

**Отчет по результатам  
проверки финансово-  
хозяйственной  
деятельности группы  
компаний «Урбан-Групп»**

# ПРОВЕРКА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «УРБАН-ГРУПП» (ДАЛЕЕ — ПРОВЕРКА) ПРОВЕДЕНА НА ОСНОВАНИИ ПОРУЧЕНИЯ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В. В. ЯКУШЕВА ОТ 24.05.2018 № 303-ПРМ-ВЯ.

## **ПРОВЕРЯЕМЫЙ ПЕРИОД**

с 2011 по 2017 год и I квартал 2018 г. Срок проведения Проверки составил 44 рабочих дня с 01.06.2018 по 02.08.2018.

В ходе Проверки использована предоставленная по запросу бухгалтерская и иная документация, данные бухгалтерского учета в электронном виде («1С»), предоставленные представителями группы компаний «Урбан-Групп» (далее — Объект проверки, Группа) в соответствии с соглашением об информационном взаимодействии от 01.06.2018 № Ф-16/59-18, информация, предоставленная Росреестром в соответствии с запросом Минстроя России от 15.06.2018 № 25874-НС/07 и информация, полученная из публичных источников.

Для выполнения отдельных работ в рамках проводимой Проверки были привлечены ООО «Эрнст энд Янг», ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг», АО «НЭО Центр».

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ПРОВЕРКИ

Группа компаний «Урбан-Групп» основана в 2006 году Андреем Викторовичем Пучковым и Александром Борисовичем Долгиным. Согласно предоставленным к Проверке документам в состав Группы входят 60 юридических лиц, при этом в ходе Проверки дополнительно было идентифицировано 100 юридических лиц, связанных с Группой при одновременном выполнении следующих условий:

- Участие в уставном капитале юридических лиц сотрудников, бенефициаров (и/или их родственников) и компаний ГК «Урбан-Групп»;
- Регистрация вновь созданных юридических лиц по адресам, совпадающим с адресами компаний ГК «Урбан-Групп»;
- Выплаты от компаний ГК «Урбан-Групп».

Полный перечень указанных юридических лиц представлен в приложении № 1.

По состоянию на 31.07.2018 г. застройщиками (ООО «Ваш Город», ООО «Хайгейт», ООО «Ивастрой», ООО «Экоквартал», АО «Континент Проект»), входящими в состав Группы (далее — Застройщики), не завершено строительство 68 многоквартирных жилых домов в составе 6 жилых комплексов, для строительства которых привлечены средства участников долевого строительства на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве (далее — ДДУ), согласно информации, указанной в таблице № 1 ниже:

**ТАБЛИЦА № 1. ПЕРЕЧЕНЬ НЕЗАВЕРШЕННЫХ ПРОЕКТОВ ГК «УРБАН-ГРУПП»**

Жилой комплекс	Застройщик	Кол-во домов	Общая площадь, тыс. кв. метров	Площадь квартир, тыс. кв. метров
ЖК «Видный город»	ООО «Ваш Город»	17	256,26	134,05
ЖК «Лесобережный»	ООО «Хайгейт»	15	190,04	106,97
ЖК «Лайково»	ООО «Ивастрой»	14	301,46	183,89
ЖК «Митино 02»	ООО «Экоквартал»	9	275,07	156,35
ЖК «Опалиха 03»	ООО «Хайгейт»	7	191,02	104,34
ЖК «Солнечная система»	АО «Континент Проект»	6	212,78	127,01
<b>Итого</b>		<b>68</b>	<b>1 426,63</b>	<b>812,61</b>

По состоянию на 31.07.2018 г. Застройщиками на цели строительства многоквартирных домов привлечены средства участников долевого строительства в размере 51,938 млрд рублей по 21 004 договорам участия в долевом строительстве, в том числе 50,233 млрд рублей — по 14 649 договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, согласно информации, указанной в таблице № 2 ниже:

ТАБЛИЦА № 2. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЕЕСТРА ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Жилой комплекс	ДДУ, всего		ДДУ на жилые помещения	
	Количество, штук	Стоимость, млрд рублей	Количество, штук	Стоимость, млрд рублей
ЖК «Видный город»	4 036	9,890	2 984	9,566
ЖК «Лесобережный»	2 042	5,691	1 507	5,449
ЖК «Лайково»	2 595	7,062	1 960	6,858
ЖК «Митино О2»	4 114	9,071	2 804	8,794
ЖК «Опалиха О3»	3 843	9,778	2 355	9,335
ЖК «Солнечная система»	4 374	10,446	3 039	10,231
<b>Итого</b>	<b>21 004</b>	<b>51,938</b>	<b>14 649</b>	<b>50,233</b>

Согласно информации, представленной к Проверке и предоставленной Росреестром, в соответствии с запросом Минстроя России от 15.06.2018, обязательства застройщиков в отношении 13 895 договоров участия в долевом строительстве, предусматривающих передачу жилых помещений в 60 многоквартирных жилых домах общей стоимостью 48,2 млрд рублей, обеспечены обязательным страхованием гражданской ответственности.

## 2. АНАЛИЗ КОНТРАГЕНТОВ ГРУППЫ

Согласно предоставленным к проверке данным бухгалтерского учета 46 юридических лиц, входящих в состав Группы, за период 2011 по 2017 год и I квартал 2018 года перечислили денежные средства в размере 483,604 млрд рублей 8 140 контрагентам, в том числе 77,021 млрд рублей — 698 контрагентам с существенным уровнем риска неблагонадежности, получившим интегральную оценку от 5 до 15 баллов по перечню признаков неблагонадежности, указанных в приложении № 2.

**ТАБЛИЦА № 3. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА КОНТРАГЕНТОВ ГК «УРБАН-ГРУПП»**

<b>Интегральная оценка неблагонадежности, баллов</b>	<b>Количество контрагентов, штук</b>	<b>Сумма перечисленных средств, млрд рублей</b>
От 10 до 15 (максимальный уровень неблагонадежности) баллов	94	0,769
От 5 до 9 баллов	604	76,252
От 0 (минимальный уровень неблагонадежности) до 4 баллов	1 142	342,137
Контрагенты, исключенные из анализа <sup>1</sup>	6 300	64,446
<b>Итого</b>	<b>8 140</b>	<b>483,604</b>

В приложении № 3 приведен перечень 40 контрагентов с наибольшей интегральной оценкой по признакам неблагонадежности (перечень приведен в приложении № 2), величина расчетов с которыми за проверяемый период составила не менее 10 млн рублей, и деятельность которых прекращена (за исключением компаний, ликвидированных в форме слияния или присоединения). Сумма денежных средств, перечисленных указанным контрагентам за период с 2011 по 2017 год и I квартал 2018 года составила 36,897 млрд рублей.

Необходимо отметить, что к проверке не были представлены данные бухгалтерского учета 14 юридических лиц, указанных представителями Группы в качестве связанных и/или аффилированных сторон, а также в отношении 100 юридических лиц, выявленных в ходе проверки и связанных с ГК «Урбан-Групп» по признакам, указанным на странице 3 настоящего отчета.

<sup>1</sup> Банки, государственные учреждения, публичные компании, компании с государственным участием, компании без указания ИНН, индивидуальные предприниматели и физические лица и контрагенты, которым за период с 01.01.2011 по 31.03.2018 было перечислено менее 300 тыс. рублей.

## 3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

---

Согласно данным бухгалтерской (финансовой) отчетности Застройщиков по состоянию на 31 декабря 2017 г., представленной к Проверке, выявлен ряд фактов, свидетельствующих о неудовлетворительном финансовом положении и наличии признаков неплатежеспособности Застройщиков:

- структура прочих оборотных активов и дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2017 г. преимущественно представлена внутригрупповой задолженностью, которая варьируется в диапазоне от 13 до 47% валюты баланса Застройщиков. Пассивы Застройщиков представлены в основном задолженностью перед физическими лицами — участниками долевого строительства. Кроме того, по отдельным объектам нарушены сроки передачи недвижимого имущества участникам долевого строительства. Текущее отставание от заявленного графика производства работ свидетельствует о наличии риска неисполнения обязательств подрядчиками, входящими в состав Группы, в том числе в полном объеме по текущим обязательствам;
- по результатам анализа текущей ликвидности установлены неспособность Застройщиков погасить срочную задолженность перед кредиторами за счет собственных средств и отсутствие ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности. В структуре кредиторской задолженности Застройщиков значительный объем составляет просроченная задолженность. В дополнение, по состоянию на 31.12.2017 отмечено наличие задолженности Застройщиков по обязательным платежам в фонды пенсионного, социального и медицинского страхования. Общая сумма задолженности застройщиков по счету бухгалтерского учета 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» составляет 62,7 млн рублей. По результатам анализа расчетов за первый квартал 2018 г. отмечен прирост задолженности: общий объем начислений по данной статье составил 47,2 млн рублей при оплате в размере 33,1 млн рублей;
- существенная часть активов Застройщиков представлена запасами в форме незавершенного строительства (накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи в муниципальную собственность) — от 34 до 70% валюты баланса. Выборочный анализ стоимости выполнения строительно-монтажных работ и приобретенных строительных материалов выявил потенциальное превышение стоимости отдельных видов строительных материалов и работ (кладка кирпичных стен, отделка фасадов) относительно среднерыночного уровня цен, совокупное отклонение по данным позициям составило 726,99 млн рублей или 60%.

Застройщики признаны Арбитражным судом Московской области несостоятельными (банкротами) 09.07.2018 и в отношении них открыто конкурсное производство сроком на один год — до 09.07.2019.

### 3.1. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ООО «ВАШ ГОРОД»

По результатам анализа данных бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Ваш город», представленной к Проверке, выявлены следующие факты, свидетельствующие о неудовлетворительном финансовом положении ООО «Ваш город» (далее — Ваш город):

- структура прочих оборотных активов и дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2017 г. преимущественно представлена внутригрупповой задолженностью, которая составляет 4 387 951 тыс. рублей или 34% валюты баланса Ваш город;
- существенная часть активов ООО «Ваш город» представлена запасами в форме незавершенного строительства (накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам) — 4 444 423 тыс. рублей или 34% от валюты баланса.

Анализ текущей ликвидности показал, что не в состоянии погасить наиболее срочную задолженность перед кредиторами собственными средствами. ООО «Ваш город» также не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности. Величина труднореализуемых (внеоборотных) активов застройщика сформирована из собственных средств на 1%, что свидетельствует о неликвидности баланса.

По состоянию на 3 июня 2018 г. просроченная кредиторская задолженность ООО «Ваш город» составляет 83 722 тыс. рублей или 96% от общей кредиторской задолженности по данному счету на указанную дату.

Основные показатели активов и обязательств ООО «Ваш город» по состоянию на 31 декабря 2017 г. приведены по данным, содержащимся в бухгалтерской отчетности и регистрах бухгалтерского учета, и представлены в таблице № 4 ниже:

**ТАБЛИЦА № 4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ВАШ ГОРОД  
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 Г., ТЫС. РУБЛЕЙ**

Код строки	Наименование показателя	Сумма	Структура
1110	Нематериальные активы	220	менее 1%
1150	Основные средства	41 151	менее 1%
1170	Долгосрочные финансовые вложения	978 352	8%
1190	Прочие внеоборотные активы	386 897	3%
1210	Запасы	5 174 848	40%
1220	НДС по приобретенным ценностям	117 031	менее 1%
1230	Дебиторская задолженность	453 706	4%
1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	30 330	менее 1%
1260	Прочие оборотные активы	5 844 041	45%
	<b>Баланс</b>	<b>13 026 577</b>	<b>100%</b>
1310	Уставный капитал	1 000	менее 1%
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	7 735	менее 1%
1410	Заемные средства (долгосрочные)	321 263	2%
1450	Прочие долгосрочные обязательства	1 198 309	9%
1510	Заемные средства (краткосрочные)	460 150	4%
1520	Кредиторская задолженность	11 038 119	85%
	<b>Баланс</b>	<b>13 026 577</b>	<b>100%</b>

По результатам проведенного анализа основных показателей активов и обязательств Ваш город необходимо отметить следующее:

- активы ООО «Ваш город» по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 85% или 11 018 889 тыс. рублей состоят из запасов и прочих оборотных активов. В структуре данных активов преобладают накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных ООО «Ваш город» в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство) — 4 444 423 тыс. рублей или 34% валюты баланса и денежные средства, перечисленные по заключенным договорам техническому заказчику — связанной стороне, — 4 387 951 тыс. рублей или 34% валюты баланса Ваш город;
- обязательства Ваш город по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 85% или 11 038 119 тыс. рублей представлены кредиторской задолженностью, в структуре которой преобладает задолженность перед физическими и юридическими лицами-участниками долевого строительства — в размере 10 754 886 тыс. рублей или 83% валюты баланса ООО «Ваш город».

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1170 «Долгосрочные финансовые вложения» составляет 978 352 тыс. рублей или 8% от валюты баланса Ваш город. Долгосрочные финансовые вложения представлены займом, выданным ООО «ЦСТС» по договору от 12 декабря 2011 г. № 6/н.



По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1210 «Запасы» составляет 5 174 848 тыс. рублей или 40% всех активов Ваш город. Запасы в размере 4 444 423 тыс. рублей или 86% представлены накопленными затратами на строительство объектов, не оформленных ООО «Ваш город» в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство). Оставшиеся 730 425 тыс. рублей или 14% приходятся на НДС.

Детальная структура строки баланса 1210 «Запасы» приведена в таблице № 5 ниже:

**ТАБЛИЦА № 5. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1210 «ЗАПАСЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Структурный элемент</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
<b>Накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Ваш город в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам</b>		
Основные объекты строительства	3 517 632	68%
Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	457 807	9%
Подготовка территории строительства	216 370	4%
Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия	74 352	1%
Объекты энергетического хозяйства	60 217	1%
Проектные и изыскательные работы, авторский надзор	51 530	1%
Благоустройство и озеленение	41 429	менее 1%
Объекты транспортного хозяйства и связи	14 861	менее 1%
СМР по реконструкции социальных объектов	5 854	менее 1%
Прочие работы и затраты	4 370	менее 1%
Промежуточный итог	4 444 423	86%
НДС	730 425	14%
<b>Итого</b>	<b>5 174 848</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1230 «Дебиторская задолженность» составляет 453 706 тыс. рублей или 4% валюты баланса застройщика. Дебиторская задолженность на 138 459 тыс. рублей или 31% состоит из задолженности ПАО «МОЭСК», на 111 382 тыс. рублей или 25% из задолженности ООО «ЦСТС», и других контрагентов (задолженность менее 20%). Детальная структура строки баланса 1230 «Дебиторская задолженность» приведена в таблице № 6 ниже:

**ТАБЛИЦА № 6. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1230 «ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Наименование показателя	Сумма	Структура
ПАО «МОЭСК»	138 459	31%
ООО «ЦСТС»	111 382	25%
ООО «Лотан»	90 000	20%
ООО «Гранель»	86 554	19%
Расчеты с физическими лицами	18 715	4%
Прочая задолженность	8 596	1%
<b>Итого</b>	<b>453 706</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1260 «Прочие оборотные активы» Ваш город составляет 5 844 041 тыс. рублей или 45% всех активов ООО «Ваш город». Прочие оборотные активы на 4 387 951 тыс. рублей или 75% представляют денежные средства, перечисленные по заключенным договорам техническому заказчику ООО «ЗаказСтрой», который является для ООО «Ваш город» связанной стороной. Указанная компания входит в структуру ГК «Урбан-Групп». Таким образом, приведенную сумму прочих оборотных активов можно отнести к внутригрупповой задолженности.

