

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Некоммерческое партнёрство
Саморегулируемая организация арбитражных управляющих
Центрального федерального округа «ПАУ ЦФО»**

**Временный управляющий
Бондарев Александр Анатольевич**

**АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ
Общества с ограниченной ответственностью
«ЕВРОСТРОЙ»**

**г. Орехово-Зуево
2014 г.**

А Н А Л И З
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ДОЛЖНИКА

Общества с ограниченной ответственностью
«ЕВРОСТРОЙ»

ИНН 5034015244 ОГРН 1025004584318
в период проведения процедуры наблюдения

<i>Дата и место составления отчета</i>	05 мая 2014 г., г. Москва
<i>Ф.И.О. арбитражного управляющего</i>	Бондарев Александр Анатольевич
<i>Наименование и местонахождение саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий.</i>	Некоммерческое партнёрство Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа «ПАУ ЦФО» ИНН/ОГРН 7705431418/1027700542209, адрес: 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, стр. 6, оф. 201
<i>Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве, номер дела, судебные акты о введении соответствующей процедуры банкротства и об утверждении арбитражного управляющего</i>	Арбитражный суд Московской области Дело № А41-55439/13 Определением от 21.02.2014 г. в отношении ООО «ЕВРОСТРОЙ» введено наблюдение, назначен временным управляющий Бондарев А.А.
<i>Полное наименование должника</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТРОЙ»
<i>Сокращенное наименование должника</i>	ООО «ЕВРОСТРОЙ»
<i>Юридический адрес</i>	142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, 44
<i>Коды отраслевой принадлежности</i>	ОКВЭД 74.14 КПП 503401001 ОКПО 45683947 ОКФС/ОКОПФ 16/65
<i>Государственный регистрационный номер в ЕГРЮЛ</i>	ОГРН 1025004584318, зарегистрирован 04.11.2002 г.
<i>Наименование регистрирующего органа</i>	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №10 по Московской области
<i>Особые отметки</i>	Сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г.: Регистрационный номер до принятия ФЗ: 1375 Дата и место регистрации до принятия ФЗ: 16.04.1997 г. в Администрации г. Орехово-Зуево Московской области
<i>Учредители</i>	Равич Михаил Вячеславович Балашов Юрий Алексеевич
<i>Генеральный директор</i>	Равич Михаил Вячеславович, действующий на основании Устава

28.10.2013 г. в Арбитражный суд Московской области поступило заявление Кривоносовой Алины Витальевны, Егоровой Анны Владимировны, Федулова Николая Викторовича, Кирякина Евгения Игоревича, Волчковой Надежды Леонидовны, Волчковой Валерии Александровны, Комаровой Елены Ивановны, Комарова Алексея Викторовича о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Еврострой» (ИНН 5034015244, ОГРН 1025004584318; адрес: 142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, 44).

Определением Арбитражного суда Московской области от 30.10.2013 г. заявление кредиторов было принято к производству.

Определением Арбитражного суда Московской области от 21.02.2014 г. в отношении ООО «Еврострой» введена процедура банкротства - наблюдение.

Временным управляющим должника утвержден Бондарев Александр Анатольевич - член НП СРО АУ Центрального федерального округа «ПАУ ЦФО».

В соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» были опубликованы сообщения о введении в отношении ООО «Еврострой» процедуры наблюдения в ЕФРСБ сообщение №236971 от 06.03.2014 г. и в газете «Коммерсантъ» №43 от 15.03.2014 г. за №77031064615.

Основанием для обращения в суд с заявлением о признании должника банкротом послужило наличие у ООО «Еврострой» задолженности перед заявителями в связи с неисполнением договоров долевого участия в строительстве, согласно которым должник обязался за счет собственных и привлеченных средств обеспечить финансирование (строительство) многоэтажного 128-квартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина-Школьный проезд и передать дольщикам объекты долевого строительства - квартиры, а заявители – дольщики обязались оплатить обусловленную договорами цену.

Так, 25.10.2007 г. между ООО «Еврострой» и Кривоносовой А. В. был заключен договор №28/Л-1 участия в долевом строительстве, согласно условиям которого, застройщик обязался передать дольщику объект долевого строительства - квартиру №39, а дольщик обязался оплатить обусловленную настоящим договором цену. Дольщиком обязательства по уплате цены договора долевого участия в строительстве были выполнены в полном объеме, но застройщик в установленный договором срок свои обязательства по договору не выполнил, строительства дома заморожено, квартира дольщику не передана.

12.05.2010 г. в связи с неисполнением договора долевого участия со

стороны застройщика и непередачей квартиры дольщику в срок, Кривоносова А.В. расторгла договор, заключив с ООО «Еврострой» соглашение о расторжении договора № 28/Л-1.

Однако ООО «Еврострой» внесенные денежные средства дольщику не выплатило. 13.01.2012 г. решением Орехово-Зуевского городского суда Московской области в пользу дольщика взысканы внесенные на строительство жилья денежные средства в размере 1 543 863 руб. 50 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 162 889 руб. 36 коп., судебные расходы в сумме 8 400 руб. 00 коп. Решение суда вступило в законную силу, но до настоящего времени застройщик не возвратил денежные средства.

02.07.2007 г. между ООО «Еврострой» и Егоровой А.В. был заключен договор №13/Л-1 участия, в долевом строительстве, согласно условиям которого, застройщик обязался передать дольщику объект долевого строительства - квартиру №71, а дольщик обязался оплатить обусловленную настоящим договором цену. Дольщиком обязательства по уплате цены договора долевого участия в строительстве были выполнены в полном объеме, но застройщик в установленный договором срок свои обязательства по договору не исполнил, строительства дома заморожено, квартира дольщику не передана.

04.06.2009 г., в связи с неисполнением договора долевого участия со стороны застройщика и непередачей квартиры дольщику в срок, Егорова А.В. расторгла договор, заключив с ООО «Еврострой» соглашение о расторжении договора № 13/Л-1. По условию соглашения срок возврата по договору ответчику определен в течение 60 банковских дней с момента подписания соглашения о расторжении. Однако ООО «Еврострой» внесенные денежные средства дольщику не выплатило.

21.12.2009 г. судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда взыскала в пользу дольщика внесенные на строительство жилья денежные средства в размере 1 523 140 руб. 50 коп., а также судебные расходы в размере 12 111 руб. 75 коп. Решение суда вступило в законную силу, но до настоящего времени застройщик не возвратил денежные средства.

05.10.2007 г. между ООО «Еврострой» и Федуловым Н.В. был заключен договор №26/Л-1 участия в долевом строительстве, согласно условиям которого, застройщик обязался передать дольщику объект долевого строительства - квартиру №36, а дольщик обязался оплатить обусловленную настоящим договором цену. Дольщиком обязательства по уплате цены договора долевого участия в строительстве были выполнены в полном

объеме, но застройщик в установленный договором срок свои обязательства по договору не выполнил, строительства дома заморожено, квартира дольщику не передана.

06.11.2009 г., в связи с неисполнением договора долевого участия со стороны застройщика и непередачей квартиры дольщику в срок, Федулов Н.В. расторг договор, заключив с ООО «Еврострой» соглашение о расторжении договора № 26/Л-1. По условию соглашения срок возврата по договору ответчику определен в течение 60 банковских дней с момента подписания соглашения о расторжении. Однако ООО «Еврострой» внесенные денежные средства дольщику не выплатило.

01.04.2010 г. решением Орехово-Зуевского городского суда в пользу дольщика с должника взысканы внесенные на строительство жилья денежные средства в размере 2 378 110 руб. 50 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 73 523 руб. 23 коп. Решение суда вступило в законную силу, но до настоящего времени застройщик не возвратил денежные средства.

