|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Внешний управляющий ООО «Эталон Девелопмент» Курочкин Валерий Петрович  350049, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Красных Партизан, 106 |  | |
|  | |

«Утверждён»

собранием кредиторов

ООО «Эталон Девелопмент»  
от « » февраля 2018 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ПЛАН**  
ВНЕШНЕГО УПРАВЛЕНИЯ   
ООО «Эталон Девелопмент»

г. Краснодар 2018 год

|  |  |
| --- | --- |
| **Ф.И.О. арбитражного управляющего:** | Курочкин Валерий Петрович |
| **Наименование организации-должника:** | **ООО «Эталон Девелопмент»** |
| **ИНН:** | **2311146905** |
| **Адрес должника:** | **350049, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных партизан, 106** |
| **Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве:** | **Арбитражный суд Краснодарского края** |
| **Номер дела:** | **А32-9878/2016 56/46-Б** |
| **Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства:** | **«29» января 2018 г.** |
| **Дата утверждения арбитражного управляющего:** | **«29»января 2018 г.** |

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. ВВЕДЕНИЕ** | 4 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ДОЛЖНИКЕ** | 6 |
| **2. Описание, общая характеристика предприятия-должника**  **2.1. Основные вводные положения и цели проведения настоящего анализа**  **2.2. Коэффициенты финансово-хозяйственной деятельности должника и показатели, используемые для их расчета**  **2.3. Анализ платежеспособности**  **2.4. Анализ финансовой устойчивости**  **3.Анализ хозяйственной и инвестиционной привлекательности**  **3.1 Анализ внешних условий деятельности**  **3.2. Анализ внутренних условий деятельности**  **4.Анализ активов и пассивов должника**  **5. Анализ обязательств должника**  **5.1. Анализ возможности безубыточной деятельности и восстановления платежеспособности**  **6.Мероприятия плана внешнего управления по восстановлению платежеспособности**  **6.1. Взыскание дебиторской задолженности и/или уступка прав требования.**  **6.2. Реализация основных средств, не реализованных ранее**  **6.3.Утверждение сделок должника**  **7. Анализ возможности безубыточной деятельности и восстановления платежеспособности**  **8.Выводы и рекомендации.** | 8  8  13  16  17  19  20  21  22  22  23  23  24  25  25  27 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**1. Введение**

На собрании кредиторов должника от 18.01.2018г. было принято решение обратиться в Арбитражный суд Краснодарского края с ходатайством о введении процедуры внешнего управления в отношении ООО «Эталон Девелопмент». Определением Арбитражного суда от 29 января 2018г. по делу №А32-9878/2016 56/46-Б в отношении должника ООО «Эталон Девелопмент» введена процедура, применяемая в деле о банкротстве- внешнее управление сроком на 18 месяцев.

Целью процедуры внешнего управления и главной задачей внешнего управляющего является восстановление платежеспособности должника. При этом, реализуя свои полномочия, внешний управляющий обязан осуществлять мероприятия, которые включены в одобренный кредиторами план внешнего управления должника.

В ст. 99 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» прямо указано, что внешний управляющий должен:

* разработать план внешнего управления и представить его для утверждения собранию кредиторов;
* реализовывать мероприятия, предусмотренные планом внешнего управления, в порядке и на условиях, которые установлены ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
* информировать комитет кредиторов о реализации мероприятий, предусмотренных планом внешнего управления;
* представить собранию кредиторов отчет об итогах реализации плана внешнего управления.

В ст. 106 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» также указано, что внешний управляющий по требованию собрания кредиторов или комитета кредиторов отчитывается перед кредиторами о ходе внешнего управления и реализации плана внешнего управления.

Таким образом, план внешнего управления является документом, который после одобрения кредиторами становится для внешнего управляющего руководством, определяющим комплекс обязательных к реализации мероприятий по восстановлению платежеспособности должника.

При разработке плана внешнего управления внешним управляющим детально проанализированы имеющиеся в наличии документы предприятия-должника, а также необходимые нормативные правовые акты.