Кроме того, 1 437 438 тыс. рублей или 25% от прочих оборотных активов составляет незавершенное строительство (выполненные этапы по незавершенным работам, счет бухгалтерского учета 46). Детальная структура строки баланса 1260 «Прочие оборотные активы» приведена в таблице № 7 ниже:

**ТАБЛИЦА № 7. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1260 «ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
<b>Авансы, выданные по договорам с техническими заказчиками — связанными сторонами</b>		
ООО «ЗаказСтрой» (ИНН 7713638053)	4 387 951	75%
Промежуточный итог	4 387 951	75%
Прочие предоплаченные расходы		
Незавершенное строительство	1 437 438	25%
ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908)	10 881	менее 1%
Военно-страховая компания (ИНН 7710026574)	5 983	менее 1%
ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660)	1 779	менее 1%
Прочее	9	менее 1%
Промежуточный итог	1 456 090	25%
<b>Итого</b>	<b>5 844 041</b>	<b>100%</b>

В дополнение, следует отметить, что по состоянию на 31 декабря 2017 г. валюта баланса ООО «ЗаказСтрой» составляет 13 700 063 тыс. рублей. Активы на 11 402 441 тыс. рублей или 83% состоят из финансовых вложений, которые на 99% или 11 356 990 тыс. рублей состоят из займов, выданных ООО «ПрофиКонсалт». Оставшаяся часть финансовых вложений в размере 0,4% или 45 451 тыс. рублей представляет собой займы, выданные прочим компаниям Группы.

ООО «ПрофиКонсалт», входящая в группу компаний «Урбан-Групп» оказывает прочие финансовые услуги и подконтрольна трем физическим лицам — Калашниковой Т. Ф., Луньковой Е. В. и Разомасовой И. В. Размер уставного капитала ООО «ПрофиКонсалт» составляет 102 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1410 «Заемные средства (долгосрочные)» составляет 321 263 тыс. рублей или 3% и представляет собой кредитные средства, полученные от ПАО «Промсвязьбанк» по договору от 1 декабря 2016 г. №0717-16-2-0.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» составляет 1 198 309 тыс. рублей или 9% от валюты баланса застройщика, представляющая собой задолженность перед связанной компанией ООО «ПрофиКонсалт» по выданным векселям.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1510 «Заемные средства (краткосрочные)» составляет 460 150 тыс. рублей или 4% от валюты баланса застройщика, которая представляет собой остаток основного долга и процентов по договорам от 21 февраля 2017 г. № 0068-17-3-0 и от 19 апреля 2017 г. № 0208-17-3-0 с ПАО «Промсвязьбанк».

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность» Ваш город составляет 11 038 119 тыс. рублей или 85% всех обязательств Ваш город. Кредиторская задолженность в размере 10 754 886 тыс. рублей или 97% приходится на задолженность по бухгалтерским счетам 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» и 62.02 «Расчеты по авансам полученным» в адрес физических (10 636 721 тыс. рублей) и юридических лиц (118 165 тыс. рублей) участников долевого строительства.

Детальная структура строки баланса 1520 «Кредиторская задолженность» приведена в таблице № 8 ниже:

**ТАБЛИЦА № 8. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1520 «КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
<b>Задолженность перед физическими лицами — участниками долевого строительства</b>		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	9 577 353	87%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 62.02 «Расчеты по авансам полученным»	1 059 368	9%
Промежуточный итог	10 636 721	96%
<b>Задолженность перед юридическими лицами — участниками долевого строительства</b>		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	107 826	1%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 62.02 «Расчеты по авансам полученным»	10 340	менее 1%
Промежуточный итог	118 165	1%
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	174 774	2%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	96 270	менее 1%
Задолженность перед бюджетом	11 464	менее 1%
Прочая задолженность	724	менее 1%
Промежуточный итог	283 233	2%
<b>Итого</b>	<b>11 038 119</b>	<b>100%</b>

Кроме того, проведен анализ кредиторской задолженности ООО «Ваш город» по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 3 июня 2018 г. Общая сумма кредиторской задолженности составляет 87 480 тыс. рублей, включая просроченную кредиторскую задолженность в размере 83 722 тыс. рублей или 96% от общей кредиторской задолженности. Отметим, что кредиторская задолженность на 83 526 тыс. рублей или 96% состоит из внутригрупповой задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. кредиторская задолженность Ваш город по счету бухгалтерского учета 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» составляет 9 516 тыс. рублей. Отмечено, что в течение I квартала 2018 г. по социальному страхованию и обеспечению была начислена задолженность в размере 3 850 тыс. рублей, при этом погашение составило 283 тыс. рублей (в части задолженности по социальному страхованию и обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний). Сведения об оплате в данном периоде задолженности по обязательному пенсионному страхованию и обязательному медицинскому страхованию отсутствуют в учете. По состоянию на 31 марта 2018 задолженность по счету бухгалтерского учета 69 составила 13 084 тыс. рублей.

Баланс предприятия считается ликвидным при выполнении следующих условий:

$$A1 \geq П1$$

$$A1 + A2 \geq П1 + П2$$

$$A3 \geq П3$$

$$A4 \leq П4$$

По результатам анализа ликвидности по строкам баланса ООО «Ваш город» по состоянию на 31 декабря 2017 г. отмечено следующее:

- предприятие не в состоянии погасить задолженность перед кредиторами из собственных денежных средств: А1 (30 330 тыс. рублей) < П1 (11 038 119 тыс. рублей);
- застройщик не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств: А1 + А2 (484 036 тыс. рублей) < П1 + П2 (11 498 269 тыс. рублей);
- величина труднореализуемых (внеоборотных) активов застройщика сформирована из собственных средств на 0,6%, что свидетельствует о неликвидности баланса: А4 (1 406 620 тыс. рублей) > П4 (8 735 тыс. рублей).

Необходимо отметить, что в отчетности ООО «Ваш город» в составе активов отражены преимущественно труднореализуемые и/или медленно реализуемые активы, при этом стоимостная величина данных активов не в полной мере характеризует платежеспособность ООО «Ваш город» по текущим обязательствам, поскольку в реальной платежной ситуации менее ликвидные активы не могут заменить более ликвидные. Детальная информация и расчет показателей приведен в таблице № 9 ниже:

**ТАБЛИЦА № 9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ПО СТРОКАМ БАЛАНСА ВАШ ГОРОД, ТЫС. РУБЛЕЙ**

Показатель	Наименование показателя	Учтенные строки баланса	Сумма
Активы			<b>13 026 577</b>
А1	Наиболее (абсолютно) ликвидные	1240, 1250	30 330
А2	Быстро реализуемые	1230	453 706
А3	Медленно реализуемые	1210, 1220, 1260	11 135 920
А4	Трудно реализуемые (постоянные)	1110, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190	1 406 620
Пассивы			<b>13 026 577</b>
П1	Наиболее срочные (неотложные) обязательства	1520	11 038 119
П2	Краткосрочные обязательства	1510, 1540, 1550	460 150
П3	Долгосрочные обязательства	1410, 1420, 1450	1 519 572
П4	Собственные средства	1310, 1320, 1350, 1360, 1370	8 735

По состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов Ваш город отражены труднореализуемые и медленно реализуемые активы в размере 12 542 540 тыс. рублей или 96% от валюты баланса. Ликвидные и быстро реализуемые активы составляют 484 036 тыс. рублей или 4% от валюты баланса. При этом в состав ликвидных активов включена задолженность в размере 229 299 тыс. рублей по авансам выданным поставщикам до 1 января 2017 г. и поставка по которым не производилась. Необходимо отметить, что первичная документация, подтверждающая возникновение, стоимостную оценку и условия погашения указанной задолженности, не была предоставлена по запросу. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2017 г. ООО «Ваш город» не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности.

### 3.2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ООО «ИВАСТРОЙ»

По результатам анализа данных бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Ивастрой» (далее — Ивастрой), представленной к Проверке, выявлены следующие факты, потенциально свидетельствующие о неудовлетворительном финансовом положении Ивастрой:

- структура прочих оборотных активов и дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2017 г. преимущественно представлена внутригрупповой задолженностью, которая составляет 2 017 899 тыс. рублей или 13% валюты баланса Ивастрой;
- существенная часть активов Ивастрой представлена запасами в форме незавершенного строительства (накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам) — 11 132 949 тыс. рублей или 70% валюты баланса;
- факты, потенциально свидетельствующие о невозможности Ивастрой выполнить свои обязательства по возведению многоквартирных домов и объектов инженерной инфраструктуры в заявленные в проектных декларациях сроки. Так, жилые дома с технической готовностью от 41 до 67% по состоянию на июнь 2018 г. согласно проектным декларациям должны быть введены в эксплуатацию в сентябре 2018 г. Жилые дома с технической готовностью 12–28% — в IV квартале 2018 г. При этом строительство указанных домов начато в 2016 году, а минимальные декларируемые сроки составляют 24 месяца. Жилые дома, строительство которых согласно проектным декларациям должно быть завершено в 2019–2020 гг., по состоянию на второй квартал 2018 г. должны быть выполнены на 20–60%, при этом их фактическая техническая готовность на июнь 2018 г. составляет от 0 до 12%;
- анализ текущей ликвидности показал, что Ивастрой не в состоянии погасить наиболее срочную задолженность перед кредиторами собственными средствами. Ивастрой также не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности;
- просроченная кредиторская задолженность Ивастрой по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 3 июня 2018 г. составляла 147 796 тыс. рублей или 97% от общей кредиторской задолженности на указанную дату.

Основные показатели активов и обязательств Ивастрой по состоянию на 31 декабря 2017 г. приведены по данным, содержащимся в бухгалтерской (финансовой) отчетности и регистрах бухгалтерского учета, и представлены в таблице № 10 ниже:

**ТАБЛИЦА № 10. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ИВАСТРОЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 Г., ТЫС. РУБЛЕЙ**

Код строки	Наименование показателя	Сумма	Структура
1110	Нематериальные активы	1 759	менее 1%
1150	Основные средства	182 379	1%
1170	Долгосрочные финансовые вложения	195	менее 1%
1210	Запасы	11 454 968	72%
1220	НДС по приобретенным ценностям	108 843	1%
1230	Дебиторская задолженность	448 465	3%
1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	66 307	менее 1%
1260	Прочие оборотные активы	3 593 214	23%
	<b>Баланс</b>	<b>15 856 128</b>	<b>100%</b>
1310	Уставный капитал	2 400 000	15%
1360	Резервный капитал	23	менее 1%
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	159 824	1%
1410	Заемные средства (долгосрочные)	1 948 925	12%
1510	Заемные средства (краткосрочные)	147 155	1%
1520	Кредиторская задолженность	11 200 202	71%
	<b>Баланс</b>	<b>15 856 128</b>	<b>100%</b>

По результатам проведенного анализа основных показателей активов и обязательств Ивастрой необходимо отметить следующее:

- активы Ивастрой по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 95% или 15 048 182 тыс. рублей состоят из запасов и прочих оборотных активов. В структуре данных активов преобладают накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Ивастрой в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство) — 11 132 949 тыс. рублей или 70% валюты баланса и денежные средства, перечисленные по заключенным договорам техническому заказчику — связанной стороне, — 1 991 197 тыс. рублей или 13% валюты баланса Ивастрой;
- обязательства Ивастрой по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 71% или 11 200 202 тыс. рублей представлены кредиторской задолженностью, в структуре которой преобладает задолженность перед физическими лицами — участниками долевого строительства — в размере 5 987 117 тыс. рублей или 38% валюты баланса Ивастрой.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1210 «Запасы» Ивастрой составляет 11 454 968 тыс. рублей или 72% всех активов Ивастрой. Запасы в размере 11 132 949 тыс. рублей или 97% представлены накопленными затратами на строительство объектов, не оформленных Ивастрой в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство). К прочим категориям, входящим в строку «Запасы», относятся следующие: НДС по капитальному строительству на сумму 286 058 тыс. рублей, материалы — 21 577 тыс. рублей, готовая продукция — 14 384 тыс. рублей. Детальная структура строки баланса 1210 «Запасы» приведена в таблице № 11 ниже:

**ТАБЛИЦА № 11. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1210 «ЗАПАСЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Структурный элемент</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
Накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Ивастрой в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам		
Проектные и изыскательные работы, авторский надзор	9 117 061	80%
Основные объекты строительства	1 535 816	13%
Прочие работы и затраты	244 097	2%
Подготовка территории строительства	116 945	1%
Содержание службы заказчика-застройщика	72 667	1%
Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	37 168	менее 1%
Объекты энергетического хозяйства	8 922	менее 1%
Благоустройство и озеленение	272	менее 1%
Промежуточный итог	11 132 949	97%
НДС	286 058	3%
Материалы	21 577	менее 1%
Готовая продукция	14 384	менее 1%
Промежуточный итог	322 019	3%
<b>Итого</b>	<b>11 454 968</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1230 «Дебиторская задолженность» составляет 448 465 тыс. рублей или 2,8% валюты баланса. Дебиторская задолженность на 189 195 тыс. рублей или 42% представлена задолженностью физических лиц, на 120 000 тыс. рублей или 27% задолженностью ООО «ОБИНКО», на 73 209 тыс. рублей или 16% задолженностью АО «Мособлэнерго». Детальная структура строки баланса 1230 «Дебиторская задолженность» приведена в таблице № 12 ниже:



**ТАБЛИЦА № 12. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1230 «ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Наименование показателя	Сумма	Структура
Задолженность физических лиц		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	189 195	42%
Промежуточные итоги	<b>189 195</b>	<b>42%</b>
Задолженность прочих юридических лиц		
ООО «ОБИНКО» (ИНН 5032242770)	120 000	27%
АО «Мособлэнерго» (КПП 500301001)	73 209	16%
Прочие юридические лица	39 359	9%
Промежуточные итоги	<b>232 568</b>	<b>52%</b>
Задолженность связанных юридических лиц		
ООО «Экотаун» (ИНН 7713699360)	14 524	3%
ООО «Территория Комфорта – Ивакино» (ИНН 7704653760)	8 018	2%
Прочие связанные юридические лица (менее 1%)	4 160	1%
Промежуточные итоги	<b>26 702</b>	<b>6%</b>
<b>Итого</b>	<b>448 465</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1260 «Прочие оборотные активы» Ивастрой составляет 3 593 214 тыс. рублей или 23% всех активов Ивастрой. Прочие оборотные активы на 1 991 197 тыс. рублей или 55% представляют денежные средства, перечисленные техническому заказчику ООО «ЗаказСтрой», который является для Ивастрой связанной стороной. Указанная компания входит в структуру ГК «Урбан-Групп». Таким образом, приведенную сумму прочих оборотных активов потенциально можно отнести к внутригрупповой задолженности. Кроме того, 1 581 240 тыс. рублей или 44% от прочих оборотных активов составляет незавершенное строительство (выполненные этапы по незавершенным работам, счет бухгалтерского учета 46). Детальная структура строки баланса 1260 «Прочие оборотные активы» приведена в таблице № 13 ниже:

**ТАБЛИЦА № 13. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1260 «ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Структурный элемент</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
Авансы, выданные по договорам с техническими заказчиками — связанными сторонами		
ООО «ЗаказСтрой» (ИНН 7713638053)	1 991 197	55%
Промежуточный итог	1 991 197	55%
Прочие prepaid расходы		
Незавершенное строительство	1 581 240	44%
ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908)	10 910	менее 1%
Военно-страховая компания (ИНН 7710026574)	7 114	менее 1%
ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660)	1 882	менее 1%
ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (ИНН 7704446429)	860	менее 1%
Прочее	9	менее 1%
Промежуточный итог	1 602 016	45%
<b>Итого</b>	<b>3 593 214</b>	<b>100%</b>

В дополнение следует отметить, что по состоянию на 31 декабря 2017 г. валюта баланса ООО «ЗаказСтрой» составляет 13 700 063 тыс. рублей. Активы на 11 402 441 тыс. рублей или 83% состоят из финансовых вложений, которые на 99% или 11 356 990 тыс. рублей состоят из займов, выданных ООО «ПрофиКонсалт», компании, входящей состав Группы. Оставшаяся часть финансовых вложений в размере 0,4% или 45 451 тыс. рублей представляет собой займы, выданные прочим компаниям Группы.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1410 «Заемные средства (долгосрочные)» составляет 1 948 925 тыс. рублей или 12% от валюты баланса застройщика. В структуре долгосрочных заемных средств 1 540 137 тыс. рублей или 79% составляет задолженность перед АКБ «Российский капитал» (АО) по договору от 21 декабря 2015 г. № 90-109/КЛ-15. Обеспечением по данному договору являются приобретенные земельные участки, недвижимое, движимое имущество и оборудование ООО «КЦИТО» (связанная сторона), поручительство А. Б. Долгина и А. В. Пучкова (конечные бенефициары), поручительство материнской кипрской компании Lake Breeze Investments Limited и головной российской компании ООО «Урбан Групп», АО «Континент проект» (связанная сторона), залог прав требований по ДДУ на общую площадь 10 000 кв. метров после получения исходно-разрешительной документации.

Следует отметить, что в соответствии с требованием о досрочном возврате кредита от 25 мая 2018 г. № 10-2660-АФ АКБ «Российский капитал» (АО) отмечены следующие нарушения обязательств со стороны Ивастрой по указанному кредитному договору:

Согласно пункту 3.1.8 заемщик обязан обеспечить ежеквартальное поступление на расчетные счета заемщика, открытые в банке, денежные средства от продажи прав по договорам долевого участия в строительстве в размере не менее: II квартал 2017 г. — 2 400 млн рублей, III квартал 2017 г. — 2 600 млн рублей, IV квартал 2017 г. — 2 800 млн рублей, I квартал 2018 г. — 3 000 млн рублей. Фактические поступления на счета в банке составили: II квартал 2017 г. — 1 253 млн рублей, III квартал 2017 г. — 1 216 млн рублей, IV квартал 2017 г. — 1 051 млн рублей, I квартал 2018 г. — 1 460 млн рублей.

Согласно пункту 3.1.33 заемщик обязан поддерживать среднеквартальный уровень цен продажи жилых помещений не ниже 92 тыс. рублей за 1 кв. метр. Фактическое значение показателя по итогам I квартала 2018 г. составило 77 тыс. рублей за 1 кв. метр.

Согласно пункту 3.1.35 заемщик обязан обеспечить регистрацию инвестором договоров долевого участия в строительстве, права на которые передаются в залог банку, в течение 30 календарных дней с даты заключения ДДУ, но не позднее 30 августа 2016 г. Фактически данное обязательство не исполнено.

С учетом названных нарушений АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО) потребовал погасить задолженность в полном объеме не позднее 60 дней (грейс-период, предусмотренный кредитным договором) с момента получения такого требования (не позднее 25.07.2018).

Оставшаяся часть долгосрочных заемных средств в размере 408 788 тыс. рублей или 21% приходится на компании, связанные с Ивастрой — ООО «ПрофиКонсалт» и Lake Breeze Investments Limited. Детальная структура строки баланса 1410 «Заемные средства (долгосрочные)» приведена в таблице № 14 ниже:

**ТАБЛИЦА № 14. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1410 «ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА (ДОЛГОСРОЧНЫЕ)», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
Задолженность по кредитам перед банками		
АКБ «Российский капитал» (АО)	1 540 137	79%
Промежуточный итог	1 540 137	79%
Задолженность по займам перед связанными компаниями		
ООО «ПрофиКонсалт» (ИНН 7713752687)	366 055	19%
LAKE BREEZE INVESTMENTS LIMITED	42 733	2%
Промежуточный итог	408 788	21%
<b>Итого</b>	<b>1 948 925</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность» Ивастрой составляет 11 200 202 тыс. рублей или 71% всех пассивов Ивастрой. Кредиторская задолженность на 5 987 117 тыс. рублей или 54% состоит из задолженности по бухгалтерским счетам 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» (5 385 817 тыс. рублей) и 62.02 «Расчеты по авансам полученным» (601 300 тыс. рублей) перед физическими лицами, участниками долевого строительства по договорам долевого участия и купли-продажи. Детальная структура строки баланса 1520 «Кредиторская задолженность» приведена в таблице № 15 ниже:

**ТАБЛИЦА № 15. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1520 «КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Структурный элемент</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
Задолженность перед участниками долевого строительства		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	5 385 817	48%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 62.02 «Расчеты по авансам полученным»	601 300	6%
Промежуточный итог	5 987 117	54%
Прочая кредиторская задолженность		
СУ № 155 АО (ИНН 7736003162)	4 479 676	40%
Задолженность перед связанными юридическими и физическими лицами	538 460	5%
Задолженность перед бюджетом	41 207	менее 1%
Задолженность по оплате труда	4 893	менее 1%
Прочая задолженность	148 850	1%
Промежуточный итог	5 213 085	46%
<b>Итого</b>	<b>11 200 202</b>	<b>100,0%</b>

Дополнительно проведен анализ кредиторской задолженности Ивастрой по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 3 июня 2018 г. Общая сумма кредиторской задолженности составляет 152 453 тыс. рублей, включая просроченную кредиторскую задолженность в размере 147 796 тыс. рублей или 97% от общей кредиторской задолженности. Отметим, что кредиторская задолженность на 89% или 135 189 тыс. рублей состоит из внутригрупповой задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. кредиторская задолженность Ивастрой по счету бухгалтерского учета 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» составляет 26 373 тыс. рублей. Отмечено, что в течение I квартала 2018 г. по социальному страхованию и обеспечению была начислена задолженность в размере 19 369 тыс. рублей, при этом погашение составило 27 255 тыс. рублей. По состоянию на 31 марта 2018 г. задолженность по счету бухгалтерского учета 69 составила 18 487 тыс. рублей.

По результатам анализа ликвидности по строкам баланса Ивастрой по состоянию на 31 декабря 2017 г. отмечено следующее:

- предприятие не в состоянии погасить задолженность перед кредиторами из собственных денежных средств: А1 (66 307 тыс. рублей) < П1 (11 200 202 тыс. рублей);
- Застройщик не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности и неплатежеспособности на ближайший к рассматриваемому моменту промежуток времени: А1 + А2 (514 772 тыс. рублей) < П1 + П2 (11 347 357 тыс. рублей).

Необходимо отметить, что в отчетности Ивастрой в составе активов отражены преимущественно труднореализуемые и/или медленно реализуемые активы, при этом стоимостная величина данных

активов не в полной мере характеризует платежеспособность Ивастрой по текущим обязательствам, поскольку в реальной платежной ситуации менее ликвидные активы не могут заменить более ликвидные. Детальная информация и расчет показателей приведен в таблице № 16 ниже:

**ТАБЛИЦА № 16. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ПО СТРОКАМ БАЛАНСА ИВАСТРОЙ, ТЫС. РУБЛЕЙ**

Показатель	Наименование показателя	Учтенные строки баланса	Сумма
Активы			<b>15 856 128</b>
A1	Наиболее (абсолютно) ликвидные	1240, 1250	66 307
A2	Быстро реализуемые	1230	448 465
A3	Медленно реализуемые	1210, 1220, 1260	15 157 025
A4	Трудно реализуемые (постоянные)	1110, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190	184 333
Пассивы			<b>15 856 128</b>
P1	Наиболее срочные (неотложные) обязательства	1520	11 200 202
P2	Краткосрочные обязательства	1510, 1540, 1550	147 155
P3	Долгосрочные обязательства	1410, 1420, 1450	1 948 925
P4	Собственные средства	1310, 1320, 1350, 1360, 1370	2 559 847

По состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов Ивастрой отражены труднореализуемые и медленно реализуемые активы в размере 15 341 358 тыс. рублей или 97% от валюты баланса. Ликвидные и быстро реализуемые активы составляют 514 772 тыс. рублей или 3% от валюты баланса. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2017 г. Ивастрой не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности.

### 3.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ АО «КОНТИНЕНТ ПРОЕКТ»

По результатам анализа бухгалтерской (финансовой) отчетности, представленной к Проверке, выявлены следующие факты, свидетельствующие о неудовлетворительном финансовом положении АО «Континент проект» (далее — «Континент проект», «застройщик») по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

- структура прочих оборотных активов и дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2017 г. преимущественно представлена внутригрупповой задолженностью, которая составляет 2 131 572 тыс. рублей или 13% валюты баланса Континент проект;
- существенная часть активов Континент проект представлена запасами в форме незавершенного строительства (накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам) — 11 140 578 тыс. рублей или 67% валюты баланса;

- анализ текущей ликвидности показал, что Континент проект не в состоянии погасить наиболее срочную задолженность перед кредиторами собственными средствами. Континент проект также не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности;
- по состоянию на 3 июня 2018 г. просроченная кредиторская задолженность Континент проект по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» составляет 248 130 тыс. рублей или 95% от общей кредиторской задолженности по данному счету на указанную дату.

Основные показатели активов и обязательств Континент проект по состоянию на 31 декабря 2017 г. приведены по данным, содержащимся в бухгалтерской (финансовой) отчетности и регистрах бухгалтерского учета, и представлены в таблице № 17 ниже:

**ТАБЛИЦА № 17. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АКТИВОВ И ПАССИВОВ КОНТИНЕНТ ПРОЕКТ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 Г., ТЫС. РУБЛЕЙ**

Код строки	Наименование показателя	Сумма	Структура
1110	Нематериальные активы	823	менее 1%
1150	Основные средства	98 733	менее 1%
1210	Запасы	13 049 087	78%
1220	НДС по приобретенным ценностям	41 178	менее 1%
1230	Дебиторская задолженность	444 461	3%
1240	Краткосрочные финансовые вложения	744 905	5%
1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	32 095	менее 1%
1260	Прочие оборотные активы	2 266 579	14%
	<b>Баланс</b>	<b>16 677 861</b>	<b>100%</b>
1310	Уставный капитал	700 000	4%
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	15 614	менее 1%
1510	Заемные средства (краткосрочные)	5 627	менее 1%
1520	Кредиторская задолженность	15 956 620	96%
	<b>Баланс</b>	<b>16 677 861</b>	<b>100%</b>

По результатам проведенного анализа основных показателей активов и обязательств Континент проект необходимо отметить следующее:

- активы Континент проект по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 92% или 15 315 666 тыс. рублей состоят из запасов и прочих оборотных активов. Следует отметить, что в структуре запасов преобладают накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Континент проект в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам — 11 140 578 тыс. рублей или 67% валюты баланса, в структуре прочих оборотных активов — перечисленные денежные средства в рамках возмещения затрат технического заказчика по договорам с техническим заказчиком — связанными сторонами в размере 2 064 364 тыс. рублей или 12% валюты баланса Континент проект.

Обязательства Континент проект по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 96% или 15 956 620 тыс. рублей представлены кредиторской задолженностью, в структуре которой преобладает задолженность перед физическими лицами — в размере 15 322 174 тыс. рублей или 92% валюты баланса Континент проект.

По состоянию на 31 декабря 2017 сумма по строке баланса 1210 «Запасы» Континент проект составляет 13 049 087 тыс. рублей или 78% всех активов Континент проект. Запасы в размере 11 140 578 тыс. рублей или 85% представлены накопленными затратами на строительство объектов, не оформленных Континент проект в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство). Детальная структура строки баланса 1210 «Запасы» приведена в таблице № 18 ниже:

**ТАБЛИЦА № 18. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1210 «ЗАПАСЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Структурный элемент</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
<b>Накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Континент проект в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам</b>		
Основные объекты строительства	8 958 809	69%
Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	801 050	6%
Объекты транспортного хозяйства и связи	393 385	3%
Благоустройство и озеленение	296 667	2%
Объекты энергетического хозяйства	239 145	2%
Подготовка территории строительства	166 087	1%
Содержание службы заказчика-застройщика	150 437	1%
Проектные и изыскательные работы, авторский	83 220	менее 1%
Прочие работы и затраты	51 779	менее 1%
<b>Промежуточный итог</b>	<b>11 140 578</b>	<b>85%</b>
Прочее (19.76)	1 908 509	15%
<b>Итого</b>	<b>13 049 087</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1230 «Дебиторская задолженность» застройщика составляет 444 461 тыс. рублей или 3% валюты баланса Континент проект. Дебиторская задолженность на 237 101 тыс. рублей или 53% представлена задолженностью Reviko Investments Limited. Кроме того, дебиторская задолженность на 113 312 тыс. рублей или 26% состоит из задолженности физических лиц и на 67 208 тыс. рублей или 15% из задолженности связанных юридических лиц. Детальная структура строки баланса 1230 «Дебиторская задолженность» приведена в таблице № 19 ниже:

**ТАБЛИЦА № 19. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1230 «ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
<b>Задолженность прочих юридических лиц</b>		
Reviko Investments Limited	237 101	53%
ПАО «МОЭСК» (КПП 997450001)	7 583	2%
ООО «ПРОЕКТСТРОЙ» (ИНН 5047065316)	5 000	1%
Прочие не связанные юридические лица (менее 5 млн рублей)	14 258	3%
Промежуточные итоги	263 941	59%
<b>Задолженность физических лиц</b>		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	111 291	25%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	2 021	менее 1%
Промежуточные итоги	113 312	26%
<b>Задолженность связанных юридических лиц</b>		
ООО «БЕНЕФИТ» (ИНН 7713408148)	33 792	8%
ООО «ПрофитЭстейт» (ИНН 7713757290)	16 176	4%
ООО «ПРИВЛЕЧЕНИЕ И ПРОДАЖИ» (ИНН 7713401270)	7 305	2%
Прочие связанные юридические лица (менее 5 млн рублей)	9 935	2%
Промежуточные итоги	67 208	15%
<b>Итого</b>	<b>444 461</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1240 «Краткосрочные финансовые вложения» Континент проект составляет 744 905 тыс. рублей или 5% активов застройщика, которые на 744 903 тыс. рублей или 99% представлены займами Reviko Investments Limited.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1260 «Прочие оборотные активы» Континент проект составляет 2 266 579 тыс. рублей или 14% всех активов Континент проект. Прочие оборотные активы на 91% или 2 064 364 тыс. рублей состоят из денежных средств, перечисленных по договорам с техническим заказчиком, компанией ООО «ЗаказСтрой», которая, в свою очередь, является связанной стороной для Континент проект (указанная компания также входит в структуру Группы). Таким образом, приведенную часть прочих оборотных активов можно отнести к внутри-групповой задолженности в полном объеме.