20.04.2007 г. между ООО «Еврострой» и Кириякиным Е.И. был заключен договор №1/Л-1 участия в долевом строительстве, согласно условиям которого, застройщик обязался передать дольщику объект долевого строительства - квартиру №13, а Дольщик обязался оплатить обусловленную настоящим договором цену. Дольщиком обязательства по уплате цены договора долевого участия в строительстве были выполнены в полном объеме, но застройщик в установленный договором срок свои обязательства по договору не выполнил, строительства дома заморожено, квартира дольщику не передана.

В 2009 г., в связи с неисполнением договора долевого участия со стороны застройщика и непередачей квартиры дольщику в срок, Кириякин Е.И. обратился с исковым заявлением в Орехово-Зуевский городской суд. 20.11.2009 г. Орехово-Зуевским городским судом принято решение о расторжении договора долевого участия №1/Л-1 и взыскании с ООО «Еврострой» в пользу дольщика внесенных на строительство жилья денежных средств в размере 2 390 591 руб. 50 коп., а также судебных расходов в сумме 3 000 руб. Решение суда вступило в законную силу, но до настоящего времени застройщик не возвратил денежные средства.

14.09.2007 г. между ООО «Еврострой» и Волчковой Н.Л. был заключен договор №22/Л-1 участия в долевом строительстве, согласно условиям которого, застройщик обязался передать дольщику объект долевого строительства - квартиру №80, а дольщик обязался оплатить обусловленную настоящим договором цену. Дольщиком обязательства по уплате цены

договора долевого участия в строительстве были выполнены в полном объеме, но застройщик в установленный договором срок свои обязательства по договору не выполнил, строительства дома заморожено, квартира дольщику не передана.

04.06.2008 г. Волчкова Н.Л. и Волчкова В.А. заключили договор уступки права требования, согласно которому Волчкова Н.Л. уступила Волчковой В.А. право требования 34 доли в квартире.

24.09.2008 г. в связи с неисполнением договора долевого участия со стороны застройщика и непередачей квартиры дольщикам в срок, Волчкова Н.Л. и Волчкова В.А. расторгли договор, заключив с ООО «Еврострой» соглашение о расторжении договора № 22/Л-1. По условию соглашения срок возврата по договору ответчику определен в течение 60 банковских дней с момента подписания соглашения о расторжении. Однако ООО «Еврострой» внесенные денежные средства дольщикам не выплатило.

25.02.2010 г. Орехово-Зуевским городским судом вынесено решение о взыскании в пользу дольщиков внесенные на строительство жилья денежные средства в размере 2 390 591 руб. 50 коп. проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 38 349 руб. 06 коп., а также компенсация морального вреда в размере 25 000 руб. 00 коп. Решение суда вступило в законную силу, но до настоящего времени застройщик не возвратил денежные средства.

20.12.2007 г. между ООО «Еврострой» и Комаровой Е.И., Комаровым А. В. был заключен договор №35/Л-1 участия в долевом строительстве, согласно условиям которого, застройщик обязался передать дольщикам объект долевого строительства - квартиру №105, а дольщики обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену. Дольщиком обязательства по уплате цены договора долевого участия в строительстве были исполнены в полном объеме, но застройщик в установленный договором срок свои обязательства по договору не выполнил, строительства дома заморожено, квартира дольщику не передана.

10.06.2009 г., в связи с неисполнением договора долевого участия со стороны застройщика и непередачей квартиры дольщикам в срок, Комарова Е.И., Комаров А.В. расторгли договор, заключив с ООО «Еврострой» соглашение о расторжении договора № 35/Л-1. По условию соглашения срок возврата по договору ответчику определен в течение 60 банковских дней с момента подписания соглашения о расторжении. Однако ООО «Еврострой» внесенные денежные средства дольщику не выплатило.

11.11.2009 г. решением Орехово-Зуевского городского суда Московской области с должника в пользу дольщиков взысканы внесенные на

строительство жилья денежные средства в размере 2 459 819 руб. 01 коп., а также судебные расходы в сумме 16 399 руб. 00 коп.

До настоящего времени задолженность, установленная вышеуказанными судебными решениями не погашена.

Как следует из п. 2 ст. 20.3 ФЗ от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий в деле о банкротстве обязан анализировать финансовое состояние должника и результаты его финансовой, хозяйственной и инвестиционной деятельности.

Настоящий анализ финансового состояния Общества с ограниченной ответственностью «Еврострой», сокращенное наименование ООО «Еврострой», составлен в г. Орехово-Зуево Московской области 05 мая 2014 года временным управляющим Бондаревым Александром Анатольевичем.

Анализ финансового состояния ООО «Еврострой» выполнен в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, а так же с «Правилами проведения арбитражным управляющим финансового анализа», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 367 от 25.06.2003 г., Распоряжением ФУДН при Госкомимуществе РФ от 12.08.1994 г. № 31-р «Об утверждении Методических положений по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса», Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 г. №855 «Об утверждении Временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства» в целях подготовки предложения о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности должника и обоснования целесообразности введения в отношении должника соответствующей процедуры банкротства, определения возможности покрытия за счет имущества должника судебных расходов, выявления признаков фиктивного или преднамеренного банкротства.

Заключение по анализу финансового состояния должника подготовлено с учетом требований Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.06.03г. № 367 и Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 г. №855 «Об утверждении Временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства».

Целью финансового анализа является:

- Подготовка предложения о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности должника и обоснования

целесообразности введения в отношении должника соответствующей процедуры банкротства;

- Определения возможности или невозможности покрытия за счет имущества должника судебных расходов;
- Определение наличие или отсутствия признаков фиктивного банкротства;
- Определение наличие или отсутствия признаков преднамеренного банкротства.

Информационная база анализа

Финансовый анализ хозяйственной деятельности ООО «Еврострой» проведен за 2-х летний период, предшествующий возбуждению производства по делу о несостоятельности (банкротстве), а также за период проведения процедуры наблюдения на основании документов, представленных руководством должника:

- Копии определений Арбитражного суда Московской области по делу № А41-55439/13;
- Копии решений Арбитражного суда Московской области по делу № А41-55439/13;
- Копия выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 21.03.2014 г. б/н;
- Копии бухгалтерской отчетности на отчетные даты 31.12.2011 г., 31.12.2012 г., 31.12.2013 г.;
- Копии инвентаризационной описи основных средств №Ц2 от 20.12.2013 г., инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей №Ц1 от 20.12.2013 г.;
- Список кредиторов и дебиторов должника по состоянию на 21.03.2014 г.;
- Копии ответов на запросы временного управляющего из государственных учреждений и иных организаций;
- Копия Устава должника;
- Иные документы должника.

В целях настоящего исследования предоставленная документация рассматривается как достоверная.

Определение достаточности (недостаточности) принадлежащего должнику имущества для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему

Согласно ответа №010116-906 от 31.03.2014 г. Администрации городского округа Орехово-Зуево Московской области предоставлена информация о наличии у ООО «Еврострой» земельных участков под застройку.