Нормативные акты, регулирующие порядок реализации процедур банкротства, регламентирующие права и обязанности арбитражного управляющего, не содержат иных требований к плану внешнего управления, кроме установленных статьями 106, 107, 109, 110-115 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Указанными статьями предусмотрено, что:

* План внешнего управления должен предусматривать меры по восстановлению платежеспособности должника, условия и порядок реализации указанных мер, расходы на их реализацию и иные расходы должника (ст. 106 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).
* План внешнего управления должен соответствовать требованиям, установленным федеральными законами; предусматривать срок восстановления платежеспособности должника; содержать обоснование возможности восстановления платежеспособности должника в установленный срок (ст. 106 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).
* План внешнего управления должен предусматривать разграничение компетенции между собранием кредиторов и комитетом кредиторов в части утверждения сделок должника, если такое разграничение не установлено собранием кредиторов или имеются основания для перераспределения компетенции между собранием кредиторов и комитетом кредиторов (ст. 106 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).
* Планом внешнего управления могут быть предусмотрены следующие меры по восстановлению платежеспособности должника: перепрофилирование производства; закрытие нерентабельных производств; взыскание дебиторской задолженности; продажа части имущества должника; уступка прав требования должника; исполнение обязательств должника собственником имущества должника - унитарного предприятия, учредителями (участниками) должника либо третьим лицом или третьими лицами; увеличение уставного каптала должника за счет взносов участников и третьих лиц; продажа предприятия должника; замещение активов должника; иные меры по восстановлению платежеспособности должника (ст. 109 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Необходимо отметить, что план внешнего управления может быть изменен в порядке, установленном для рассмотрения плана внешнего управления (ст. 107 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Кроме того, одной из обязанностей арбитражного управляющего является проведение финансового анализа предприятия-должника, который проводится арбитражным управляющим, в том числе, в целях подготовки плана внешнего управления. Следовательно, кроме прямо указанных в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требований к плану внешнего управления настоящий план должен содержать и анализ финансового состояния предприятия, подготовленный в соответствии с требованием законодательства и необходимый для экономического обоснования возможности восстановления платежеспособности за счет реализации запланированных мероприятий.

Платёжеспособность должника признаётся восстановленной при отсутствии признаков банкротства, установленных ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Настоящий план внешнего управления представляет собой экономическое обоснование ряда мероприятий, направленных на восстановление платежеспособности и обеспечение эффективной хозяйственной деятельности предприятия должника.

Целью деятельности предприятия-должника в период внешнего управления является- получение достаточных денежных средств для погашения всей имеющейся кредиторской задолженности.

**Информационная база:**

В качестве информационной базы для разработки плана внешнего управления ООО «Эталон Девелопмент», внешний управляющий использовал имеющуюся документацию организации, нормативно-правовые акты, действующие на территории РФ.

При подготовке плана внешнего управления были изучены и проанализированы следующие документы:

* Материалы регистрационного дела предприятия, включая Учредительные документы;
* Материалы проверок Управления по надзору в области долевого строительства Краснодарского края;
* Материалы судебных дел;
* Сведения, полученные из регистрационных и иных органов в отношении прав и обязанностей должника;
* Разрешительная и иная документация, связанная с основной деятельностью должника;
* Нормативные акты Российской Федерации.

Выполнение Анализ финансового состояния и наличия (отсутствия) признаков преднамеренного, фиктивного банкротства ООО «Эталон Девелопмент», в настоящее время не представляется возможным по причине изъятия бухгалтерской документации следственными органами в рамках возбужденных уголовных дел в отношении предыдущего руководства организации.

При формировании настоящего плана внешнего управления, в качестве источников информации о рынке использовались общедоступные источники информации: СМИ, Интернет, публикации органов государственной власти, Госкомстата и пр.

* 1. **Информация о должнике (виды деятельности, состав акционеров и органы управления)**

ООО «Эталон Девелопмент» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю 13.07.2012 года

ИНН/КПП: 2311146905/230801001

Адрес (местонахождения): 350049, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Красных Партизан,106

**Основной вид экономической деятельности**:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Уставный Капитал Общества составляет 20 000р. и составляет 100% размера доли.

**Сведения об учредителях (участниках) юридического лица:**

Полное наименование: ROMANO IMMOBILEN AG

Страна происхождения: Швейцарская конфедерация

Дата регистрации/регистрационный номер: 21.04.2010/СН-100.3.791.326-7

Адрес (место нахождения) в стране происхождения: Швейцария,66044, г.Удлигенсвиль, ул.Зонхаймштрассе,14

**Расчетные счета**

Перечень расчетных счетов, открытых предприятию в кредитных организациях приведен в таблице

| **№ счета** | **Наименование банка** | **Дата открытия** | **статус** |
| --- | --- | --- | --- |
| 40702810730000041245 | Юго-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» | -------- | закрыт |

Действия руководства ООО «Эталон Девелопмент», направленные на нецелевое расходование денежных средств участников долевого строительства, стали предметом исследования в рамках уголовного дела № 14012743 в Отношении Сандуляк О.В. по ч.4 ст.159 УК РФ.