Детальная структура строки баланса 1260 «Прочие оборотные активы» приведена в таблице № 20 далее. При этом необходимо отметить: по состоянию на 31 декабря 2017 г. валюта баланса ООО «ЗаказСтрой» составляет 13 700 063 тыс. рублей. Активы на 11 402 441 тыс. рублей или 83% состоят из финансовых вложений, которые на 99% или 11 356 990 тыс. рублей состоят из займов, выданных ООО «ПрофиКонсалт», компании входящей в группу компаний «Урбан-Групп». Оставшаяся часть финансовых вложений в размере 0,4% или 45 451 тыс. рублей представляет собой займы, выданные прочим компаниям группы.



**ТАБЛИЦА № 20. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1260 «ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
<b>Авансы, выданные по договору с техническим заказчиком — связанной стороной</b>		
ООО «ЗаказСтрой» (ИНН 7713638053)	2 064 364	91%
Промежуточный итог	<b>2 064 364</b>	<b>91%</b>
Прочие prepaid расходы		
Выполненные этапы по незавершенным работам	194 186	9%
САО «Военно-страховая компания»	4 921	менее 1%
ООО «Проминстрах»	2 132	менее 1%
ООО «Региональная страховая компания»	888	менее 1%
АО «МЕСКО»	79	менее 1%
Прочее	9	менее 1%
Промежуточный итог	<b>202 215</b>	<b>9%</b>
<b>Итого</b>	<b>2 266 579</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность» Континент проект составляет 15 956 620 тыс. рублей или 96% всех пассивов Континент проект. Кредиторская задолженность в размере 15 322 174 тыс. рублей или 96% приходится на задолженность в адрес физических лиц. Детальная структура строки баланса 1520 «Кредиторская задолженность» приведена в таблице № 21 ниже:

**ТАБЛИЦА № 21. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1520 «КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
<b>Задолженность в адрес физических лиц</b>		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	13 884 012	87%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 62.02 «Расчеты по авансам полученным»	1 425 559	9%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	7 848	менее 1%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда»	4 726	менее 1%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.41 «Расчеты по исполнительным документам работников»	29	менее 1%
<b>Промежуточный итог</b>	<b>15 322 174</b>	<b>96%</b>
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность в адрес юридических лиц	614 224	4%
Задолженность перед бюджетом	20 222	менее 1%
Промежуточный итог	<b>634 446</b>	<b>4%</b>
<b>Итого</b>	<b>15 956 620</b>	<b>100%</b>

Кроме того, проведен анализ кредиторской задолженности Континент проект по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 3 июня 2018 г. Общая сумма кредиторской задолженности составляет 260 648 тыс. рублей, включая просроченную кредиторскую задолженность в размере 248 130 тыс. рублей или 95% от общей кредиторской задолженности. Отметим, что кредиторская задолженность на 237 545 тыс. рублей или 91% состоит из внутригрупповой задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. кредиторская задолженность Континент проект по счету бухгалтерского учета 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» составляет 16 316 тыс. рублей. Отмечено, что в течение I квартала 2018 года по социальному страхованию и обеспечению была начислена задолженность в размере 16 683 тыс. рублей, при этом погашение составило 4 507 тыс. рублей (в части задолженности по социальному страхованию, обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, обязательному медицинскому страхованию). Сведения об оплате в данном периоде задолженности по обязательному пенсионному страхованию отсутствуют в учете. По состоянию на 31 марта 2018 г. задолженность по счету бухгалтерского учета 69 составила 28 492 тыс. рублей.

По результатам анализа ликвидности по строкам баланса Континент проект по состоянию на 31 декабря 2017 г. было отмечено следующее:

- Континент проект не в состоянии погасить задолженность перед кредиторами из собственных средств:  $A1$  (777 000 тыс. рублей) <  $P1$  (15 956 620 тыс. рублей);
- Континент проект не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности и неплатежеспособности на ближайший к рассматриваемому моменту промежуток времени:  $A1 + A2$  (1 221 461 тыс. рублей) <  $P1 + P2$  (15 962 247 тыс. рублей).

Необходимо отметить, что в отчетности Континент проект в составе активов отражены преимущественно труднореализуемые и/или медленно реализуемые активы, при этом стоимостная величина данных активов не в полной мере характеризует платежеспособность Континент проект по текущим обязательствам, поскольку в реальной платежной ситуации менее ликвидные активы не могут заменить более ликвидные. Детальная информация и расчет показателей приведен в таблице № 22 ниже:

**ТАБЛИЦА № 22. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ПО СТРОКАМ БАЛАНСА КОНТИНЕНТ ПРОЕКТ, ТЫС. РУБЛЕЙ**

Показатель	Наименование показателя	Ученные строки баланса	Сумма
Активы			<b>16 677 861</b>
A1	Наиболее (абсолютно) ликвидные	1240, 1250	777 000
A2	Быстрореализуемые	1230	444 461
A3	Медленно реализуемые	1210, 1220, 1260	15 356 844
A4	Труднореализуемые (постоянные)	1110, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190	99 556
Обязательства			<b>16 677 861</b>
P1	Наиболее срочные (неотложные) обязательства	1520	15 956 620
P2	Краткосрочные обязательства	1510, 1540, 1550	5 627
P3	Долгосрочные обязательства	1410, 1420, 1450	–
P4	Собственные средства	1310, 1320, 1350, 1360, 1370	715 614

По состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов Континент проект отражены труднореализуемые и медленно реализуемые активы в размере 15 456 400 тыс. рублей или 93% от валюты баланса. Ликвидные и быстро реализуемые активы составляют 1 221 461 тыс. рублей или 7% от валюты баланса. При этом в состав ликвидных активов включена задолженность в размере 743 463 тыс. рублей (счет бухгалтерского учета 58.03 «Предоставленные займы») по займам, выданным нерезиденту Reviko Investments Limited — юридическому лицу, предположительно зарегистрированному в Республике Кипр. Также в составе быстрореализуемых активов отражена задолженность по процентам Reviko Investments Limited в размере 237 101 тыс. рублей, начисленным по указанным займам. Кроме того, отмечено, что в период с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2017 г. по счетам 58.03 «Предоставленные займы» и 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» отражено исключительно начисление задолженности по основному долгу и процентам по займу, выданному Reviko Investments Limited. Необходимо отметить, что первичная документация, подтверждающая возникновение, стоимостную оценку и условия погашения указанной задолженности, не была предоставлена по запросу. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2017 г. Континент проект не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности.

### 3.4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ООО «ХАЙГЕЙТ»

По результатам анализа бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Хайгейт» (далее — Хайгейт), представленной к Проверке, выявлены следующие факты, свидетельствующие о неудовлетворительном финансовом положении Хайгейт по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

- структура прочих оборотных активов и дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2017 г. преимущественно представлена внутригрупповой задолженностью, которая составляет 8 604 378 тыс. рублей или 41% валюты баланса Хайгейт;
- существенная часть активов Хайгейт представлена запасами в форме незавершенного строительства (накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных в собственность

для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам) — 10 094 918 тыс. рублей или 48% валюты баланса;

- анализ текущей ликвидности показал, что Хайгейт не в состоянии погасить наиболее срочную задолженность перед кредиторами собственными средствами. Хайгейт также не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности;
- просроченная кредиторская задолженность Хайгейт по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 3 июня 2018 г. составляла 154 264 тыс. рублей или 87% от общей кредиторской задолженности на указанную дату.

Основные показатели активов и обязательств Хайгейт по состоянию на 31 декабря 2017 г. приведены по данным, содержащимся в бухгалтерской (финансовой) отчетности и регистрах бухгалтерского учета, и представлены в таблице № 23 ниже:

**ТАБЛИЦА № 23. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ХАЙГЕЙТ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 Г, ТЫС. РУБЛЕЙ**

Код строки	Наименование показателя	Сумма	Структура
1150	Основные средства	369 741	2%
1210	Запасы	11 706 659	56%
1220	НДС по приобретенным ценностям	38 967	менее 1%
1230	Дебиторская задолженность	170 851	менее 1%
1240	Краткосрочные финансовые вложения	54 975	менее 1%
1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	70 245	менее 1%
1260	Прочие оборотные активы	8 642 094	41%
	<b>Баланс</b>	<b>21 053 532</b>	<b>100%</b>
1310	Уставный капитал	800 000	4%
1350	Добавочный капитал	29 650	менее 1%
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(190)	менее 1%
1410	Заемные средства (долгосрочные)	1 300 307	6%
1510	Заемные средства (краткосрочные)	20 081	менее 1%
1520	Кредиторская задолженность	18 903 684	90%
	<b>Баланс</b>	<b>21 053 532</b>	<b>100%</b>

По результатам проведенного анализа основных показателей активов и обязательств Хайгейт необходимо отметить следующее:

- активы Хайгейт по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 97% или 20 348 753 тыс. рублей состоят из запасов и прочих оборотных активов;
- в структуре запасов преобладают накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Хайгейт в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство) — 10 094 918 тыс. рублей или 48% валюты баланса;
- прочие оборотные активы включают перечисленные денежные средства в рамках возмещения затрат технического заказчика по договорам с техническими заказчиками — связанными сторонами в размере 8 604 378 тыс. рублей или 41% валюты баланса Хайгейт;

- обязательства Хайгейт по состоянию на 31 декабря 2017 на 90% или 18 903 684 тыс. рублей представлены кредиторской задолженностью, в структуре которой преобладает задолженность перед физическими лицами — в размере 18 559 731 тыс. рублей или 88% валюты баланса Хайгейт;
- По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1210 «Запасы» Хайгейт составляет 11 706 659 тыс. рублей или 56% всех активов Хайгейт. Запасы в размере 10 094 918 тыс. рублей или 86% представлены накопленными затратами на строительство объектов, не оформленных Хайгейт в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство). Оставшиеся 1 611 741 тыс. рублей или 14% приходятся на налог на добавленную стоимость (далее — НДС).

Детальная структура строки баланса 1210 «Запасы» приведена в таблице № 24 ниже:

**ТАБЛИЦА № 24. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1210 «ЗАПАСЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
<b>Накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Хайгейт в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам</b>		
Основные объекты строительства	6 931 023	59%
Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	861 747	7%
Подготовка территории строительства	775 143	7%
Объекты транспортного хозяйства и связи	398 305	3%
Временные здания и сооружения	325 680	3%
Объекты энергетического хозяйства	223 945	2%
Содержание службы заказчика-застройщика	201 415	2%
Проектные и изыскательные работы, авторский надзор	184 983	2%
Благоустройство и озеленение	118 547	1%
Прочие работы и затраты	43 714	менее 1%
Благоустройство	17 653	менее 1%
Содержание службы заказчика-застройщика	7 679	менее 1%
Проектные и изыскательные работы, авторский надзор	5 086	менее 1%
<b>Промежуточный итог</b>	<b>10 094 918</b>	<b>86%</b>
НДС	1 611 741	14%
<b>Итого</b>	<b>11 706 659</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1240 «Краткосрочные финансовые вложения» составляет 54 975 тыс. рублей или 0,3% валюты баланса Хайгейт, представляющая собой остаток задолженности ООО «КварталСтрой» (связанная сторона) перед ООО «Стратегия СК», приобретенный по договору уступки права требования от 30 октября 2017 г. № 6 и № 8.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1260 «Прочие оборотные активы» Хайгейт составляет 8 642 094 тыс. рублей или 41% всех активов Хайгейт. Прочие оборотные активы на 99% или 8 604 378 тыс. рублей состоят из денежных средств, перечисленных по договорам с техническими заказчиками, компаниям ООО «Евразия проект» и ООО «ЗаказСтрой», которые, в свою очередь, являются связанными сторонами Хайгейт (указанные компании также входят в структуру Группы). Таким образом, приведенную сумму прочих оборотных активов можно отнести

к внутригрупповой задолженности в полном объеме. Детальная структура строки баланса 1260 «Прочие оборотные активы» приведена в таблице № 25 ниже. Также следует отметить:

По состоянию на 31 декабря 2017 г. валюта баланса ООО «Евразия проект» составляет 11 168 895 тыс. рублей. Активы на 9 895 133 тыс. рублей или 87% состоят из финансовых вложений, которые на 98% или 9 684 074 тыс. рублей состоят из займов, выданных ООО «ПрофиКонсалт», компании входящей в Группу. Оставшаяся часть финансовых вложений в размере 2% или 211 059 тыс. рублей представляет собой займы, выданные прочим компаниям группы.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. валюта баланса ООО «ЗаказСтрой» составляет 13 700 063 тыс. рублей. Активы на 11 402 441 тыс. рублей или 83% состоят из финансовых вложений, которые на 99% или 11 356 990 тыс. рублей состоят из займов, выданных ООО «ПрофиКонсалт». Оставшаяся часть финансовых вложений в размере 0,4% или 45 451 тыс. рублей представляет собой займы, выданные прочим компаниям группы.