№ п/п	Описание земельного участка	№ и дата договора аренды	Срок договора	Состояние договора по состоянию на 31.03.2014 г.
1	Земельный участок общей площадью 4700 кв.м, кадастровый номер №50:47:0041104:39, вид разрешенного использования: строительство 1-ой очереди жилого комплекса; адрес: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина-Школьный проезд	Договор аренды земельного участка №585ю от 19.03.2012 г.	с 21.02.2012 г. по 17.02.2013 г.	не расторгнут
2	Земельный участок общей площадью 4900 кв.м, кадастровый номер №50:47:0000000:45, вид разрешенного использования: размещение автостоянки и складских помещений, адрес: Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд	Договор аренды земельного участка №559ю от 09.12.2011 г.	с 09.12.2011 г. по 05.12.2012 г.	Не расторгнут
3	Земельный участок общей площади 132 кв.м. кадастровый №50:47:0041103:18, вид разрешенного использования: размещение автостоянки и складских помещений, адрес: Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный	Договор аренды земельного участка №537ю от 17.10.2010 г.	с 17.10.2011 г. по 13.10.2012 г.	не расторгнут

	проезд, 2			
4	Земельный участок общей площадью 2913 кв.м, кадастровый №50:47:00041103:16, вид разрешенного использования: размещение автостоянки и складских помещений, адрес: Московская область, г. Орехово-Зуево, Школьный проезд, д. 2-а	Договор аренды земельного участка №526ю от 02.09.2011 г.	с 01.09.2011 г. по 27.08.2012 г.	не расторгнут

Согласно ответа №046 от 22.03.2014 г. Управления государственного надзора за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники (Отдел по надзору №8) за ООО «Еврострой» по состоянию на 22.03.2014 г. тракторов, самоходных дорожно-строительных и иных машин и прицепов к ним не зарегистрировано. Регистрационных действий с тракторами, самоходными дорожно-строительными и иными машинами и прицепами к ним, совершенных в течение трех последних лет не производилось.

Согласно ответа №37.01-13/144-14 от 20.03.2014 г. ГУП МО МОБТИ имеется информация о наличие недвижимого имущества, зарегистрированного за ООО «Еврострой»:

1. квартира №84, находящаяся по адресу: Орехово-Зуевский район, д. Демихино, ул. Новая, д.15; основание-свидетельство о государственной регистрации прав от 06.01.2004 г. №50-01/24-40/2003-392;
2. 2-этажное нежилое здание, находящееся по адресу: г. Орехово-Зуево, пр. 30-ой казармы, д.4; основание-свидетельство о государственной регистрации права от 30.06.2003 г. №50-01/47-15/2003-378.1;
3. 1-этажное нежилое здание, находящееся по адресу: г. Орехово-Зуево, пр. 30-ой казармы, д.4; основание-свидетельство о государственной регистрации права от 30.06.2003 г. №50-01/47-15/2003-377.1;
4. здание торгового павильона «Обои», находящееся по адресу: г. Орехово-Зуево, ул. Карасова, район центрального рынка; основание-свидетельство о государственной регистрации права от 26.02.2002 г. №50-01.47-03.2002-11.1;
5. нежилое помещение, находящееся по адресу: г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, д.44; основание-свидетельство о государственной регистрации права от 28.06.2006 г. №50-50-47/018/2006-280;
6. квартира №45, находящаяся по адресу: г. Орехово-Зуево, ул.

Стаханова, д. 6; основание-свидетельство о государственной регистрации права от 27.07.2007 г. №50-50-47/011/2007-267.

Из инвентаризационной описи №Ц2 от 20.12.13 г. основных средств, находящихся в собственности должника имеются основные средства с остаточной стоимостью на сумму 2 169 252 руб. 83 коп.

Из инвентаризационной описи №Ц1 от 20.12.13 г. товарно-материальных ценностей, находящихся в собственности должника имеются в наличии товарно-материальные ценности на общую сумму 82 601 руб. 82 коп.

Согласно ответа №08-35/03437 от 28.11.2013 г., предоставленных Межрайонной ИФНС России №10 по Московской области у ООО «Еврострой» имеются следующие расчетные счета:

1. счет расчетный №40702810640310401235 открытый 11.08.2006 г. в ОАО «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, БИК 044525225);
2. счет расчетный №40702810300201549332 открытый 27.11.2012 г. в ОАО «Межтопэнергобанк» (ИНН 7701014396, БИК 044585237);
3. счет расчетный №40702810800000069377 открытый 25.10.2011 г. в ВТБ 24 (ЗАО) (ИНН 7710353606, БИК 044525716);
4. счет расчетный №40702810500000000758 открытый 08.10.2003 г. в ИКБ «Судкомбанк» (ИНН 7703016367, БИК 044552449).

Согласно баланса на последнюю отчетную дату 31.12.2013 г. балансовая стоимость имущества ООО «Еврострой» составляет 113,2 млн. рублей. Из них, основные средства с остаточной стоимостью 507 тыс. рублей, прочие внеоборотные активы – 82,4 млн. рублей, запасы -83 тыс. рублей, дебиторская задолженность – 18,6 млн. рублей, финансовые вложения – 5,7 млн. рублей, денежные средства – 34 тыс. рублей, прочие оборотные активы – 38 тыс. рублей.

Временным управляющим был произведен расчет размера судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему должника, в которые были включены:

- вознаграждение временного управляющего должника (без учета процентов) за 6 месяцев - 180 тыс. руб.;
- стоимость публикаций в газете «Коммерсантъ», размещения сообщений в ЕФРСБ, канцелярских, почтовых расходов и иных расходов составит примерно 70 тыс. руб.,

Примерная сумма размера судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему должника составляет 250 тыс. руб.

Вывод: Принадлежащего должнику имущества достаточно для покрытия всех судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему должника.

Определение достаточности (недостаточности) имущества должника для погашения требований кредиторов

По состоянию на 28.04.2014 г. в реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» включены требования кредиторов 1 очереди в размере **65 000 руб. 00 коп.**

Включено в реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» требования кредиторов 2-я очереди на общую сумму **1 053 478,92 руб.**

Включено в реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» требования кредиторов 3 очереди не обеспеченные залогом на общую сумму **18 024 125 руб. 50 коп.**

Включено в реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» требования кредиторов 4 очереди не обеспеченные залогом на общую сумму **23 594 186 руб. 76 коп.**

Включено требований 4 очереди санкции на общую сумму **3 666 036 руб. 13 коп.**

Итого по реестру денежных требований на сумму 46 402 827 руб. 31 коп.

Включено в реестр требований к ООО «Еврострой» о передаче жилых помещений требования кредиторов, не обеспеченные залогом на 34 квартиры на общую сумму **69 983 551 руб. 30 коп.**

В Арбитражном суде Московской области рассмотрены в основном все заявления о включении в реестр требований кредиторов. Сумма текущих платежей за период наблюдения составляет **1.397,1 тыс.руб.**

Текущая задолженность 2 очереди по оплате труда работников должника и выплате им выходных пособий по состоянию на 12.09.2014 г. составляет 331,5 тыс. руб. Задолженность за причинение вреда жизни и здоровью работников отсутствует.

Размер платежей 1 очереди - судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему должнику по состоянию на 12.09.2014 г. составляет 294,5 тыс. руб., из которых погашено 109,8 тыс.руб., кроме того 366,8 тыс.руб. составляет сумма вознаграждения в виде процентов, которое подлежит утверждению арбитражным судом.

Общая сумма установленной кредиторской задолженности составляет 117 783,5 тыс.руб.

Вывод: Принадлежащего должнику имущества недостаточно для удовлетворения требований кредиторов.

