволяет вести эффективную экономическую политику на предприятии и осуществлять качественный менеджмент. Разработанный план внешнего управления определяет основные экономические параметры работы должника на ближайший период. Вместе с тем, определённые параметры могут быть достигнуты лишь при эффективном управлении хозяйственной деятельностью предприятия. Все имеющиеся резервы должны быть использованы для выведения предприятия из сложной экономической ситуации. Что может быть произведено лишь при реализации инвестиционного контракта.

Выдерживание экономических параметров разработанного плана внешнего управления позволит предприятию выйти из кризиса и выполнить условия ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". На конечном этапе внешнего управления мы должны получить действующее предприятие без задолженности перед конкурсными кредиторами и завершение процедуры банкротства.

**Внешний управляющий
ООО «Еврострой»**



А.А. Бондарев