#### **ТАБЛИЦА № 25. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1260 «ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Структурный элемент</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
<b>Денежные средства, перечисленные по договорам с техническими заказчиками — связанными сторонами</b>	<b>8 604 378</b>	<b>100%</b>
ООО «Евразия проект»	5 176 320	60%
ООО «ЗаказСтрой»	3 428 058	40%
<b>Прочие prepaid расходы</b>	<b>37 716</b>	<b>менее 1%</b>
ООО «Проминстрах»	12 036	менее 1%
САО «Военно-страховая компания»	11 534	менее 1%
СНТ «Опалиха-2»	7 319	менее 1%
ООО «Региональная страховая компания»	5 179	менее 1%
ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»	1 438	менее 1%
Выполненные этапы по незавершенным работам	118	менее 1%
ООО «Центральное Страховое Общество»	72	менее 1%
АО «МЕСКО»	18	менее 1%
Прочие расходы будущих периодов	2	менее 1%
<b>Итого</b>	<b>8 642 094</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1410 «Заемные средства (долгосрочные)» составляют 1 300 307 тыс. рублей или 6% от валюты баланса застройщика. Долгосрочные заемные средства на 800 000 тыс. рублей или 62% представлены кредитом ПАО «Сбербанк», на 378 620 тыс. рублей или 29% остатком задолженности по договору займа с ООО «ПрофиКонсалт» (связанная сторона). Детальная структура строки баланса 1410 «Заемные средства (долгосрочные)» приведена в таблице № 26 ниже:

**ТАБЛИЦА № 26. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1410 «ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА (ДОЛГОСРОЧНЫЕ)», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
<b>Задолженность по кредитам перед банками</b>	<b>800 000</b>	<b>62%</b>
ПАО «Сбербанк»	800 000	62%
<b>Задолженность по займам перед связанными компаниями</b>	<b>500 307</b>	<b>38%</b>
ООО «ПрофиКонсалт»	378 620	29%
Lake Breeze Investments Limited	92 598	7%
Проценты по долгосрочным кредитам и займам	29 089	2%
<b>Итого</b>	<b>1 300 307</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность» Хайгейт составляет 18 903 684 тыс. рублей или 90% всех пассивов Хайгейт. Кредиторская задолженность в размере 18 559 731 тыс. рублей или 98% приходится на задолженность в адрес физических лиц. Детальная структура строки баланса 1520 «Кредиторская задолженность» приведена в таблице № 27 ниже:

**ТАБЛИЦА № 27. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1520 «КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
<b>Задолженность в адрес физических лиц</b>	<b>18 559 731</b>	<b>98%</b>
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	16 606 581	88%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 62.02 «Расчеты по авансам полученным»	1 945 005	10%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	4 310	менее 1%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда»	3 834	менее 1%
Прочая кредиторская задолженность	<b>343 952</b>	<b>2%</b>
Задолженность в адрес юридических лиц	163 075	1%
Задолженность перед бюджетом	12 951	менее 1%
Прочая задолженность	167 926	менее 1%
<b>Итого</b>	<b>18 903 684</b>	<b>100%</b>

По результатам анализа кредиторской задолженности Хайгейт по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по состоянию на 3 июня 2018 г. установлено следующее. Общая сумма кредиторской задолженности составляет 177 776 тыс. рублей, включая просроченную кредиторскую задолженность в размере 154 264 тыс. рублей или 87% от общей кредиторской задолженности, при этом кредиторская задолженность на 90% или 159 330 тыс. рублей состоит из внутригрупповой задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. кредиторская задолженность Хайгейт по счету бухгалтерского учета 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» составляет 8 617 тыс. рублей.

Отмечено, что в течение I квартала 2018 года по социальному страхованию и обеспечению была начислена задолженность в размере 5 383 тыс. рублей, при этом погашение составило 877 тыс. рублей. По состоянию на 31 марта 2018 г. задолженность по счету бухгалтерского учета 69 составила 13 123 тыс. рублей. Значение статей активов Хайгейт, сгруппированных по степени ликвидности, и пассивов, сгруппированных по срочности их оплаты (погашения задолженности) по состоянию на 31.12.2017 приведены в таблице № 28 ниже:

**ТАБЛИЦА № 28. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ПО СТРОКАМ БАЛАНСА ХАЙГЕЙТ, ТЫС. РУБЛЕЙ**

Показатель	Наименование показателя	Ученные строки баланса	Сумма
<b>Активы</b>			<b>21 053 532</b>
A1	Наиболее (абсолютно) ликвидные	1240, 1250	125 220
A2	Быстро реализуемые	1230	170 851
A3	Медленно реализуемые	1210, 1220, 1260	20 387 720
A4	Трудно реализуемые (постоянные)	1110, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190	369 741
<b>Обязательства</b>			<b>21 053 532</b>
П1	Наиболее срочные (неотложные) обязательства	1520	18 903 684
П2	Краткосрочные обязательства	1510, 1540, 1550	20 081
П3	Долгосрочные обязательства	1410, 1420, 1450	1 300 307
П4	Собственные средства	1310, 1320, 1350, 1360, 1370	829 460

По результатам анализа ликвидности по строкам баланса Хайгейт по состоянию на 31 декабря 2017 г. отмечено следующее:

- Хайгейт не в состоянии погасить задолженность перед кредиторами из собственных денежных средств: A1 (125 520 тыс. рублей) < П1 (18 903 684 тыс. рублей);
- Хайгейт не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности: A1 + A2 (296 071 тыс. рублей) < П1 + П2 (18 923 765 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов Хайгейт отражены труднореализуемые и медленно реализуемые активы в размере 20 757 461 тыс. рублей или 99% от валюты баланса. Ликвидные и быстро реализуемые активы составляют 296 071 тыс. рублей или 1% от валюты баланса. При этом в состав ликвидных активов включена задолженность в размере 103 899 тыс. рублей по авансам, выданным поставщикам ранее 1 января 2017 г. Необходимо отметить, что первичная документация, подтверждающая возникновение, стоимостную оценку и условия погашения указанной задолженности, не была представлена к Проверке. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2017 г. Хайгейт не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности.



### 3.5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ООО «ЭКОКВАРТАЛ»

Анализ данных бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Экоквартал» (далее — Экоквартал), представленной к Проверке, выявил следующие факты, свидетельствующие о неудовлетворительном финансовом положении Экоквартал:

- структура прочих оборотных активов и дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2017 г. преимущественно представлена внутригрупповой задолженностью, которая составляет 5 077 900 тыс. рублей или 47% валюты баланса Экоквартал;
- существенная часть активов Экоквартал представлена запасами в форме незавершенного строительства (накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам) — 3 836 669 тыс. рублей или 35% от валюты баланса;
- факты, свидетельствующие о невозможности Экоквартал выполнить свои обязательства по возведению многоквартирных домов и объектов инженерной инфраструктуры в заявленные в проектных декларациях сроки. Жилые дома с декларируемыми сроками завершения строительства в I–II кварталах 2018 г. фактически по состоянию на июнь 2018 г. не завершены, и имеют техническую готовность 73–94%. Жилые дома, срок сдачи которых в соответствии с проектными декларациями — III квартал 2018 г., имеют техническую готовность от 5 до 47%. Жилые дома с фактической готовностью 0–1% должны быть завершены в I–III кварталах 2019 г., при этом согласно проектным декларациям сроки строительства жилых домов составляют 27 мес., а готовность на II квартал 2018 г. должна составлять 40%;
- анализ текущей ликвидности показал, что Экоквартал не в состоянии погасить наиболее срочную задолженность перед кредиторами собственными средствами. Экоквартал также не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности.

По состоянию на 3 июня 2018 г. просроченная кредиторская задолженность Экоквартал по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» составляет 81 383 тыс. рублей или 94% от общей кредиторской задолженности по данному счету на указанную дату.

Основные показатели активов и обязательств Экоквартал по состоянию на 31 декабря 2017 г. приведены по данным, содержащимся в бухгалтерской (финансовой) отчетности и регистрах бухгалтерского учета, и представлены в таблице № 29 ниже:

**ТАБЛИЦА № 29. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ЭКОКВАРТАЛ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 Г., ТЫС. РУБЛЕЙ**

Код строки	Наименование показателя	Сумма	Структура
1150	Основные средства	37 827	менее 1%
1210	Запасы	4 441 467	41%
1220	НДС по приобретенным ценностям	78 305	1%
1230	Дебиторская задолженность	51 278	1%
1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	152 361	1%
1260	Прочие оборотные активы	6 157 989	56%
	<b>Баланс</b>	<b>10 919 227</b>	<b>100%</b>
1310	Уставный капитал	745 000	7%
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	5 295	менее 1%
1410	Заемные средства (долгосрочные)	750 000	7%
1510	Заемные средства (краткосрочные)	13 067	менее 1%
1520	Кредиторская задолженность	9 405 865	86%
	<b>Баланс</b>	<b>10 919 227</b>	<b>100%</b>

По результатам проведенного анализа основных показателей активов и обязательств Экоквартал необходимо отметить следующее:

- активы Экоквартал по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 97% или 10 599 456 тыс. рублей состоят из запасов и прочих оборотных активов. В структуре данных активов преобладают накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Экоквартал в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство) — 3 836 669 тыс. рублей или 35% валюты баланса и денежные средства, перечисленные по заключенным договорам техническому заказчику — связанной стороне, — 5 077 036 тыс. рублей или 47% валюты баланса Экоквартал.

Обязательства Экоквартал по состоянию на 31 декабря 2017 г. на 86% или 9 405 865 тыс. рублей представлены кредиторской задолженностью, в структуре которой преобладает задолженность перед физическими и юридическими лицами-участниками долевого строительства — в размере 9 211 681 тыс. рублей или 84% валюты баланса Экоквартал.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1210 «Запасы» Экоквартал составляет 4 441 467 тыс. рублей или 41% всех активов Экоквартал. Запасы в размере 3 836 669 тыс. рублей или 86% представлены накопленными затратами на строительство объектов, не оформленных Экоквартал в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам (незавершенное строительство). Оставшиеся 604 798 тыс. рублей или 14% приходятся на НДС.

Детальная структура строки баланса 1210 «Запасы» приведена в таблице № 30 ниже:

**ТАБЛИЦА № 30. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1210 «ЗАПАСЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Структурный элемент</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
Накопленные затраты на строительство объектов, не оформленных Экоквартал в собственность для дальнейшей продажи, владения или передачи муниципалитетам		
Основные объекты строительства	2 542 084	57%
Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	413 375	9%
Объекты транспортного хозяйства и связи	281 713	6%
Стоимость земельных участков	137 272	3%
Подготовка территории строительства	102 874	2%
Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия	96 437	2%
Объекты энергетического хозяйства	93 680	2%
Благоустройство и озеленение	90 953	2%
Проектные и изыскательные работы, авторский надзор	58 812	1%
Прочие работы и затраты	19 469	менее 1%
Промежуточный итог	3 836 669	86%
НДС	604 798	14%
<b>Итого</b>	<b>4 441 467</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1230 «Дебиторская задолженность» составляет 51 278 тыс. рублей или 1% валюты баланса застройщика. Дебиторская задолженность на 35 508 тыс. рублей или 69% представлена задолженностью ПАО «МОЭСК». Детальная структура строки баланса 1230 «Дебиторская задолженность» приведена в таблице № 31 ниже:

**ТАБЛИЦА № 31. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1230 «ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
ПАО «МОЭСК» (КПП 997450001)	35 508	69%
ГУП МО «Мособлгаз» (КПП 509950001)	1 526	3%
ГУП МО «МОБТИ» (КПП 509950001)	966	2%
Задолженность связанных компаний	864	2%
Прочая задолженность	12 414	24%
<b>Итого</b>	<b>51 278</b>	<b>100%</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1260 «Прочие оборотные активы» Экоквартал составляет 6 157 989 тыс. рублей или 56% всех активов Экоквартал. Прочие оборотные активы на 5 077 036 тыс. рублей или 82% представляют денежные средства, перечисленные по заключенным договорам техническому заказчику ООО «Евразия проект», который является для Экоквартал связанной стороной. Указанная компания входит в структуру Группы.

Таким образом, приведенную сумму прочих оборотных активов можно отнести к внутригрупповой задолженности. Кроме того, 948 226 тыс. рублей или 15% от прочих оборотных активов составляет незавершенное строительство (выполненные этапы по незавершенным работам, счет бухгалтерского учета 46).

Детальная структура строки баланса 1260 «Прочие оборотные активы» приведена в таблице № 32 ниже:

**ТАБЛИЦА № 32. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1260 «ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

Структурный элемент	Сумма	Структура
Авансы, выданные по договорам с техническими заказчиками — связанными сторонами		
ООО «Евразия проект» (ИНН 7726682606)	5 077 036	82%
Промежуточный итог	5 077 036	82%
Прочие prepaid расходы		
Выполненные этапы по незавершенным работам	948 226	15%
АО «КРОКУС ИНТЕРНЭШНЛ» (ИНН 7728115183)	120 000	2%
Расчеты по имущественному и личному страхованию	9 543	менее 1%
ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660)	2 897	менее 1%
Военно-страховая компания (ИНН 7710026574)	207	менее 1%
ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908)	69	менее 1%
Расходы будущих периодов	11	менее 1%
Промежуточный итог	1 080 953	18%
<b>Итого</b>	<b>6 157 989</b>	<b>100%</b>

Следует отметить, что по состоянию на 31 декабря 2017 г. валюта баланса ООО «Евразия проект» составляет 11 168 895 тыс. рублей. Активы на 9 895 133 тыс. рублей или 89% состоят из финансовых вложений, которые на 98% или 9 684 074 тыс. рублей состоят из займов, выданных ООО «ПрофиКонсалт», компании — связанной стороне. Оставшаяся часть финансовых вложений в размере 2% или 211 059 тыс. рублей представляет собой займы, выданные прочим компаниям группы.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1410 «Заемные средства (долгосрочные)» составляет 750 000 тыс. рублей или 7% от валюты баланса застройщика и представляет собой задолженность перед ПАО «Банк Возрождение» по договору от 26 октября 2017 г. № 001-002-190-К-2017.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. сумма по строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность» Экоквартал составляет 9 405 865 тыс. рублей или 86% всех обязательств Экоквартал. Кредиторская задолженность в размере 9 211 681 тыс. рублей или 98% приходится на задолженность по бухгалтерским счетам 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» и 62.02 «Расчеты по авансам полученным» в адрес физических (8 296 026 тыс. рублей) и юридических лиц (915 655 тыс. рублей) участников долевого строительства. Детальная структура строки баланса 1520 «Кредиторская задолженность» приведена в таблице № 33 ниже:

**ТАБЛИЦА № 33. ДЕТАЛЬНАЯ СТРУКТУРА СТРОКИ БАЛАНСА 1520 «КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ», ТЫС. РУБЛЕЙ**

<b>Структурный элемент</b>	<b>Сумма</b>	<b>Структура</b>
Задолженность перед физическими лицами		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	7 472 815	79%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 62.02 «Расчеты по авансам полученным»	823 211	9%
Промежуточный итог	8 296 026	88%
Задолженность перед юридическими лицами		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	802 060	9%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 62.02 «Расчеты по авансам полученным»	113 595	1%
Промежуточный итог	915 655	10%
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по счету бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	111 213	1%
Задолженность по счету бухгалтерского учета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	61 941	1%
Задолженность перед бюджетом	20 870	менее 1%
Прочая задолженность	161	менее 1%
Промежуточный итог	194 185	2%
<b>Итого</b>	<b>9 405 865</b>	<b>100%</b>

По результатам анализа ликвидности по строкам баланса Экоквартал по состоянию на 31 декабря 2017 г. было отмечено следующее:

- предприятие не в состоянии погасить задолженность перед кредиторами из собственных денежных средств: А1 (152 361 тыс. рублей) < П1 (9 405 865 тыс. рублей);
- застройщик не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности и неплатежеспособности на ближайший к рассматриваемому моменту промежуток времени: А1 + А2 (203 639 тыс. рублей) > П1 + П2 (9 418 932 тыс. рублей);
- необходимо отметить, что в отчетности Экоквартал в составе активов отражены преимущественно труднореализуемые и/или медленно реализуемые активы, при этом стоимостная величина данных активов не в полной мере характеризует платежеспособность Экоквартал по текущим обязательствам, поскольку в реальной платежной ситуации менее ликвидные активы не могут заменить более ликвидные.