СТРУКТУРА АНАЛИЗА:

1. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности должника	14
1.1. Анализ активов и пассивов должника	15
1.2. Анализ стоимости чистых активов	22
1.3. Анализ состава прибыли должника	24
1.4. Анализ обязательств должника	25
2. Расчет финансовых коэффициентов должника	37
2.1. Коэффициенты, характеризующие платежеспособность должника	37
2.2. Анализ финансовой устойчивости должника	39
2.3. Анализ деловой активности должника	41
2.4. Определение безубыточной деятельности должника и восстановление платежеспособности	42
2.4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса предприятия	42
2.4.2. Анализ и оценка реальных возможностей восстановления платежеспособных предприятий	44
3. Анализ хозяйственной, инвестиционной и финансовой деятельности должника, его положения на товарных и иных рынках	46
3.1. Анализ внешних условий деятельности должника	46
3.2. Анализ внутренних условий деятельности должника	54
3.3. Анализ рынков, на которых осуществляется деятельность должника	63
4. Выводы по результатам показателей финансово-хозяйственной деятельности должника	65
5. Расчет итоговой оценки финансового состояния должника	98
6. Определение наличия или отсутствия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства.	100
6.1. Определение признаков преднамеренного банкротства	100
6.2. Определение наличия признаков фиктивного банкротства	102
Заключительные Выводы	104

1. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности должника

Настоящий финансовый анализ выполнен в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и «Правилами проведения арбитражным управляющим финансового анализа», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.06.2003 г. N 367.

В ходе анализа будут рассчитаны ключевые коэффициенты финансово-хозяйственной деятельности ООО «Еврострой» (показатели платежеспособности, финансовой устойчивости и деловой активности), сделаны заключительный вывод относительно финансового положения должника, проведен анализ наличия или отсутствия преднамеренного и фиктивного банкротства.

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.
На основании вида деятельности учтены показатели финансовых коэффициентов.

1.1. 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.

КОЭФФИЦИЕНТЫ 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
<i>Потенциальные оборотные активы к возврату</i>	-	-	-	-	-	-	-
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.

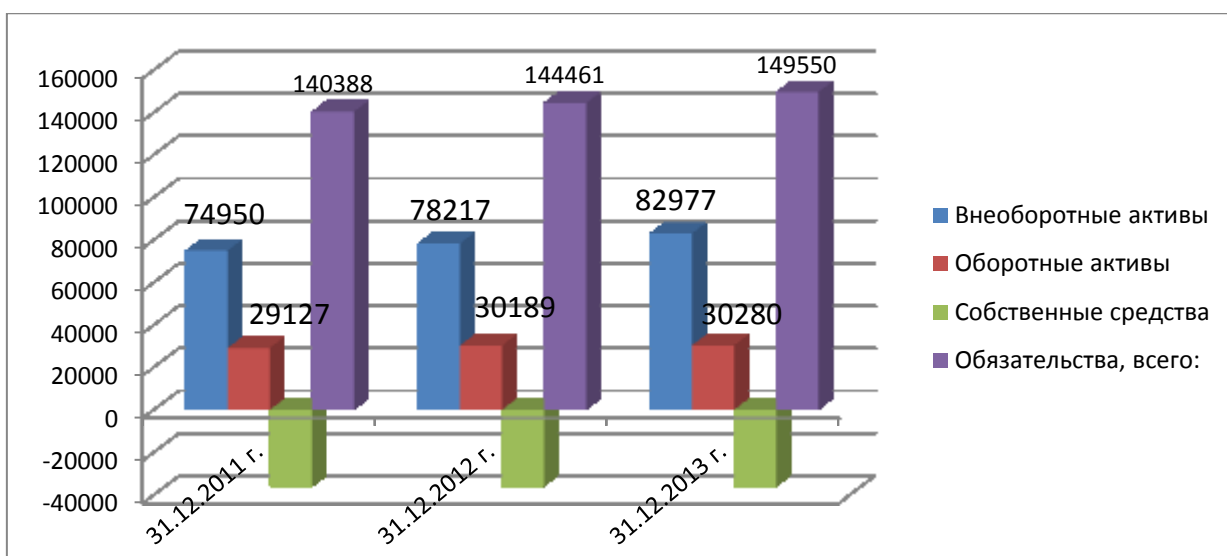
Уставный капитал общества составляет 400 тыс. рублей. Добавочный капитал составляет 774 тыс. рублей.

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%).

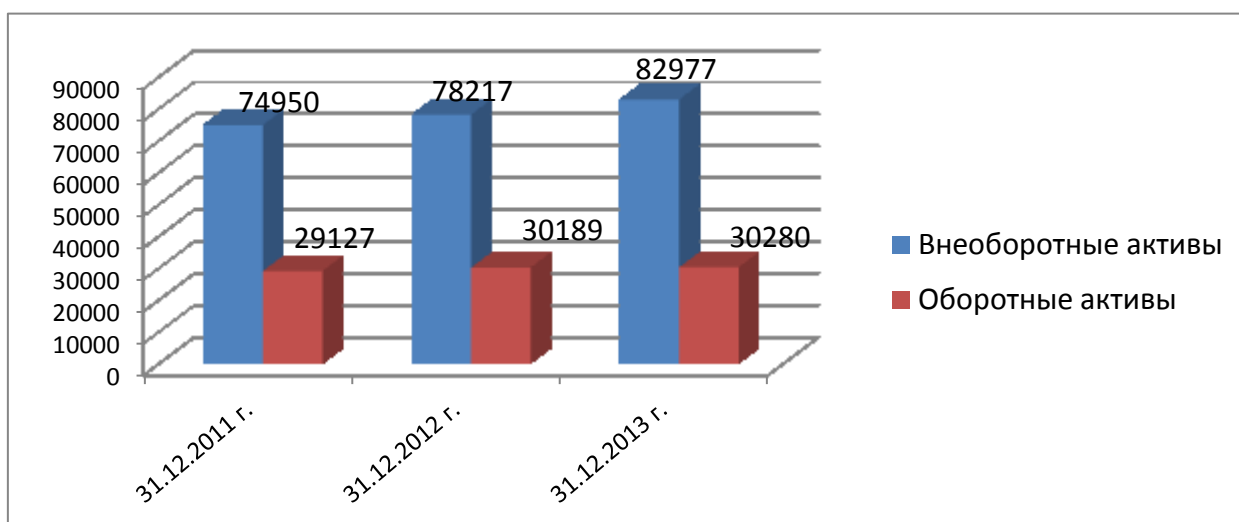
Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение основных групп активов организации.



Рассмотрим более подробно структуру актива баланса ООО «Еврострой»:

Показатель	в тыс. руб.	Удельный вес в валюте баланса, %	в тыс. руб.	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
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

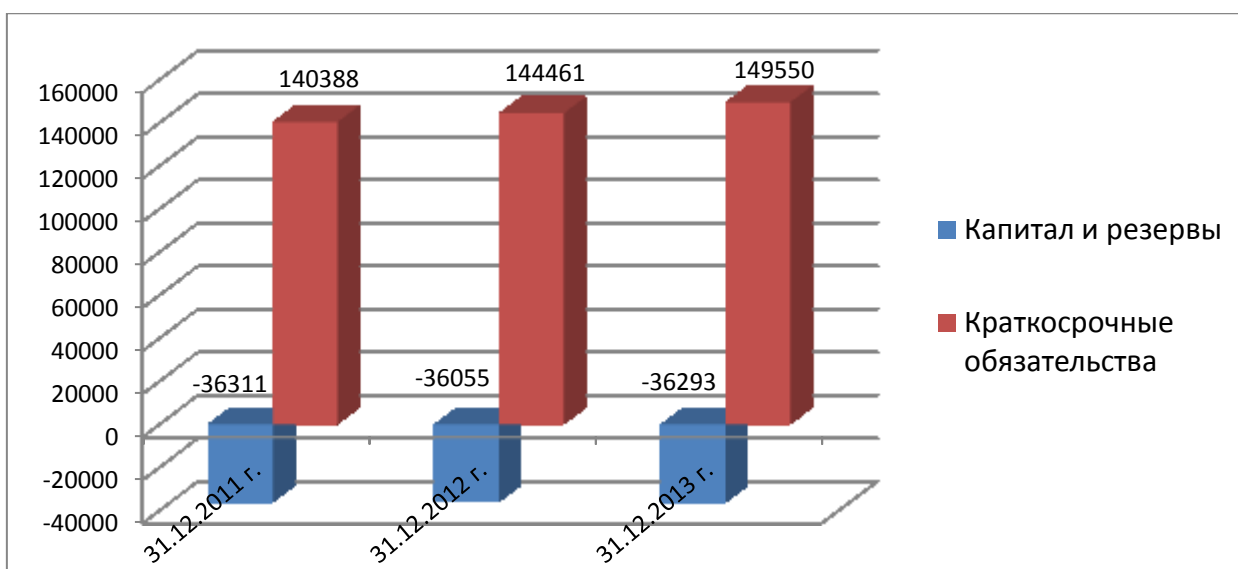
СТРУКТУРА АКТИВА БАЛАНСА, тыс. руб.