В материалах уголовного дела, рассматриваемого в Лениниском районном суде г. Краснодара в отношении Сандуляк О.С. имеется экспертное заключение №2018/09-1/16.1№2019/06-1/17.1 от 15 сентября 2015года в котором сказано, что согласно данным, отраженным в документах кассы ООО «Эталон Девелопмент» общая сумма денежных средств, поступивших в кассу предприятия по приходным кассовым ордерам ( в части приема денежных средств по договорам долевого участия) за период с 01.10.2013 по 01.07.2014 включительно составляет в сумме 56 121 288,39рублей. Согласно данным, отраженных в расходных кассовых ордерах (с приложенными заявлениями) и кассовых книгах в период с 01.10.2013по 01.07.2014 включительно, из кассы ООО «Эталон Девелопмент» выдано денежных средств под отчет Сандуляк О.С. на общую сумму 104 084 293.11рублей. Объем фактически выполненных строительных объекта незаконченного строительства по адресу: г.Крансодар, ул. Красных Партизан, 46 составляет 6 147 817,70рубле.

Проведя анализ имеющейся в материалах уголовного дела документации, можно сделать вывод о том, что Неправомерные действия руководителей должника привели к существенному ухудшению финансового состояния ООО «Эталон Двлопмент», нецелевое расходование денежных средств, привлекаемых по договорам долевого участия, послужило причиной для появления признаков банкротства.

**2. Описание, общая характеристика предприятия-должника.**

**2.1. Основные вводные положения и цели проведения настоящего анализа**

1. В данном разделе плана внешнего управления приводятся основные сведения о должнике – ООО «Эталон Девелопмент», краткий анализ его финансового положения и хозяйственной деятельности, оценка состояния его активов, анализируется положение предприятия на товарных и иных рынках.
2. Целью настоящего раздела является подготовка информации для принятия решений о включении в план внешнего управления конкретных мероприятий по восстановлению платежеспособности должника. Подготовки предложения о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности должника и обоснования целесообразности введения в отношении должника соответствующей процедуры банкротства;
3. Определения возможности покрытия за счет имущества должника судебных расходов;
4. г) подготовки предложения об обращении в суд с ходатайством о прекращении процедуры финансового оздоровления (внешнего управления) и переходе к конкурсному производству;

Анализ финансового состояния должника определялся по следующим основным критериям:

- коэффициенты финансово-хозяйственной деятельности Должника и показатели, используемые для их расчета, рассчитанные поквартально не менее чем за 2-летний период, предшествующий возбуждению производства по делу о несостоятельности (банкротстве), а также за период проведения процедур банкротства в отношении Должника, и динамика их изменения;

- причины утраты платежеспособности с учетом динамики изменения коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности;

- результаты анализа хозяйственной, инвестиционной и финансовой деятельности Должника, его положение на товарных и иных рынках;

-результаты анализа активов и пассивов Должника;

- результаты анализа возможности безубыточной деятельности Должника;

- вывод о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности Должника;

- вывод о наличии признаков фиктивного и преднамеренного банкротства;

### Инфраструктура района

Жилой комплекс «Багратион» расположен на пересечении улиц Красных Партизан и Каляева, в Западном внутригородском округе г. Краснодара, на границе с Фестивальным микрорайоном (ФМР). ФМР расположен в северной части города Краснодара и входит в состав Прикубанского внутригородского округа. Микрорайон находится в 10 минутах езды от центра города. Микрорайон представлен домами как советской застройки (панельные хрущевки, 5-этажные дома, коттеджи и частные домовладения), так и современными комплексами. Обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: магазины, школы, детские сады, аптеки, отделения банков, торговые и многофункциональные комплексы, медицинские учреждения и пр. Фестивальный микрорайон считается одним из самых перспективных для застройки районов. В настоящее время на данной территории возведено несколько современных жилых комплексов и продолжается строительство новых объектов. Застройщиком комплекса выступает компания — ООО «Эталон Девелопмент».