Детальная информация и расчет показателей приведены в таблице № 34 ниже:

**ТАБЛИЦА № 34. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ПО СТРОКАМ БАЛАНСА ЭКОКВАРТАЛ,  
ТЫС. РУБЛЕЙ**

Показатель	Наименование показателя	Учтенные строки баланса	Сумма
<b>Активы</b>			<b>10 919 227</b>
A1	Наиболее (абсолютно) ликвидные	1240, 1250	152 361
A2	Быстро реализуемые	1230	51 278
A3	Медленно реализуемые	1210, 1220, 1260	10 677 761
A4	Трудно реализуемые (постоянные)	1110, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190	37 827
<b>Пассивы</b>			<b>10 919 227</b>
П1	Наиболее срочные (неотложные) обязательства	1520	9 405 865
П2	Краткосрочные обязательства	1510, 1540, 1550	13 067
П3	Долгосрочные обязательства	1410, 1420, 1450	750 000
П4	Собственные средства	1310, 1320, 1350, 1360, 1370	750 295

По состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов Экоквартал отражены труднореализуемые и медленно реализуемые активы в размере 10 715 588 тыс. рублей или 98% от валюты баланса. Ликвидные и быстро реализуемые активы составляют 203 639 тыс. рублей или 2% от валюты баланса. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2017 г. Экоквартал не имеет достаточной величины ликвидных активов для погашения краткосрочных обязательств, что свидетельствует о недостаточном уровне текущей ликвидности.

## 4. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

---

В процессе привлечения и использования денежных средства участников долевого строительства были задействованы следующие основные функциональные подгруппы хозяйственных обществ, входящих в состав Группы:

- Застройщики: ООО «Хайгейт», АО «Континент Проект», ООО «Ивастрой», ООО «Экоквартал», ООО «Ваш Город»;
- технические заказчики: ООО «ЗаказСтрой» и ООО «Евразия проект» (далее — Технические заказчики);
- генеральные подрядчики: ООО «КварталСтрой», ООО «ТопСтрой», ООО «ГенСтрой» и ООО «Мост» (далее — Генеральные подрядчики);
- прочие подрядные и субподрядные организации.

Основным источником финансирования девелоперских проектов являлись средства участников долевого строительства в размере 82,259 млрд рублей, займы некредитных организаций в размере 8,223 млрд рублей и кредиты банков в размере 7,353 млрд рублей, суммарно составляющие 97,835 млрд рублей или 91% всех поступлений денежных средств согласно данным бухгалтерского учета Застройщиков. Указанные средства поступали на счета Застройщиков в период 2014–2017 гг. и I квартала 2018 г.

При этом займы некредитных организаций в размере 8,094 млрд рублей или 98% получены от ООО «Профиконсалт», финансового посредника, входящего в структуру Группы. Источником происхождения указанных средств согласно данным бухгалтерского учета и документам, представленным к Проверке, являются денежные средства участников долевого строительства и кредитных организаций. Таким образом, общий расчетный объем привлеченных Застройщиками средств составляет 89,612 млрд рублей.

В процессе Проверки установлено несоответствие данных между данными бухгалтерского учета и данными управленческого учета, представленными к Проверке. Также отмечен факт внесения изменений в период проведения Проверки в данные бухгалтерского учета по ранее закрытым отчетным периодам в нарушение применимых стандартов бухгалтерского учета.

В процессе Проверки выявлены следующие потенциальные индикаторы нецелевого расходования денежных средств:

- Застройщиками по договорам с Техническими заказчиками перечислено 74,081 млрд рублей, из которых Техническими заказчиками осуществлены выплаты по договорам генерального подряда в размере 47,428 млрд рублей, таким образом, объем средств, направленных генеральным подрядчикам для целей производства строительных работ, составил 64% указанных средств;

- согласно данным бухгалтерского учета Технических заказчиков 31,144 млрд рублей или 34% денежных средств, поступивших от Застройщиков, направлено по договорам займа в адрес ООО «Профиконсалт»;
- сумма затрат, принятых Застройщиками в период 2014–2017 гг. и I квартала 2018 г., составила 49,482 млрд рублей, включая НДС в размере 7,323 млрд рублей, в соответствии с данными бухгалтерского учета Застройщиков денежные средства, перечисленные по договорам с Техническими заказчиками, на 24,599 млрд рублей превышают затраты, принятые по указанным договорам. При этом договоры с Техническими заказчиками, заключенные ООО «Хайгейт» и ООО «Эко-квартал», не предусматривают авансирование.

**ТАБЛИЦА № 35. ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ПРИНЯТИЕ ЗАТРАТ ЗАСТРОЙЩИКАМИ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ, МЛРД РУБЛЕЙ**

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	I квартал 2018 г.	Всего
Поступления по ДДУ и кредитам банков	8,1	21,8	27,4	27,5	4,8	89,6
Выплаты Застройщиков по договорам с Техническими заказчиками	6,5	19,0	22,0	22,9	3,7	74,1
Затраты, принятые Застройщиками по договорам с Техническими заказчиками	3,2	9,9	18,4	15,3	2,6	49,4
Выплаты Технических заказчиков по договорам генерального подряда	2,8	8,0	16,4	17,4	2,8	47,4

В период 2014–2017 гг. и I квартала 2018 г. общий объем поступлений денежных средств на счета ООО «Профиконсалт» составил 57 828 831 тыс. рублей.

**ТАБЛИЦА № 36. ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПОСТУПЛЕНИЙ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА СЧЕТА ООО «ПРОФИКОНСАЛТ», МЛРД РУБЛЕЙ**

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	I квартал 2018 г.	Всего
Поступления займов от некредитных организаций	2,6	11,6	13,1	10,7	1,4	39,3
Погашение выданных займов	2,2	2,6	2,8	5,8	1,1	14,6
Продажа векселей	0,3	0,0	–	0,6	0,0	0,9
Поступления кредитов от банков	–	–	–	0,9	–	0,9
Возврат по расторгнутым ДДУ	–	–	–	0,7	–	0,7
Прочее	0,6	0,1	0,4	0,3	0,0	1,5
<b>Итого</b>	<b>5,7</b>	<b>14,3</b>	<b>16,3</b>	<b>19,0</b>	<b>2,5</b>	<b>57,8</b>



Дополнительно необходимо отметить, что 39 265 911 тыс. рублей приходится на займы, полученные от некредитных организаций.

**ТАБЛИЦА № 37. ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПОСТУПЛЕНИЙ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА СЧЕТА ООО «ПРОФИКОНСАЛТ» ОТ НЕКРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, МЛРД РУБЛЕЙ**

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	I квартал 2018 г.	Всего
<b>Займы, полученные от связанных сторон, в том числе:</b>	<b>2,6</b>	<b>11,4</b>	<b>12,1</b>	<b>10,2</b>	<b>1,4</b>	<b>37,5</b>
Технические заказчики	1,6	10,4	9,0	8,7	1,4	31,1
Подрядчики	0,2	0,3	2,3	1,5	–	4,3
Прочие компании группы	0,7	0,7	1,8	0,2	0,0	3,5
<b>Займы, полученные от прочих компаний, в том числе:</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>–</b>	<b>1,7</b>
Подрядчики	0,0	0,0	1,0	0,3	–	1,4
Прочие компании	–	0,1	–	0,2	–	0,3
<b>Итого</b>	<b>2,6</b>	<b>11,6</b>	<b>13,1</b>	<b>10,7</b>	<b>1,4</b>	<b>39,3</b>

В период 2014–2017 гг. и I квартала 2018 г. ООО «Профиконсалт» направляло денежные средства по договорам займа в адрес следующих контрагентов:

- Застройщикам, Техническим заказчикам и Генеральным подрядчикам в размере 9,357 млрд рублей или 28% займов, выданных ООО «Профиконсалт»;
- прочим связанным компаниям — 19,241 млрд рублей или 57% займов, выданных ООО «Профиконсалт»;
- прочим компаниям, не входящим в состав Группы, — 3,079 млрд рублей или 9% займов, выданных ООО «Профиконсалт»;
- физическим лицам, аффилированным с менеджментом Группы в размере 2 348 853 тыс. рублей или 7% займов, выданных ООО «Профиконсалт».

По состоянию на 31 марта 2018 г. в бухгалтерском учете ООО «Профиконсалт» остатки по счетам учета финансовых вложений составили 12,596 млрд рублей.

Генеральными подрядчиками в период 2014–2017 гг. и I квартала 2018 г. в периметре Проверки, направлены денежные средства по договорам на выполнение строительных работ в размере 11,953 млрд рублей в адрес ООО «СалинтаСтрой», ООО «СМУ-6» и ООО «Билдинг», что составило 25% выбытий денежных средств по договорам на выполнение строительных работ.

В рамках Проверки отмечено, что контактные данные указанных компаний совпадают, в том числе с более 10 компаниями Группы. Согласно данным СПАРК-Интерфакс по состоянию на 31.07.2018 указанные компании ликвидированы.

Объем денежных средств, направленных Застройщиками по договорам на оказание рекламных услуг, составил 1 820 218 тыс. рублей или 2% всех выбытий денежных средств, отраженных в бухгалтерском учете Застройщиков, при этом в адрес юридических лиц, входящих в состав Группы, было направлено 1,495 млрд рублей, а в адрес прочих контрагентов в период с 2014 по 2017 год и I квартала 2018 г.:

**ТАБЛИЦА № 38. АНАЛИЗ ВЫБИТИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, МЛРД РУБЛЕЙ**

Статьи расходования денежных средств	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	I квартал 2018 г.	Всего
<b>Поставщики — связанные стороны, в том числе:</b>	<b>0,071</b>	<b>0,130</b>	<b>0,236</b>	<b>0,795</b>	<b>0,264</b>	<b>1,495</b>
ООО «Бенефит»	–	–	0,012	0,527	0,251	0,790
ООО «ПрофитЭстейт»	0,050	0,063	0,072	0,100	0,012	0,297
ООО «Профит»	0,021	0,048	0,066	0,075	–	0,209
ООО «Привлечение и продажи»	–	0,018	0,061	0,032	0,001	0,113
ООО «Экоквартал»	–	–	0,024	0,057	–	0,081
АО «Континент проект»	–	–	–	0,004	–	0,004
<b>Прочие поставщики, в том числе:</b>	<b>0,021</b>	<b>0,030</b>	<b>0,192</b>	<b>0,068</b>	<b>0,014</b>	<b>0,325</b>
ООО «Восход-Регион»	–	–	0,096	–	–	0,096
ООО «М Инвест»	0,004	0,005	0,010	0,019	0,003	0,041
ООО «РА Восход»	–	0,003	0,031	–	–	0,034
ООО «Инфо-Знак-Дор»	–	–	0,011	0,008	–	0,018
ООО «Медиа 108»	–	–	0,014	–	–	0,014
Прочие компании (менее 13 млн рублей)	0,017	0,023	0,031	0,041	0,011	0,122
<b>Итого</b>	<b>0,092</b>	<b>0,160</b>	<b>0,428</b>	<b>0,863</b>	<b>0,278</b>	<b>1,820</b>

Сумма выбытия денежных средств Застройщиков и генеральных подрядчиков по договорам оказания услуг в адрес ИП, зарегистрированных менеджментом и родственниками менеджмента Группы (в том числе Александр Борисович Долгин, контролирующий акционер Группы, генеральный директор ООО «Хайгейт», ООО «Ваш Город», генеральный директор и совладелец 23 других компаний Группы; Светлана Валерьевна Фандеева, финансовый директор ООО «Ваш Город», ООО «Экоквартал», генеральный директор и бывший совладелец ООО «Профиконсалт», а также 5 других компаний, связанных с Группой, Долгина Наталья Леонидовна, дизайнер в ООО «ЗаказСтрой», входящем в состав Группы, предположительно бывшая жена А. Б. Долгина; Долгин Борис Александрович, отец А. Б. Долгина, совладелец ООО «Егорьевский завод строительных материалов», генеральный директор и совладелец 15 компаний, связанных с Группой), составила 0,258 млрд рублей, в том числе за потенциально фиктивные услуги.

**ТАБЛИЦА № 39. ДЕТАЛИЗАЦИЯ ВЫПЛАТ В АДРЕС ИП СОТРУДНИКОВ УРБАН-ГРУПП И ИХ РОДСТВЕННИКОВ В ПЕРИОД С 2014 ГОДА ПО I КВАРТАЛ 2018 ГОДА, МЛН РУБЛЕЙ**

<b>ИП / Реквизиты Договор</b>	<b>Предмет договора</b>	<b>Сумма выплат</b>
<b>ИП Долгин Александр Борисович</b>		<b>151,689</b>
№ 1П/2017 от 1 февраля 2017 г. с Ивастрой	Оказание услуг поручительства перед АКБ «Росскийский капитал» (ПАО)	85,689
№ 01/06/2016 от 1 июня 2016 г. с Ивастрой	Моделирование инвестиционно-строительного проекта «Лайково»	66,000
<b>ИП Фандеева Светлана Валерьевна</b>		<b>75,559</b>
№ 6/н от 1 июня 2015 г. с Хайгейт	<i>Не предоставлен</i>	65,000
№ 6/н от 12 ноября 2016 г. с Континент проект	Услуги по привлечению финансирования затрат по строительству ЖК «Солнечная система»	10,558
№ 6/н от 2 ноября 2015 г. с Экоквартал	Услуги по привлечению финансирования затрат по строительству первой очереди ЖК «Митино 02»	1
<b>ИП Долгина Наталья Леонидовна</b>		<b>15,575</b>
№ 6/н от 9 августа 2016 г. с Ивастрой	Разработка концепции оформления интерьера офисных помещений по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Лайково; Услуги по декорированию офисных помещений	7,852
№ 6/н от 10 ноября 2016 г. с Ивастрой	Разработка концепции оформления интерьера офисных помещений по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Лайково; Услуги по декорированию офисных помещений	2,420
№ 6/н от 17 октября 2016 г. с Континент проект	Разработка концепции оформления интерьера офисных помещений по адресу: Московская область, гор. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Вашутино; Услуги по декорированию офисных помещений	3,152
№ 6/н от 10 октября 2016 г. с Хайгейт	Разработка концепции оформления интерьера офисных помещений по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с. Николо-Урюпино; Услуги по декорированию офисных помещений	2,151
<b>ИП Долгин Борис Александрович</b>		<b>1,987</b>
№ 6/н от 3 октября 2016 г. с Ивастрой	<i>Не предоставлен</i>	1,372
№ 6/н от 15 августа 2016 г. с Хайгейт	<i>Не предоставлен</i>	550
№ 6/н от 12 октября 2016 г. с Ваш город	<i>Не предоставлен</i>	65
<b>Итого</b>		<b>244,810</b>

**ТАБЛИЦА № 39 (ОКОНЧАНИЕ)**

Следует отметить, что к Проверке не был представлен договор от 1 июня 2015 г. № б/н об оказании услуг по привлечению финансирования, заключенный между ООО «Хайгейт» и ИП Фандеева Светлана Валерьевна, по которому согласно данным бухгалтерского учета ООО «Хайгейт» в адрес ИП Фандеева Светлана Валерьевна были произведены следующие выплаты: 28 сентября 2015 г. — 25 000 тыс. рублей, 7 октября 2015 г. — 20 000 тыс. рублей, 8 октября 2015 г. — 20 000 тыс. рублей.