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.



1.2. 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.**

1.3. 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.

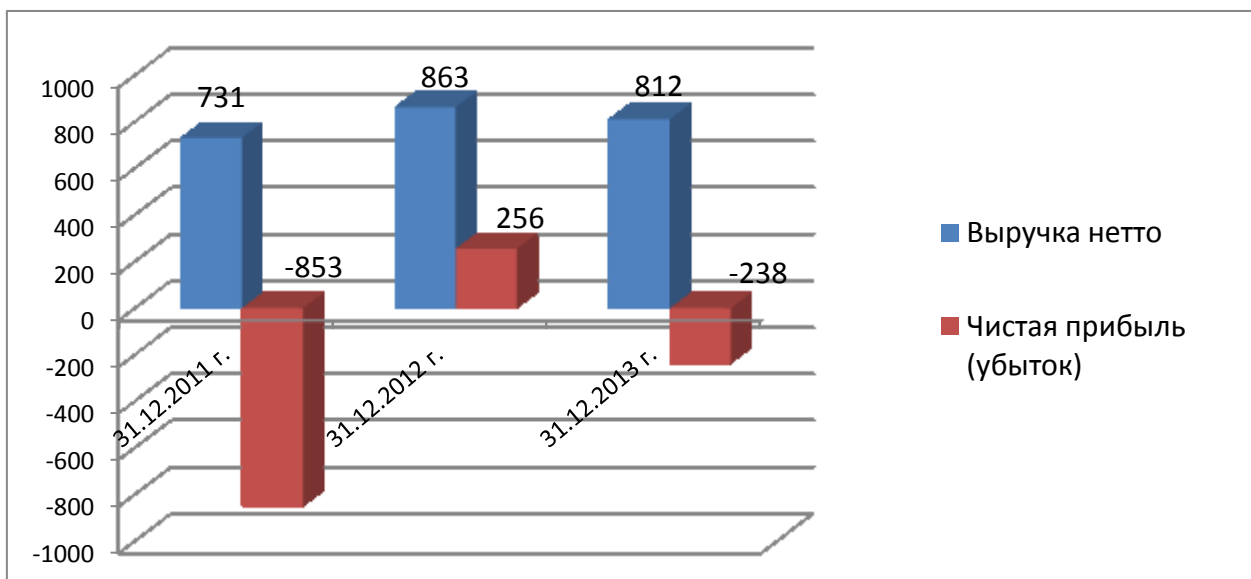
Информационной базой анализа финансовых результатов выступает «Отчет о финансовых результатах» (форма №2). Должником был предоставлена форма №2 по состоянию на 31.12.2011 г., 31.12.2012 г. и 31.12.2013 г.

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.

1.4. Анализ обязательств должника

Согласно годовому балансу от 31.12.2013 г. у ООО «Еврострой» числятся 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/З 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 12.09.2014 г. в реестр требований кредиторов ООО «Еврострой» на основании Определений Арбитражного суда Московской области включены следующие требования кредиторов:

Кредиторская задолженность

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-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.	1674,29	0%	0%

36)			
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, 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.Куrowsкое, 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%

Включено в реестр требований кредиторов ООО «Еврострой»
требования заявленных кредиторов на общую сумму **46 402 827 руб. 31 коп.**
Из них:

№	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	Шушлебин 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 области	обязательные платежи, основной долг	952532,62	17.06.2014
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.				
Итого по всем очередям реестра – 46 402 827,31 руб.				

Реестр требований о передаче жилых помещений

№	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	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

Итого 69983551,30 332100,80

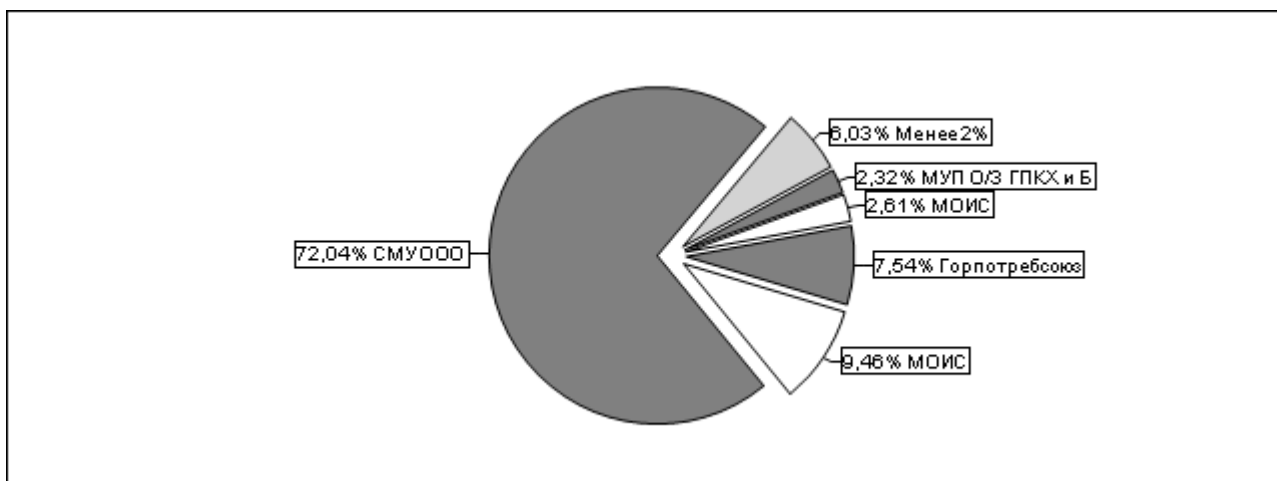
Всего по реестрам

116 386 378,61

Сравнительная структура дебиторской задолженности

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности (тыс. руб.)	Доля в общей задолженности (%)	Средства, полученные от взыскания задолженности (тыс. руб.)	Примечание
1	Акцион-пресс, ИНН:	198,55	0%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
2	Правовест	403,77	0%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
3	АртПром	6 000,00	0,03%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
4	Водотранссервис	56 647,11	0,31%	0,00	
5	Горпотребсоюз	1 397 736,00	7,54%	0,00	
6	Индустрия-Восток	233 270,00	1,26%	0,00	
7	МОИС	484 570,35	2,61%	0,00	ликвидировано
8	МУП ЖКХ	162 247,56	0,88%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
9	МУП О/З ГПКХ и Б	430 000,02	2,32%	0,00	
10	Разгулов Игорь Викторович	50 000,00	0,27%	0,00	Сроки исковой давности