### Транспорт

Центральный микрорайон имеет хорошо развитую транспортную структуру, где представлены все виды транспорта – автобусы, троллейбусы, трамваи и многочисленные маршрутные такси, добраться на которых в любой конец города можно без особых проблем. В непосредственной близости от ЖК «Багратион» проходят городские магистрали и расположено большое количество остановок общественного транспорта.

### Характеристики объекта

Жилой комплекс «Багратион» — это современный 10-этажный дом бизнес-класса со своей подземной парковкой на 75 автомобилей. Здесь же расположены: трансформаторная подстанция, камеры для сбора и временного хранения мусора, среднетемпературная холодильная камера и собственная мини-котельная на крыше дома.

С 2 по 8 этажи расположилось 105 квартир и коммерческая недвижимость, общей площадью ориентировочно 9630кв.м. Высота потолка в квартирах составляет 3 метра.

Кроме этого, на первом этаже располагается комната консьержа.

Купить нежилое помещение в ЖК «Багратион» можно разных размеров: начиная от 15,4 м2 и заканчивая помещением спортивного зала, площадь которого составляет 265,85 м2, продается также магазин площадью 164,31 м2.

Предусмотрены гостевые стоянки, все подъезды к дому асфальтированы. Проект учитывает потребности маломобильных граждан – для них здесь создано специальные места на автостоянке, а первый этаж, в местах входа, оборудованы пандусом. Высота потолков в помещениях коммерческого этажа – 4,8 метра.

Стоимость одного квадратного метра в 3-комнатной квартире составляет в среднем 60 тыс. рублей, а если вы хотите купить нежилое помещение – квадратный метр здесь будет стоить от 65 тыс. рублей.

### Отделка

Фасада здания выполнен путем устройства наружной теплоизоляции с нанесением штукатурки и последующей окраской. Квартиры, согласно условиям заключаемого договора, имеют «предчистовую» отделку. Все внутренние кирпичные и стены из газобетонных блоков оштукатурены, бетонные поверхности и потолки очищены и подготовлены под чистовую отделку, выполнена цементно-песчаная стяжка полов и установлены оконные откосы. Стены и потолки в санузлах – без отделки, на полу сделана стяжка и гидроизоляция.

Помещение парковки выполнено особенным образом: стены и потолки окрашены водоэмульсионной краской, а полы изготовлены из усиленного бетона и выполнена разметка под автомобили.

В каждую квартиру подведены стояки канализации, систем горячего и холодного водоснабжения без разводки и без установки санфаянса и ванной. Выполнена разводка отопления и электропроводки. Электрические плиты и мебель проектом не предусмотрены.

### Коммуникации

Все коммуникации в ЖК «Багратион» — централизованные, особенно стоит отметить автономную котельную, которая располагается на крыше дома. В квартирах оборудована централизованная вытяжка, которая происходит через вентиляционные каналы, выходящие на крышу, а приток воздуха обеспечивается через форточки или специальные воздушные клапаны в окнах. Во всех встроенных помещениях установлена система приточно-вытяжной вентиляции.

# БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

**ЖК "Багратион"**

| **А К Т И В** | Код | **31.12.2016** | **31.12.2015** | **31.12.2014** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** |  |  |  |  |
| Нематериальные активы | 1110 | 0 | 0 | 0 |
| Результаты исследований и разработок | 1120 | 0 | 0 | 0 |
| Нематериальные по исковые активы | 1130 | 0 | 0 | 0 |
| Материальные по исковые активы | 1140 | 0 | 0 | 0 |
| Основные средства | 1150 | 0 | 0 | 0 |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 0 | 0 | 0 |
| Финансовые вложения | 1170 | 0 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | 0 | 0 | 0 |
| ИТОГО по разделу I | 1100 | 0 | 0 | 0 |
| **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** |  |  |  |  |
| Запасы | 1210 | 0 | 0 | 0 |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 0 | 0 | 0 |
| Дебиторская задолженность | 1230 | 0 | 0 | 0 |
| задолженность учредителей по взносам в уставный капитал | 1231 | 0 | 0 | 0 |
| Финансовые вложения | 1240 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные средства | 1250 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 0 | 0 | 0 |
| ИТОГО по разделу II | 1200 | 0 | 0 | 0 |
| **БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)** | 1600 | 0 | 0 | 0 |