В то же время, к Проверке были представлены следующие договоры с данным контрагентом:

- договор денежного займа от 28 сентября 2015 г. № 1/2015. Согласно условиям договора ООО «Хайгейт» предоставляет в адрес ИП Фандеева Светлана Валерьевна заем в размере 25 000 тыс. рублей, процентная ставка — 6%, проценты погашаются одновременно с возвратом суммы основного долга 31 декабря 2017 г.;
- договор денежного займа от 7 октября 2015 г. № 2/2015. Согласно условиям договора Хайгейт предоставляет в адрес ИП Фандеева Светлана Валерьевна заем в размере 40 000 тыс. рублей, процентная ставка — 6%, проценты погашаются одновременно с возвратом суммы основного долга 31 декабря 2017 г.

Сведения о перечислении денежных средств в рамках указанных договоров займа не были обнаружены в бухгалтерском учете Хайгейт.

## 5. АНАЛИЗ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И МАТЕРИАЛОВ

В целях выборочной проверки были выбраны жилые дома с наибольшей степенью готовности в каждом из шести анализируемых жилых комплексов. По каждому из анализируемых жилых домов были выбраны ценовые показатели основных видов работ, отраженных в актах выполненных работ по форме КС-2, закрытых по договорам генерального подряда: устройство монолитных железобетонных конструкций, кладка стен из газосиликатных блоков, кладка стен из кирпича, отделочные работы фасадов.

Стоимость работ в анализируемых актах КС-2 рассчитана на основании коммерческих (договорных) расценок. Для оценки рыночной стоимости работ и материалов использованы данные о стоимости аналогичных работ и материалов из следующих источников: территориальные единичные расценки Московской области, договорная стоимость работ по аналогичным объектам, ежегодный региональный справочник стоимости строительства (РСС).

Для оценки совокупного завышения стоимости в рамках объекта сформирована накопительная ведомость анализируемых работ, выполненных с начала строительства объектов по апрель 2018 г. Общая стоимость проанализированных позиций составила 1 939,3 млн рублей, завышение стоимости работ составило 748 млн рублей или 63% от рыночной стоимости аналогичных работ:

**ТАБЛИЦА № 40. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЗАВЫШЕНИИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ПРИОБРЕТЕННЫХ МАТЕРИАЛОВ**

Наименование объекта	Стоимость по данным застройщика, млн рублей с НДС	Стоимость по независимой оценке, млн рублей с НДС	Отклонение, млн рублей	Отклонение, %
ЖК «Митино О2», д. 6	419,8	296,2	123,6	42%
ЖК «Лесобережный», д. 15	117,1	94,2	22,9	24%
ЖК «Видный город», д. 6.1	87,2	57,9	29,3	51%
ЖК «Солнечная система», д. 1 к.1	277,5	125,8	151,7	121%
ЖК «Опалиха О3», д. 7	799,7	449,1	350,5	78%
ЖК «Лайково», д. 17	238,0	168,1	69,9	42%
<b>Итого</b>	<b>1 939,3</b>	<b>1 191,3</b>	<b>748,0</b>	<b>63%</b>

Наибольшее завышение стоимости выполненных работ от рыночной стоимости получено по расценкам на кирпичную кладку наружных стен и отделочные работы фасадов: 300 млн рублей или 155%:

**ТАБЛИЦА № 41. ДЕТАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЗАВЫШЕНИИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ПРИОБРЕТЕННЫХ МАТЕРИАЛОВ, МЛН РУБЛЕЙ**

Наименование объекта и типа затрат	Техническая готовность	Стоимость по актам КС-2	Оценочная стоимость	Отклонение
ЖК «Митино О2», д. 6	94%			
Кладка наружных кирпичных стен		11,713	5,618	108%
Облицовка фасадов кирпичом		73,108	29,746	146%
Облицовка фасадов панелями из стеклофибробетона		2,212	0,553	300%
ЖК «Лесобережный», д. 15	45%			
Кладка наружных кирпичных стен		1,394	0,525	165%
Облицовка фасадов кирпичом		17,116	7,084	142%
ЖК «Видный город», д. 6.1	98%			
Кладка наружных кирпичных стен		1,067	0,540	97%
Облицовка фасадов кирпичом		10,094	3,892	159%
Улучшенная штукатурка фасадов		3,549	1,885	88%
Декоративная штукатурка фасадов		1,177	0,686	72%
Облицовка фасадов панелями из стеклофибробетона		6,743	1,913	252%
ЖК «Солнечная система», д. 1 к.1	100%			
Кладка наружных кирпичных стен		20,367	8,471	140%
Облицовка фасадов кирпичом		88,611	36,113	145%
Декоративная штукатурка фасадов		18,437	10,087	83%
Облицовка фасадов панелями из стеклофибробетона		31,267	7,436	321%
ЖК «Опалиха ОЗ», д. 7	100%			
Кладка наружных кирпичных стен		8,684	4,350	100%
Облицовка фасадов кирпичом		90,419	38,061	138%
Облицовка фасадов панелями из стеклофибробетона		50,083	10,571	374%
Декоративная штукатурка фасадов		4,273	2,176	96%
ЖК «Лайково», д. 17	67%			
Кладка наружных кирпичных стен		7,559	3,860	96%
Облицовка фасадов кирпичом		41,974	19,115	120%
Облицовка фасадов панелям из стеклофибробетона		3,155	0,733	331%
<b>Итого</b>		<b>493,002</b>	<b>193 413</b>	<b>155%</b>

## 6. АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ

---

Перечень объектов, подлежащих завершению строительством, включает 68 многоквартирных жилых домов, а также относящиеся к ним объекты социальной инфраструктуры, инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства, необходимые для ввода объектов в эксплуатацию и предусмотренные проектами планировки территории (далее — Объекты строительства).

Технико-экономические показатели Объектов строительства определены на основании представленной к Проверке исходно-разрешительной документации или исходя из сопоставимых объемов работ по аналогичным объектам.

Основные параметры проектов, формирующие капитальные затраты (местоположение, основные технико-экономические параметры, конструктивные и объемно-планировочные решения, класс строящихся жилых домов, наличие усложняющих факторов, учитывающих условия производства работ, наличие обременений), определены на основании исходно-разрешительной и проектной документации.

На основании визуального осмотра строительных площадок и выполненной фотофиксации объектов определены уровень технической готовности, а также фактический класс строящихся жилых домов, учитывающий качество используемых строительных материалов и качество выполненных строительно-монтажных и отделочных работ.

Техническая готовность многоквартирных домов и объектов социальной инфраструктуры рассчитана как средневзвешенное значение стоимости основных видов работ с учетом процента их выполнения, оценка готовности объектов инфраструктуры выполнена на основании осмотра доступных объемов работ без вмешательства в технологические процессы.

Стоимость завершения строительства многоквартирных жилых домов рассчитана с учетом технической готовности объектов и общей сметной стоимости, определенной на основании затрат на строительство аналогичных объектов. В качестве объектов-аналогов выбраны объекты, реализованные в Москве и в Московской области в период 2016 — 2018 гг. Выбранные аналоги имеют максимальное сходство с рассматриваемыми объектами по конструктивным и объемно-планировочным решениям, этажности, высоте этажа, фактическому классу жилых комплексов. Стоимость чистовой отделки жилых помещений учтена только по квартирам, отделка которых предусмотрена по ДДУ, по остальным жилым помещениям учтена стоимость черновой отделки.

Величина затрат на строительство инфраструктуры определена на основании справочников укрупненных показателей стоимости строительства с учетом технической готовности, определенной экспертным методом.

Определение размера лимитированных и прочих затрат застройщика (обследование объектов, проектно-изыскательские работы, авторский надзор, услуги по управлению проектом, эксплуатационные расходы), необходимых для завершения строительства объектов, выполнено на основании нормативных источников и конъюнктуры рынка.

С учетом изложенных допущений оценка стоимости завершения строительством Объектов строительства составляет 67,6 млрд рублей в текущих ценах согласно информации, указанной в таблице № 42:

**ТАБЛИЦА № 42. РЕЗУЛЬТАТЫ СТОИМОСТИ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДАННЫМ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

<b>Объект</b>	<b>Средний процент технической готовности, %</b>	<b>Мин срок, мес.</b>	<b>Стоимость завершения строительства с НДС, млн рублей</b>
ЖК «Видный город»	13	15	10 576
ЖК «Лесобережный»	4	14	13 259
ЖК «Лайково»	11	14	19 957
ЖК «Митино О2»	19	17	11 595
ЖК «Опалиха О3»	40	14	5 083
ЖК «Солнечная система»	53	21	6 042
Резерв на повышение НДС			1 126
<b>Итого</b>			<b>67 638</b>

Указанная выше оценка стоимости завершения строительством Объектов строительства является предварительной и подлежит корректировке по результатам строительно-технического обследования, подготовки проектной документации и ее экспертизы.

В соответствии с отчетом об оценке, подготовленным независимым оценщиком, в многоквартирных домах не реализованы 3 557 квартир общей площадью 173 734 кв. метра, 1 548 машиномест и прочие нежилые помещения общей площадью 15 182 кв. метра. справедливой рыночной стоимостью 11,893 млрд рублей согласно информации, указанной в таблице № 43:



ТАБЛИЦА № 43. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Жилой комплекс	Квартиры		Машиноместа		Прочие нежилые помещения		Рыночная стоимость, млрд руб.
	Шт.	Кв. м	Шт.	Кв. м	Шт.	Кв. м	
ЖК «Видный город»	196	8 887	751	11 045	289	1 901	1,017
ЖК «Лесобережный»	684	34 784	58	866	457	3 697	2,335
ЖК «Лайково»	1 847	90 204	0	0	758	3 536	5,453
ЖК «Митино О2»	585	26 752	697	10 428	366	2 403	1 991
ЖК «Опалиха О3»	37	1 924	31	484	257	1 317	0,198
ЖК «Солнечная система»	208	11 183	11	127	106	2 329	0,898
<b>Итого</b>	<b>3 557</b>	<b>173 734</b>	<b>1 548</b>	<b>22 950</b>	<b>2 233</b>	<b>15 183</b>	<b>11,893</b>

С учетом изложенного предварительная оценка дефицита средств для завершения строительством Объектов строительства составляет 55,7 млрд рублей.

## 7. АНАЛИЗ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

---

По результатам проведенной проверки исходно-разрешительной и проектной документации выявлено, что авторские права на проектную документацию принадлежат третьим лицам (ООО «Урбан-Проект», ООО «Урбан-Проектирование», ООО «Инженерпроект», ООО «Урбан-Инжиниринг», ООО «Инжпроект», в свою очередь доли в которых принадлежат Карлову Ю. А. — 75% и ЗАО «УРБАН-ДЕВЕЛОПМЕНТ» — 25%). По отдельным проектам Застройщикам не переданы права на проектную документацию, поскольку Техническими заказчиками ООО «Заказстрой» и ООО «Евразия Проект» не произведена оплата выполненных работ.

Также выявлены признаки введения в заблуждение потребителей (граждан-участников долевого строительства) относительно функциональных, качественных и потребительских свойств приобретаемых помещений (квартир, нежилых помещений) и недобросовестной конкуренции:

- расхождение рекламных материалов, использовавшихся при привлечении средств участников долевого строительства, с градостроительной (Проекты планировки территории (далее — ППТ)), исходно-разрешительной и проектной документацией. Исходя из представленной к Проверке проектной документации, рабочей документации и буклетов, предоставляемых в офисах продаж, выявлены значительное несоответствие в части элементов благоустройства территории общего пользования и придомовых территорий и изменения фасадных решений многоквартирных домов, по которым уже были получены разрешения на строительство, в частности изменение конструкций наружных стен, изменение и уменьшение архитектурных элементов фасадов;
- в проекте ЖК «Лайково» застройщиком ООО «Ивастрой» в презентационных буклетах представлены элементы каналов с перепускными шлюзами, автомобильными и пешеходными мостами через них, при этом глубина каналов предполагает возможность использования на них легких плавательных средств. Исходя из представленной к Проверке проектной документации и Технических заданий следует, что конфигурация (протяженность значительно уменьшена) и параметры этих каналов (глубина до 0,6 метра) не соответствуют рекламным материалам. В утвержденном ППТ указанные элементы в большей своей части также исключены;
- в ЖК «Лесобережный» ППТ предусмотрено расширение устья естественного ручья с организацией автомобильных и пешеходных мостов, при этом разрешительной документации по реконструкции водного объекта получено не было, поскольку в этом случае возникает водоохранная зона, строительство в которой запрещено. Вместе с тем в указанной зоне уже осуществляется строительство жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства, в связи с чем реконструкция водного объекта не может быть осуществлена;
- в проекте ЖК «Митино О2» в рекламных материалах указывалась организация искусственного водного объекта с элементами дополнительной инфраструктуры (лодочная станция, здание ресторана и зоны отдыха), однако данные объекты не предусмотрены утвержденным ППТ и проектной документацией, представленными к Проверке. Также в буклетах присутствуют элементы разноуровневого благоустройства с автомобильными дорогами и парками, при этом в проектной документации, представленной к Проверке, эти элементы благоустройства и транспортной инфраструктуры выполнены в одном уровне без архитектурных элементов в виде арок, ротонд и мостов.

Установлены факты несоответствия данных документации стадии «Проект», на основании которой получены разрешения на строительство и привлекались средства дольщиков, и Рабочей документации, на основании которой велось или планировалось вести строительство. Так, застройщик по проекту ЖК «Солнечная Система-2» по жилым домам № 2 и № 7 изменил в полном объеме проектную документацию, изменив посадку объектов, их конфигурацию, планировки квартир, а также высотность домов с 17 до 25 этажей (без корректировки и получения новой градостроительной документации), новый проект был разработан и передан на рассмотрение и согласование в негосударственную экспертизу, положительного заключения экспертизы по новой проектной документации на дату Проверки получено не было.