					просрочены.
11	СМУ ООО, ИНН:	13 350 049,60	72,04%	0,00	ликвидировано
12	Краснов М.В.	33 454,19	0,18%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
13	Ефимова Вера Викторовна	2 821,13	0,02%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
14	Ардис	200 000,00	1,08%	0,00	
15	АртПром	10 950,00	0,06%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
16	ИП Михеев И.И.	24 500,00	0,13%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
17	ИП Наумов Денис Евгеньевич	43 900,00	0,24%	0,00	Сроки исковой давности просрочены. "
18	Келин Владимир Николаевич	50 000,00	0,27%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
19	КСК	113 743,27	0,61%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
20	МОБТИ" ГУП МО/район/	15 000,00	0,08%	0,00	
21	МОИС	1 752 297,58	9,46%	0,00	
22	Мосэнергосбыт /Орехово -1405	13 610,76	0,07%	0,00	
23	МУП ЖКХ	2 557,00	0,01%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
24	Ростелеком	602,98	0%	0,00	
25	Теплосеть	14 491,90	0,08%	0,00	
26	Флекс	3 356,45	0,02%	0,00	
27	МУП О/З РАЙОНА	50 000,00	0,27%	0,00	
28	Правовое Управление	30 000,00	0,16%	0,00	Сроки исковой давности просрочены.
Итого:		18 532 408,22	100%	0,00	



Вывод – 96% дебиторской задолженности предприятия невозможно взыскать. Вероятность взыскания остальных 4% низка, т.е. ожидаемая сумма выручки составит не более 350-400 тыс.руб.

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 являются обоснованными и не могут быть оспорены.

2. Расчет финансовых коэффициентов должника

2.1. Коэффициенты, характеризующие платежеспособность должника

Коэффициенты платежеспособности и ликвидности отражают способность предприятия погасить свои краткосрочные обязательства легко реализуемыми средствами.

Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно. Рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам должника. Нормальное значение: 0,2 и более.

Коэффициент текущей ликвидности характеризует обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств. Определяется как отношение ликвидных активов к текущим обязательствам должника. Нормальное значение: не менее 2.

Показатель обеспеченности обязательств должника его активами характеризует величину активов должника, приходящихся на единицу долга. Рассчитывается как отношение суммы ликвидных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам должника. Нормальное значение: 1 и более.

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	-

На основании рассчитанных коэффициентов платежеспособности можно сделать следующие выводы:

– 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;

– 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;

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

– 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.

2.2. Анализ финансовой устойчивости 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	-

Проведенный анализ финансовой устойчивости должника позволяет сделать следующие выводы:

- 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.

- 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.

- отношение дебиторской задолженности к совокупным активам показывает, какая часть финансовых ресурсов предприятия (включая собственные и заемные) выведена из непосредственного производственного процесса и передана в расчеты с потребителями продукции/услуг должника.

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.

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

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.

2.3. Анализ деловой активности 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	-116,7	29,7	-29,3	0% и более

прибыли, %				
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%.

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.

2.4. Определение безубыточной деятельности должника и восстановление платежеспособности

В соответствии с Распоряжением ФУДН при Госкомимуществе РФ от 12.08.1994 N 31-р (ред. от 12.09.1994) «Об утверждении методических положений по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса» основной целью проведения предварительного анализа финансового состояния предприятия является обоснование решения о признании структуры баланса неудовлетворительной, а предприятия – неплатежеспособным.

Источниками информации являются форма №1 «Бухгалтерский баланс» и форма № 2 «Отчет о финансовых результатах», справка к форме № 2 «Справка к отчету о финансовых результатах и их использовании».

2.4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса предприятия

Анализ и оценка структуры баланса предприятия проводятся на основе показателей:

- коэффициента текущей ликвидности;
- коэффициента обеспеченности собственными средствами.

Основанием для признания структуры баланса предприятия неудовлетворительной, а предприятия - неплатежеспособным является выполнение одного из следующих условий:

- коэффициент текущей ликвидности на конец отчетного периода имеет значение менее 2;
- коэффициент обеспеченности собственными средствами на конец отчетного периода имеет значение менее 0,1.

Коэффициент текущей ликвидности определяется как отношение фактической стоимости находящихся в наличии у предприятия оборотных средств в виде производственных запасов, готовой продукции, денежных средств, дебиторских задолженностей и прочих оборотных активов к наиболее срочным обязательствам предприятия в виде краткосрочных кредитов банков, краткосрочных займов и различных кредиторских задолженностей.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами определяется как отношение разности между объемами источников собственных средств (итог I раздела пассива баланса) и фактической стоимостью основных средств и прочих внеоборотных активов (итог I раздела актива баланса) к фактической стоимости находящихся в наличии у предприятия оборотных средств в виде производственных запасов, незавершенного производства, готовой продукции, денежных средств, дебиторской задолженности и прочих оборотных активов (сумма итогов II и III разделов актива баланса).

Наименование	Значение			Норматив
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	
Коэффициент текущей ликвидности	0,17	0,17	0,16	Более 2
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-3,82	-3,79	-3,94	Более 0,1

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.

2.4.2. Анализ и оценка реальных возможностей восстановления платежеспособных предприятий

Основным показателем, характеризующим наличие реальной возможности у предприятия восстановить (либо утратить) свою платежеспособность в течение определенного периода, является коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности.

Оба коэффициента, рассчитанные в п. 2.3.1. имеют значение ниже норматива, следовательно, рассчитываются коэффициент восстановления платежеспособности за период, установленный равным 6 месяцам и коэффициент утраты платежеспособности за период, установленный равным 3 месяцам.

Коэффициент восстановления платежеспособности – это финансовый коэффициент, показывающий возможность восстановления нормальной текущей ликвидности предприятия в течение 6 месяцев после отчетной даты.

Согласно документу, формула расчета коэффициента восстановления платежеспособности следующая:

$$\frac{K1_{\phi} + \frac{6}{T}(K1_{\phi} - K1_{н})}{2}$$

где,

$K1_{\phi}$ – фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности;

$K1_{н}$ – коэффициент текущей ликвидности в начале отчетного периода;

6 - период восстановления платежеспособности в месяцах;

T - отчетный период в месяцах.

Коэффициент утраты платежеспособности определяется по формуле:

$$\frac{K1_{\phi} + \frac{3}{T}(K1_{\phi} - K1_{н})}{K1_{норм}}$$

где,

$K1_{\phi}$ - фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности ($K1$);

$K1_{н}$ - значение коэффициента текущей ликвидности в начале отчетного периода;

$K1_{норм}$ - нормативное значение коэффициента текущей ликвидности;

$K1_{норм} = 2$;

З - период утраты платежеспособности предприятия в месяцах;

Т - отчетный период в месяцах.

Наименование	Значение			Норматив
	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	
Коэффициент восстановления платежеспособности	×	0,08	0,07	более 1
Коэффициент утраты платежеспособности	×	0,08	0,08	более 1

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение меньше 1, свидетельствует о том, что у предприятия в ближайшее время нет реальной возможности восстановить платежеспособность.

Коэффициент утраты платежеспособности, принимающий значение меньше 1, свидетельствует о том, что предприятие утратило платежеспособность.

Однако следует учитывать, что значительное ухудшение коэффициента текущей ликвидности связано с отсутствием у должника денежных средств на конкретную отчетную дату. Между тем исключительная ликвидность денежных средств позволяет использовать их для осуществления расчетов в любом размере в любое время, то есть отсутствие у должника денежных средств на конкретную отчетную дату не может являться объективным показателем, поскольку движение (приход и расход) денежных средств осуществляется непрерывно.