| **ПАССИВ** | Код строки | **31.12.2016** | **31.12.2015** | **31.12.2014** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** |  |  |  |  |
| Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 0 | 0 | 0 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | 0 | 0 | 0 |
| Переоценка внеоборотных активов | 1340 | 0 | 0 | 0 |
| Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 0 | 0 | 0 |
| Резервный капитал | 1360 | 0 | 0 | 0 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 0 | 0 | 0 |
| ИТОГО по разделу III | 1300 | 0 | 0 | 0 |
| **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  |  |  |  |
| Долгосрочные заемные средства | 1410 | 0 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 0 | 0 | 0 |
| Резервы под условные обязательства | 1430 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие долгосрочные обязательства | 1450 | 0 | 0 | 0 |
| ИТОГО по разделу IV | 1400 | 0 | 0 | 0 |
| **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  |  |  |  |
| Краткосрочные заемные обязательства | 1510 | 0 | 0 | 0 |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 0 | 0 | 0 |
| Доходы будущих периодов | 1530 | 0 | 0 | 0 |
| доходы будущих периодов, возникшие в связи с безвозмездным получением имущества и гос. помощи | 1531 | 0 | 0 | 0 |
| Резервы предстоящих расходов | 1540 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие краткосрочные обязательства | 1550 | 0 | 0 | 0 |
| ИТОГО по разделу | 1500 | 0 | 0 | 0 |
| **БАЛАНС(сумма строк 1300 + 1400 + 1500)** | 1700 | 0 | 0 | 0 |

# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

**ЖК "Багратион"**

| **Показатель** | Код | **31.12.2016** | **31.12.2015** | **31.12.2014** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Выручка | 2110 | 0 | 0 | 0 |
| в том числе: |  | 0 | 0 | 0 |
| продукции, работ, услуг, произведенных в собственном производстве (в соответствии со специализацией предприятия) | 011\* | 0 | 0 | 0 |
| прочей деятельности, в том числе торговой (для неторговых организаций), аренды, услуг социальной сферы и т.п. | 012\* | 0 | 0 | 0 |
| Себестоимость продаж | 2120 | 0 | 0 | 0 |
| в том числе: |  |  |  |  |
| продукции, работ, услуг, произведенных в собственном производстве (в соответствии со специализацией предприятия) | 021\* | 0 | 0 | 0 |
| прочей деятельности, в том числе торговой (для неторговых организаций), аренды, услуг социальной сферы и т.п. | 022\* | 0 | 0 | 0 |
| **Валовая прибыль** | 2100 | 0 | 0 | 0 |
| Коммерческие расходы | 2210 | 0 | 0 | 0 |
| Управленческие расходы | 2220 | 0 | 0 | 0 |
| **Прибыль (убыток) о тпродаж** | 2200 | 0 | 0 | 0 |
| Доходы от участия в других организациях | 2310 | 0 | 0 | 0 |
| Проценты к получению | 2320 | 0 | 0 | 0 |
| Проценты к уплате | 2330 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие доходы | 2340 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие расходы | 2350 | 0 | 0 | 0 |
| Внереализационные доходы | 120\* | 0 | 0 | 0 |
| Внереализационные расходы | 130\* | 0 | 0 | 0 |
| **Прибыль (убыток) до налогообложения** | 2300 | 0 | 0 | 0 |
| Текущий налог на прибыль | 2410 | 0 | 0 | 0 |
| в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 0 | 0 | 0 |
| Единый сельскохозяйственный налог | 152\* | 0 | 0 | 0 |
| Чрезвычайные доходы | 170\* | 0 | 0 | 0 |
| Чрезвычайные расходы | 180\* | 0 | 0 | 0 |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | 0 | 0 | 0 |
| Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 0 | 0 | 0 |
| Прочее | 2460 | 0 | 0 | 0 |
| **Чистая прибыль (убыток)** | 2400 | 0 | 0 | 0 |

**2.2. ПОКАЗАТЕЛИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА**

Для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности должника используются следующие основные показатели:

Таблица1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Описание |
| Основные показатели используемые при анализе | | |
| 1 | Совокупные активы,  (пассивы) | Баланс (валюта баланса) активов (пассивов) |
| 2 | Скорректированные внеоборотные активы | Сумма стоимости нематериальных активов (без деловой репутации и организационных расходов), основных средств (без капитальных затрат га арендуемые основные средства), незавершенных капитальных вложений (без незавершенных капитальных затрат на арендуемые основные средства), доходных вложений в материальные ценности, долгосрочных финансовых вложений, прочих внеоборотных активов |
| 3 | Оборотные активы | Сумма стоимости запасов (без стоимости отгруженных товаров). Долгосрочной дебиторской задолженности, ликвидных активов, налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, задолженности участников (учредителей)по взносам в уставный капитал, собственных акций, выкупленных у акционеров |
| 4 | Долгосрочная дебиторская задолженность | Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты |
| 5 | Ликвидные активы | Сумма стоимости наиболее ликвидных оборотных активов, краткосрочной дебиторской задолженности, прочих оборотных активов |
| 6 | Наиболее ликвидные оборотные активы | Денежные средства, краткосрочные финансовые вложения (без стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров) |
| 7 | Краткосрочная дебиторская задолженность | Сумма стоимости отгруженных товаров, дебиторская, задолженность платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты без задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал |
| 8 | Потенциальные оборотные активы к возврату | Списанная в убыток сумма дебиторской задолженности и сумма выданных гарантий и поручительств |
| 9 | Собственные средства | Сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих за вычетом капитальных затрат по арендованному имуществу, задолженности акционеров (участников)по взносам в уставный капитал и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров |
| 10 | Обязательства должника | сумма текущих обязательств и долгосрочных обязательств должника |
| 11 | Долгосрочные обязательства должника | Сумма займов и кредитов, подлежащих погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и прочих долгосрочных обязательств |
| 12 | Текущие обязательства должника | Сумма займов и кредитов, подлежащих погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, кредиторской задолженности, задолженности участникам (учредителям) о выплате доходов и прочих краткосрочных обязательств |
| 13 | Выручка нетто | Выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей |
| 14 | Среднемесячная выручка | Отношение величины валовой выручки, полученной за определенный период как в денежной форме, так и в форме взаимозачетов, к количеству месяцев в периоде |
| 15 | Чистая прибыль (убыток) | Чистая нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода, оставшаяся после уплаты налога на прибыль и других аналогичных обязательных платежей |

**Основные финансовые показатели для расчета коэффициентов**

Таблица2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Отклонение 31.12.2016 от 31.12.2014 |
| а) совокупные активы (пассивы) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| б) скорректированные внеоборотные активы | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| в) оборотные активы | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| г) долгосрочная дебит.задолженность | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| д) ликвидные активы | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| е) наиболее ликвидные оборотные активы | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ж) краткосрочная дебит.задолженность | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| з) потенциальные оборотные активы к возврату | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| и) собственные средства | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| к) обязательства должника | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| л) долгосрочные обязательства должника | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| м) текущие обязательства должника | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| с) просроченная кред. задолженность | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Наименование показателя | за 12 мес. 2014 | за 12 мес. 2015 | за 12 мес. 2016 | Отклонение 12 мес. 2016 от 12 мес. 2014 |
| н) выручка нетто | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| п) среднемесячная выручка нетто | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| р) чистая прибыль (убыток) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| изменения | 0 | 0 | 0 | 0 |

**Вывод: рассчитать коэффициенты финансово-хозяйственной деятельности невозможно из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов).**

**2.3.Анализ платежеспособности.**

Платежеспособность - это способность предприятия своевременно и полностью выполнить свои платежные обязательства, вытекающие из торговых, кредитных и иных операций платежного характера. Способность предприятия вовремя и без задержки платить по своим краткосрочным обязательствам называется ликвидностью. Предприятие считается ликвидным, если оно в состоянии выполнить свои краткосрочные обязательства, реализуя текущие активы.

Платежеспособность предприятия, ее возможность производить необходимые платежи и расчеты в определенные сроки, зависящая как от притока денежных средств дебиторов, покупателей и заказчиков Предприятия, так и от оттока денежных средств, для выполнения платежей в бюджет, расчетам с поставщиками и другими кредиторами предприятия - ключевой фактор ее финансовой стабильности.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Коэффициент абсолютной ликвидности.**

Этот коэффициент показывает, какая часть краткосрочных заемных обязательств может быть при необходимости погашена немедленно.