Также выявлено, что у Застройщиков отсутствуют электронные и бумажные архивы исходно-разрешительной, проектной и исполнительной документации по Объектам строительства, архивы и документация хранились в офисах третьих лиц (ООО «Урбан-Проект», ООО «Инжпроект», ООО «Урбан-Проектирование», ООО «Инженерпроект», ООО «Урбан-Инжиниринг», ООО «Заказстрой» и ООО «Евразия Проект»). По состоянию на сегодняшний день Застройщикам в лице конкурсного управляющего указанная документация не передана.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПАНИЙ, ВХОДЯЩИХ В ПЕРИМЕТР ИЛИ СВЯЗАННЫХ С ГК «УРБАН-ГРУПП»**

№	Наименование компании	ИНН/ Рег. номер	Предоставлено по запросу	Компании, связанные с Группой и выявленные в ходе Проверки
1	Lega Alta Metal Limited	299077	x	–
2	Scanlan Enterprises Limited	115208	x	–
3	Aranso Investments Limited	321207	x	–
4	Soriente Holdings Limited	292336	x	–
5	Raspella Investments Limited	274427	x	–
6	Shavia Investments Limited	283605	x	–
7	Verkino Investments Limited	287857	x	–
8	Chriseo Investments Limited	292212	x	–
9	Lake Breeze Investments Limited	215790	x	–
10	Averkis Limited	289499	x	–
11	ООО «Ваш город»	7713727627	x	–
12	ООО «Урбан-Групп»	7713656246	x	–
13	ООО «Ивастрой»	5047038898	x	–
14	ООО «Тимофей»	7713616959	x	–
15	ООО «Инвестстрой»	7713724802	x	–
16	ООО «Эноквартал»	7713726165	x	–
17	ООО «Территория комфорта – Митино»	5024180111	x	–
18	ООО «ГаммаПерсонал»	5024134965	x	–
19	ООО «Престиж декор»	5047129898	x	–
20	ООО «Капстрой»	3702698776	x	–
21	ООО «Евразия проект»	7726682606	x	–
22	ООО «Генстрой»	3329073907	x	–
23	ЗАО «Урбан-Девелопмент»	7713657930	x	–
24	ООО «Моспромстрой»	5047124650	x	–
25	ООО «Энергостандарт»	5047128541	x	–
26	ООО «Строй-конструкция»	5047129979	x	–
27	ООО «Инженерпроект»	7713758978	x	–
28	ООО «Инжпроект»	7713721110	x	–
29	ООО «Урбан инжиниринг»	7713758985	x	–
30	ООО «Урбан-проект»	7713698648	x	–
31	ООО «Урбан-проектирование»	7713721103	x	–
32	ООО «Заказстрой»	7713638053	x	–
33	ООО «Северное»	7731544658	x	–

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№	Наименование компании	ИНН/ Рег. номер	Предоставлено по запросу	Компании, связанные с Группой и выявленные в ходе Проверки
34	ООО «Мост»	3702158749	х	–
35	ООО «Ревизор»	3702157583	х	–
36	ООО «Контрольный сектор»	3702157537	х	–
37	АО «Континент проект»	7743826544	х	–
38	ООО «Территория комфорта – Химки»	5047173907	х	–
39	ООО «Хайгейт»	5024115433	х	–
40	ООО «Территория комфорта – экогород Опалиха»	5047128559	х	–
41	ООО «Экотаун»	7713699360	х	–
42	ООО «Территория комфорта – Клязьма»	5047136510	х	–
43	ООО «Кримсон»	5018080895	х	–
44	ООО «Территория комфорта – Опалиха»	5024131481	х	–
45	ООО «Эванс Гарант»	7702318862	х	–
46	ООО «Кварталстрой»	3702688249	х	–
47	ЗАО «НПО Союзнихром»	7717647926	х	–
48	ООО «Топстрой»	3329073664	х	–
49	ООО «Комплексный центр инженерно-технического обеспечения»	3702691259	х	–
50	ООО «Персона М»	5024157747	х	–
51	ЗАО «ТПК Продрегионсервис»	7719191558	х	–
52	ООО «Профиконсалт»	7713752687	х	–
53	ООО «Правовой центр собственников недвижимости+»	7725720760	х	–
54	ООО «Инжстройтехнология»	3702106500	х	–
55	ООО «Владимирский технопарк»	7713751860	х	–
56	ООО «Владимирская промышленная компания»	3328483964	х	–
57	АО «Научно-производственное объединение Магнетон»	3328100019	х	–
58	ООО «Полисмарт»	5022035101	х	–
59	АО «Аktion М»	7743827682	х	–
60	ООО «Урбан Капитал»	7713415603	х	–
61	ООО «Вегаленд»	7727727056	–	х

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№	Наименование компании	ИНН/ Рег. номер	Предоставлено по запросу	Компании, связанные с Группой и выявленные в ходе Проверки
62	ООО «Стройгенподряд»	5047126625	–	x
63	ООО «Нова строй»	3702107198	–	x
64	ООО «СТК-12»	3702128014	–	x
65	ООО «Егорьевский завод строительных материалов»	5011027860	–	x
66	ООО «РСУ-4»	3702168803	–	x
67	ООО «ППСК-44»	3702127839	–	x
68	ООО «Экострой»	3702174074	–	x
69	ООО «Инфрастрой»	3329074604	–	x
70	ООО «Профит»	7714873243	–	x
71	ООО «Альянс-Пром»	7713655605	–	x
72	ООО «Техресурс»	5047129922	–	x
73	ООО «Нова Брик»	7713656278	–	x
74	ООО «Стройнедвижимость»	3329029023	–	x
75	ООО «Константа»	5027193327	–	x
76	ООО «Бенефит»	7713408148	–	x
77	ООО «Профитэстейт»	7713757290	–	x
78	ООО «Центр Занятости М»	7743090590	–	x
79	ООО «Бухконсалтинг»	7713747101	–	x
80	ООО «Усадьба менеджмент»	7713749187	–	x
81	ЗАО «Современные технологии рекламы»	7713752045	–	x
82	АО «Урбан-Инвест»	7713615338	–	x
83	ООО «Лаборатория Цифрового Общества»	7713750584	–	x
84	ООО «Привлечение и продажи»	7713401270	–	x
85	ООО «Урбан-Технологии»	7713785805	–	x
86	ООО «Эдвайс»	7743860601	–	x
87	ООО «ДВ Учет»	5047186198	–	x
88	ООО «Урания-Консалт»	7713335154	–	x
89	ООО «Оптимус»	7719810783	–	x
90	ООО «Центр инженерно-технического и энергетического обеспечения»	5047162704	–	x
91	ООО «Удостоверяющий центр 1»	7706437973	–	x
92	ООО «Контора»	3702157590	–	x

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№	Наименование компании	ИНН/ Рег. номер	Предоставлено по запросу	Компании, связанные с Группой и выявленные в ходе Проверки
93	ООО «Смотр»	3702158435	–	x
94	ООО «ТК-Пром»	3702163361	–	x
95	ООО «Союзнихром-поставка»	7709810671	–	x
96	ООО «Территория Комфорта – Ивакино»	7704653760	–	x
97	ЗАО «Сигма Сторинг»	7713595829	–	x
98	ООО «Дейта-Центрик Лабс»	5024141507	–	x
99	ЗАО «РТУ»	7713790570	–	x
100	ООО «КРУ-12»	5047197591	–	x
101	ООО «Порядок»	5047197601	–	x
102	ООО «Урбан-Инновация»	7713763914	–	x
103	ООО «Комплектавтоматика»	7713416244	–	x
104	ЗАО «Эдэксперт»	7713785650	–	x
105	ООО «Землеустроитель»	5024102900	–	x
106	ООО «Диэсэль Тех»	7713389128	–	x
107	ООО «Городстрой»	5047129961	–	x
108	ООО «Теплоэнергосбыт»	5024172505	–	x
109	ЗАО «Экстремум»	7713787714	–	x
110	ООО «Трейд-Ин Риэлти»	7713395403	–	x
111	Фонд «Прагматика Культуры»	7743029228	–	x
112	ООО «Территория – комфорта»	7713403510	–	x
113	Sugaro Investments Limited	1677762	–	x
114	Premier Success Investments Limited	247129	–	x
115	Nichromet Ltd		–	x
116	ООО «Стройцентр»	5032282029	–	x
117	ООО «Металлопрокат»	5047140612	–	x
118	ООО «Домстрой»	5024173273	–	x
119	ООО «Стройсервис»	5024173298	–	x
120	ООО «Флеттеринговая компания»	7713458822	–	x
121	ООО «Битс»	7733264310	–	x
122	АНО «Благотворительная организация Социально-реабилитационный центр для бездомных людей Теплый прием»	5047202900	–	x

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№	Наименование компании	ИНН/ Рег. номер	Предоставлено по запросу	Компании, связанные с Группой и выявленные в ходе Проверки
123	ООО «Константа капитал»	7713428842	–	x
124	ООО «Про-Билдинг»	5024166011	–	x
125	ООО «Стройгруппа»	5024175175	–	x
126	ООО «Ар-Строй»	5047206542	–	x
127	ЗАО «Совэлектро»	7708000770	–	x
128	ООО «Строймонтаж»	5027193334	–	x
129	ЗАО «Стройсервис»	7713559161	–	x
130	ЗАО «Торгово-производственный дом Магнетон»	7723617743	–	x
131	ООО «Альянс-Проект»	7703639795	–	x
132	ООО «Ай-сис. Лаборатория учета»	6315639916	–	x
133	ООО «Ай-сис Лабс»	6319159283	–	x
134	ООО «Международная страховая компания АЙАЙСИ»	4207046506	–	x
135	ООО «Микрофинанс»	7713763872	–	x
136	ООО «Прайминвест»	5047174717	–	x
137	ООО «Москапстрой»	7714683482	–	x
138	ООО «Билдинг»	3702127148	–	x
139	ООО «СМУ-6»	3702115826	–	x
140	ООО «Салинтастрой»	7730651537	–	x
141	ООО «Фактумстрой»	7723822982	–	x
142	ООО «Гудстрой»	3702688256	–	x
143	ООО «Инжстройтехнология»	5047129915	–	x
144	Trabisca Development Ltd	295617	–	x
145	ООО «Аранта Строй»	7715895024	–	x
146	ООО «Ратеком»	7703753152	–	x
147	ООО «Доминантастрой»	7723821964	–	x
148	ООО «Вентана»	3702707741	–	x
149	ЗАО «Рекомендата»	7713606090	–	x
150	ООО «Комплектавтоматика»	7713710239	–	x
151	ООО «Торг-Комплект»	7722718604	–	x
152	ООО «Грантек»	7720659625	–	x
153	ООО «Профит-Медиа»	7713618931	–	x
154	ООО «Урбан-Холдинг»	7713608845	–	x



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ОКОНЧАНИЕ)**

<b>№</b>	<b>Наименование компании</b>	<b>ИНН/ Рег. номер</b>	<b>Предос- тавлено по запросу</b>	<b>Компании, связанные с Группой и выявлен- ные в ходе Проверки</b>
155	ЗАО «Со-Здание»	7718583305	–	x
156	ЗАО «ТД Магнетон»	7743056662	–	x
157	ООО «Управление и бизнес»	3702696296	–	x
158	ООО «Звезда»	7606097145	–	x
159	ООО «Урбан-проект»	7713697154	–	x
160	ЗАО «Рекомендата»	7717654560	–	x

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ПЕРЕЧЕНЬ ИНДИКАТОРОВ РИСКА, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ МАССОВОЙ ПРОВЕРКЕ КОНТРАГЕНТОВ

№	Описание индикатора риска	Удельный вес
1	Компания прекратила деятельность, ликвидирована или исключена из ЕГРЮЛ	2
2	Отсутствие в органах статистики финансовой отчетности за 2016 г.	2
3	Компания присутствует в списке недобросовестных поставщиков	2
4	Связь по указанному компанией адресу отсутствует	2
5	Текущий совладелец компании (ФЛ) является или являлся совладельцем 10 и более компаний	2
6	Компания не сдает информацию о численности персонала в органы статистики	2
7	Долей уставного капитала компании владеет юридическое лицо, которое находится в стадии ликвидации или ликвидировано	1
8	Дочернее юридическое лицо компании находится в стадии ликвидации или ликвидировано	1
9	В уставном капитале компании участвует или участвовало иностранное юридическое лицо	1
10	Компания принимает участие в арбитражных делах в качестве ответчика	1
11	Компания с минимальным уставным капиталом	1
12	Компания с более 40 зарегистрированными ОКВЭД	1
13	Компания зарегистрирована по адресу массовой регистрации	1
14	Компания зарегистрирована в квартире	1
15	Частое изменение юридического адреса (более двух раз за последние три года)	1
16	Указанный телефонный номер компании является общим — более 10 компаний имеют тот же телефонный номер	1
17	В качестве единственного контактного номера компании указан мобильный телефон	1
18	Текущий руководитель компании является или являлся руководителем 10 и более компаний	1
19	Текущий и единственный учредитель компании является ее руководителем (по данным ЕГРЮЛ)	1
20	Частое изменение руководителя юридического лица (более трех раз за последние три года)	1
21	В состав исполнительных органов компании входят дисквалифицированные лица	1
22	Компания, имеющая задолженность по уплате налогов	1
23	Компания, не предоставляющая налоговую отчетность более года	1

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ПЕРЕЧЕНЬ КОНТРАГЕНТОВ С НАИБОЛЬШЕЙ ИНТЕГРАЛЬНОЙ ОЦЕНКОЙ ПО ПРИЗНАКАМ НЕБЛАГОНАДЕЖНОСТИ, ЛИКВИДИРОВАННЫХ НА ДАТУ АНАЛИЗА С ОБЪЕМОМ ВЫПЛАТ В АДРЕС КОНТРАГЕНТОВ СВЫШЕ 10 МЛН РУБЛЕЙ**

№	Общий скоринг	Наименование контрагента	ИНН	Объем выплат за период анализа, млн рублей
1	14	ООО «Эксперт»	7725768762	14 658
2	10	ООО «Комплектавтоматика»	7713710239	40 426
3	10	ООО ТП «Формет»	7729592887	29 911
4	9	ООО «Мимакс Неруд»	7729685556	37 868
5	9	ООО «Альфаснаб»	7723372589	11 079
6	9	ООО «Фактумстрой»	7723822982	3 372 857
7	9	ООО «Аранта Строй»	7715895024	806 911
8	9	ООО «Ратекон»	7703753152	665 082
9	9	ЗАО «Рекомендата»	7713606090	84 653
10	9	ООО «Заказ+Заказ»	7714901437	31 303
11	9	ЗАО «Корпорация Скип»	7721243242	13 909
12	9	ООО «Эксперт Спецодежда ПСК»	7724706185	16 750
13	8	ООО «СКП-Сервис»	7722763999	84 330
14	8	ООО «Инком Трейд»	7728674417	27 125
15	8	ООО «Белмет-М»	7722761342	12 993
16	8	ООО «Салинтастрой»	7730651537	5 125 755
17	8	ООО «Инжстройтехнология»	5047129915	1 125 037
18	8	ООО «СКП-Сервис»	7722844623	197 036
19	8	ООО «Химки-Лэнд»	7703767645	35 656
20	8	ООО «СТК-Групп»	7724939775	18 301
21	7	ООО «Триумф»	7705951946	62 867
22	7	ООО «Спецметкомплект»	6714023526	62 211
23	7	ООО «Первая Опалубочная Компания»	7731598780	23 847
24	7	ООО «ЭСТ-М»	7717683120	18 729
25	7	ЗАО «Аннтекс»	7703509700	12 036
26	7	ООО «Экопейнтс»	7707838424	11 288
27	7	ООО «Москапстрой»	7714683482	8 255 878
28	7	ООО «Гудстрой»	3702688256	1 399 592
29	7	ООО «Доминантастрой»	7723821964	235 444
30	7	ООО «Вентана»	3702707741	150 920
31	7	ООО «Слай-Компьютерс»	7743052957	39 993
32	7	ООО «Торг-Комплект»	7722718604	16 969
33	7	ООО «Армадо»	3702707815	1 351 998

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ОКОНЧАНИЕ)**

<b>№</b>	<b>Общий скоринг</b>	<b>Наименование контрагента</b>	<b>ИНН</b>	<b>Объем выплат за период анализа, млн рублей</b>
34	6	ООО «Родеко»	7715909735	69 877
35	6	ООО «Пласт-Оптима»	7724618980	30 965
36	6	ООО «Элмар»	7707710992	22 351
37	6	ООО «Билдинг»	3702127148	6 996 238
38	6	ООО «Скайси»	7723709850	18 835
39	5	ООО «Экспертпроектсервис»	7721622900	48 819
40	5	ООО «СМУ-6»	3702115826	6 316 121