Согласно бюджету расходов и доходов ООО «Еврострой» на 2014-2015 г.на предприятии планируется поступление доходов от деятельности.

Улучшение качества менеджмента должника, повышение эффективности использования его имущества, наращивание объемов производства, принятие надлежащих мер по взысканию дебиторской задолженности позволят увеличить прибыль от производственной деятельности и увеличат степень платежеспособности должника, что приведет к возможности перехода к расчетам с кредиторами.

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

3.1. 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.

Свое 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 внешние условия деятельности предприятия показал, что внешние условия не способствовали возникновению кризисной финансовой ситуации на предприятии.

3.2. Анализ внутренних условий деятельности 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

СХЕМА СТРУКТУРЫ УПРАВЛЕНИЯ



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.

3.3. 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 г. Самары и области. 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	ЦентрТелеком

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

4. Выводы по результатам показателей финансово-хозяйственной деятельности должника

Анализ финансового состояния Общества с ограниченной ответственностью «Еврострой» выполнен в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, а так же с «Правилами проведения арбитражным управляющим финансового анализа», утвержденными Постановлением Правительства РФ № 367 от 25.06.2003 г., Распоряжением ФУДН при Госкомимуществе РФ от 12.08.1994 г. № 31-р «Об утверждении Методических положений по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса», Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 г. №855 «Об утверждении Временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства» в целях подготовки предложения о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности должника и обоснования целесообразности введения в отношении должника соответствующей процедуры банкротства, определения возможности покрытия за счет имущества должника судебных расходов, выявления признаков фиктивного или преднамеренного банкротства.

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.

Сводная таблица наличия имущества у должника.

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	79 561 204,41	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	1 867 822,63	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 55111-15 самосвал гос.№ X878AB190	1	1,000	1 166,72	0,00	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	2 271,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Hyundai-Акцент гос.№ O954ME150	1	1,000	2 271,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Автобус ПАЗ-320530 гос. № O734ME90	1	1,000	2 771,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ГАЗ 2705 "Газель" мет. 7 мест гос. № P235MK150	1	1,000	2 271,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Hyundai-Акцент гос.№ O930ME150	1	1,000	2 271,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 55111С самосвал гос.№O731ME90	1	1,000	252 238,92	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Автобус ПАЗ-3205 гос. № P243MK150	1	1,000	2 771,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 54115-15 тягач седельный гос.№ P954MC90	1	1,000	1 006 784,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ГАЗ 3302 "Газель" грузовой гос.№ O735ME90	1	1,000	7 422,74	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Mercedes-Benz GL-450 гос. № P250MK150	1	1,000	2 380,90	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
Бульдозер ДЗ-43	1	1,000	2 271,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
КамАЗ 55111-15 самосвал гос.№ P234MK150	1	1,000	1 166,72	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00
ВАЗ 21214-20 НИВА гос. № T603MB150	1	1,000	2 271,19	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00

КамАЗ 54115 N тягач седельный гос.№ O732ME90	1	1,000	215 445,68	0,00	0,00	0 0,000	0,00	0,00
Кран Автомобильный КС-45724-5 на шасси гос.№ X122ME90	1	1,000	61 713,01	0,00	0,00	0 0,000	0,00	0,00
КамАЗ 55111С самосвал гос.№O733ME90	1	1,000	252 238,92	0,00	0,00	0 0,000	0,00	0,00
Полуприцеп МТМ-933004 гос.№ АУ5906 50	1	1,000	2 271,19	0,00	0,00	0 0,000	0,00	0,00
Полуприцеп бортовой СЗАП-93272А гос.№ ВН3705 50	1	1,000	757,03	0,00	0,00	0 0,000	0,00	0,00
ВАЗ Лада 210540 гос. № P151МК150	1	1,000	45 067,28	0,00	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	18 532 408,22	0,00	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	13 610,76	0,00	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	602,98	0,00	0,00	0 0,000	0,00	0,00
Флекс	1	1,000	3 356,45	0,00	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	14 491,90	0,00	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	0,00	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	56 647,11	0,00	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	2 557,00	0,00	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	0,00	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	98 093 612,63	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

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

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 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 67 на общую сумму 108 054 852,07 руб.

На рассмотрение в следующей процедуре назначено 3 требования.

Не подали требования 14 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 периода 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 и не могут быть оспорены.

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.

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.

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 семнадцатипятиэтажных блоков с пристроенными нежилыми двухэтажными 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 3. Визуализации жилого комплекса по проекту планировки от 2007 года.





2. Хронологическая справка.

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 в должной мере 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 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».

В соответствии с вышеуказанной корректировкой проекта планировки территории в 1-ой очереди строительства предусмотрено строительство двухэтажного общественно-делового многофункционального центра с развитой стилобатной частью 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.

Технико-экономические показатели по проекту планировки после корректировки:

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.

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

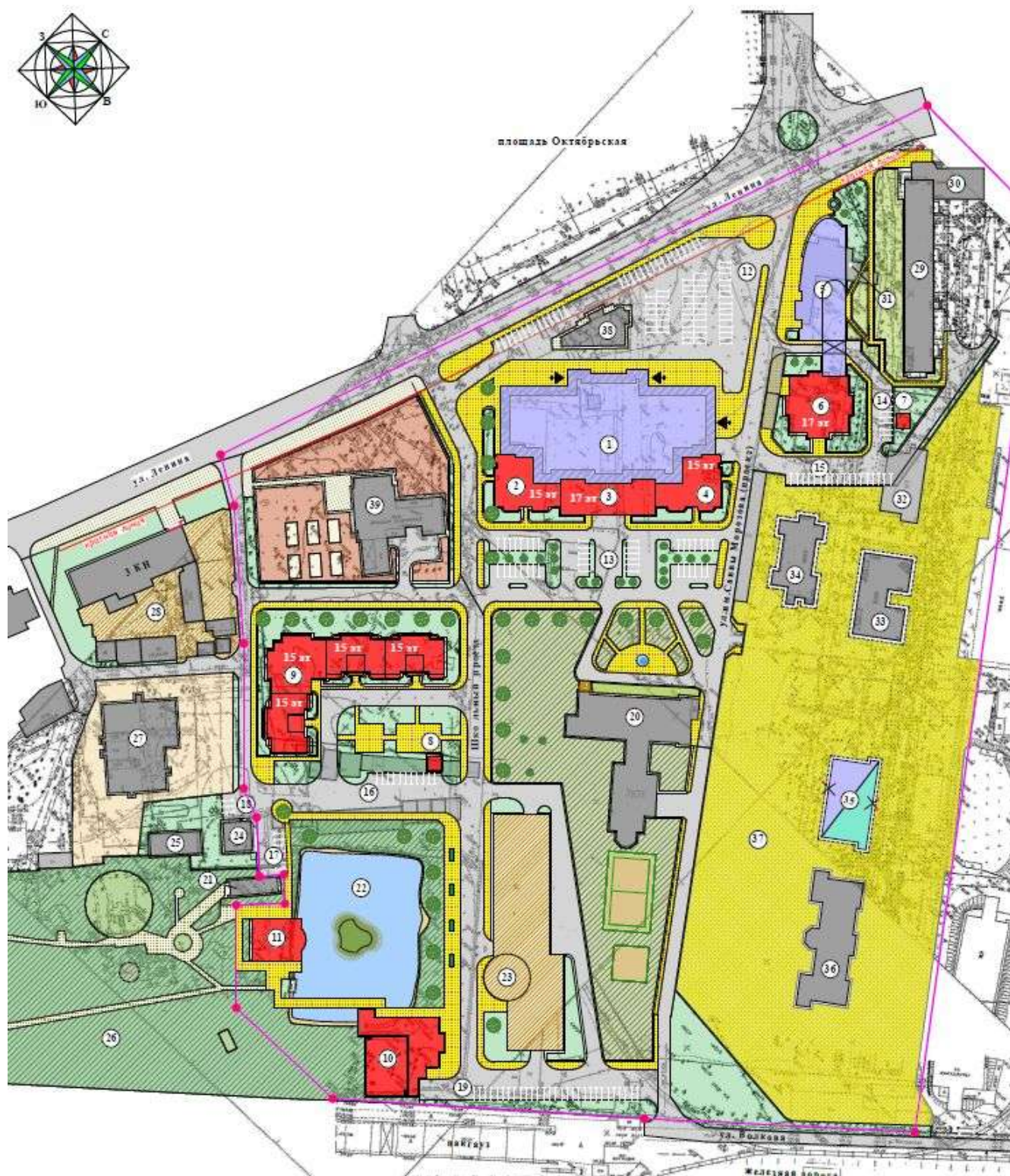


Рисунок 5. Визуализации жилого комплекса по проекту планировки от 2013 года.



3. План мероприятий по объекту

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 30.11.2014 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 31.12.2014 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 31.01.2015.

4) Получение градостроительного плана – в срок до 28.02.2015.

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 31.03.2015.

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.

б) Экспертиза проектной документации – в срок до 30 июня 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 31.07.2015 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 30.09.2016.

4. Финансово-правовая схема с маркетинговым обоснованием

Для определения стоимости проекта «Центральный» 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 строительного-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 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. 2500 \$ составит:

$$2\ 000\ \text{кв.м.} * 2\ 500\ \$ = 5\ 000\ 000\ \$$$

Исходя из сегодняшнего ориентировочного курса доллара 35 рублей цена предложения ООО «Еврострой» составит 175 000 000 рублей.

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.

5. Заключение

Таким образом, 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. Решение по строительству общественно-делового комплекса без жилья позволит повысить интерес к застройке земельных участков со стороны потенциальных инвесторов в области инвестирования и строительства коммерческой недвижимости. Уникальное географическое расположение данного комплекса в самом центре городского округа Орехово-Зуево благоприятно повлияет на достижение высоких технико-экономических показателей инвестиционного проекта, что, в свою очередь, позволит максимально успешно осуществить привлечение потенциального инвестора для реализации проекта и определить высоко эффективное участие сторон, а именно, ООО «Еврострой» и Инвестора в реализации данного бизнес-проекта.

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. руб.	233	5	19
	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	↓

5. Расчет итоговой оценки финансового состояния должника

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 измениться 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

6. Определение наличия или отсутствия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства.

Определение признаков фиктивного и преднамеренного банкротства проводится в соответствии с Временными правилами проверки наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г № 855, Уголовным кодексом Российской Федерации.

В соответствие со ст. 24 Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» определение признаков фиктивного или преднамеренного банкротства относится к обязанности арбитражного управляющего, утвержденного арбитражным судом, следовательно, осуществляется на всех стадиях процесса банкротства.

6.1. Определение признаков преднамеренного банкротства

Определение признаков преднамеренного банкротства производится в случае возбуждения арбитражным судом производства по делу о банкротстве и при наличии оснований предполагать неправомерные действия лиц, которые имеют право давать обязательные для должника указания, либо имеют возможность иным образом определять его действия.

Признаки преднамеренного банкротства могут быть установлены как в течение периода, предшествующего возбуждению дела о банкротстве, так и в ходе процедур банкротства.

В соответствии со ст. 197 Уголовного кодекса РФ *преднамеренное банкротство* - совершение руководителем или учредителем (участником)

юридического лица либо индивидуальным предпринимателем действий (бездействия), заведомо влекущих неспособность юридического лица или индивидуального предпринимателя в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

В соответствии с пунктом 6 «Временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства» Постановления Правительства РФ от 27 декабря 2004 года №855, выявление признаков преднамеренного банкротства осуществляется в два этапа.

На первом этапе проводится анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, рассчитанных за исследуемый период в соответствии с Правилами проведения арбитражными управляющими финансового анализа, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июня 2003 г. № 367.

В случае установления на первом этапе существенного ухудшения значений 2-х и более коэффициентов проводится второй этап выявления признаков преднамеренного банкротства должника, который заключается в анализе сделок должника и действий органов управления должника за исследуемый период, которые могли быть причиной такого ухудшения.

Под существенным ухудшением значений коэффициентов понимается такое снижение их значений за какой-либо кварталный период, при котором темп их снижения превышает средний темп снижения значений данных показателей в исследуемый период.

В случае если на первом этапе выявления признаков преднамеренного банкротства не определены периоды, в течение которых имело место существенное ухудшение 2-х и более коэффициентов, арбитражный управляющий проводит анализ сделок (второй этап) должника за весь исследуемый период.

**ПЕРВЫЙ ЭТАП:
анализ значений и динамики коэффициентов,
характеризующих платежеспособность должника**

Относительное изменение коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника.

Показатель	Значение показателя			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
Темп изменения	-	-	-	
Ср. темп снижения	-			
Коэффициент текущей ликвидности	0,17	0,17	0,16	Больше 1
Темп изменения	-	-	0,06	
Ср. темп снижения	0,03			
Показатель обеспеченности обязательств должника его активами	0,7	0,71	0,72	Более 1
Темп изменения	-	0,01	0,01	
Ср. темп снижения	0,01			

На первом этапе не происходило существенного ухудшения значений 2 и более коэффициентов.

Под существенным ухудшением значений коэффициентов понимается такое снижение их значений за какой-либо кварталный период, при котором темп их снижения превышает средний темп снижения значений данных показателей в исследуемый период.

На основании п. 7 «Временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства» Постановления Правительства РФ от 27 декабря 2004 года №855 второй этап анализ сделок должника не проводится.

ВЫВОД: отсутствии признаков преднамеренного банкротства.

6.2. Определение наличия признаков фиктивного банкротства

В соответствии со ст. 197 Уголовного кодекса РФ *фиктивное банкротство* - заведомо ложное публичное объявление руководителем или учредителем (участником) юридического лица о несостоятельности данного юридического лица, а равно индивидуальным предпринимателем о своей несостоятельности.

Согласно пункта 11 Постановления Правительства РФ от 27.12.2004 N 855 «Об утверждении Временных правил проверки арбитражным

управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства» определение признаков фиктивного банкротства производится в случае возбуждения производства по делу о банкротстве по заявлению должника.

Для установления наличия (отсутствия) признаков фиктивного банкротства проводится анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, рассчитанных за исследуемый период в соответствии с правилами проведения арбитражными управляющими финансового анализа, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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	-

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.

ВЫВОД: отсутствие признаков фиктивного банкротства.

Заключительные Выводы:

- Структуру баланса должника ООО «Еврострой» следует признать неудовлетворительной.
- Финансовое состояние должника можно охарактеризовать как критическое.
- ООО «Еврострой» является неплатежеспособным, однако имеет возможность в ближайшее время восстановить свою платежеспособность.
- Целесообразно введение процедуры банкротства – внешнее управление.
- Имущества, принадлежащего ООО «Еврострой» достаточно для покрытия судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.
- Принадлежащего должнику имущества недостаточно для погашения требований всех кредиторов.
- Признаки преднамеренного банкротства отсутствуют.
- Признаки фиктивного банкротства отсутствуют.

Временный управляющий
ООО «Еврострой»



«10» сентября 2014 г.