Анализ динамики коэффициента позволяет оценить перспективы восстановления платежеспособности должника. В частности, уменьшение коэффициента свидетельствует об уменьшении степени покрытия краткосрочного долга оборотными активами, и может служить основанием для вывода об ухудшении финансового состояния должника.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Коэффициент текущей ликвидности.**

Коэффициент текущей ликвидности показывает платежные возможности предпринимателя при условии погашения краткосрочной дебиторской задолженности и реализации имеющихся запасов

Коэффициент текущей ликвидности позволяет установить, в какой кратности текущие активы покрывают краткосрочные обязательства.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Показатель обеспеченности обязательств должника его активами.**

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

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Степень платежеспособности по текущим обязательствам.**

Степень платежеспособности определяется как отношение текущих обязательств должника к величине среднемесячной выручки.

Данный показатель показывает, какая часть обязательств покрывается за счет выручки, полученной от основной деятельности предпринимателя.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно.. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**2.4.Анализ финансовой устойчивости.**

Одной из характеристик стабильного положения предприятия служит его финансовая устойчивость. Финансовое положение предприятия считается устойчивым, если оно покрывает собственными средствами не менее 50% финансовых ресурсов, необходимых для осуществления нормальной хозяйственной деятельности, эффективно использует финансовые ресурсы, соблюдает финансовую, кредитную и расчетную дисциплину, иными словами, является платежеспособным.

Анализ устойчивости финансового состояния на ту или иную дату позволяет выяснить, насколько правильно предприятие управляло финансовыми ресурсами в течение периода, предшествующего этой дате.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Коэффициент автономии.**

Коэффициент автономии (финансовой независимости) показывает долю активов должника, которые обеспечиваются собственными средствами. Определяется как отношение собственных средств к совокупным активам.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами.**

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами определяет степень обеспеченности предпринимателя собственными оборотными средствами, необходимыми для его финансовой устойчивости.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах.**

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам.** Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам определяется как отношение суммы долгосрочной дебиторской задолженности, краткосрочной дебиторской задолженности и потенциальных оборотных активов, подлежащих возврату, к совокупным активам предпринимателя.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**2.5.Анализ деловой активности.**

Финансовое положение Предприятия, его ликвидность и платежеспособность непосредственно зависят от того, насколько быстро средства, вложенные в активы, превращаются в реальные деньги.

***Деловая активность*** в финансовом аспекте проявляется, прежде всего, в скорости оборота средств. Анализ деловой активности заключается в исследовании уровней и динамики финансовых коэффициентов – показателей оборачиваемости.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Рентабельность активов.**

Рентабельность текущих активов показывает: сколько рублей чистой прибыли приходится на 1 рубль текущих активов.

Рентабельность предприятия показывает, сколько прибыли приходится на единицу реализованной продукции. Данный показатель рассчитывается либо по валовой прибыли от реализации либо по чистой прибыли.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно. Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Норма чистой прибыли.**

Норма чистой прибыли, показывает, насколько выручка Предпринимателя превосходит все его расходы, – иначе говоря, какова прибыль в расчете на рубль продаж.

**Вывод: Рассчитать данный показатель невозможно, нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**ВЫВОД:**

***В силу специфики Должника –информации, указанной в пунктах 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, у Должника не имеется, в* связи c*отсутствием бухгалтерской отчетности (балансов).*** **Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**3.АНАЛИЗ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ, ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА, ЕГО ПОЛОЖЕНИЯ НА ТОВАРНЫХ И ИНЫХРЫНКАХ**

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

**3.1.Анализ внешних условий деятельности.**

При анализе внешних условий деятельности Должника проводится анализ общеэкономических условий, региональных и отраслевых особенностей его деятельности.

**а) Влияние государственной денежно-кредитной политики.**

Реформы, проводимые в области денежно-кредитной политики, создают необходимые условия для оздоровления национальной экономики через последовательное снижение уровня инфляции, создание предпосылок для стабилизации производства, что, безусловно, помогает в планировании производства и заключении долгосрочных контрактов.

**б) Особенности государственного регулирования отрасли, к которой относится Должник.**

Должник относится по роду своей деятельности к строительным организациям. В связи с тем, что деятельность должник осуществляет только на территории Российской Федерации и не является участником международных отношений, каких-либо специальных особенностей регулирования государством деятельности должника не наблюдается – деятельность должника регулируется общими нормативно-правовыми актами в области строительства.

**в) Сезонные факторы и их влияние на деятельность Должника.**

Предприятие не имеет сезонного характера деятельности.

**г) Исполнение государственного оборонного заказа.**

Предприятие не имеет государственного оборонного заказа.

**д) Наличие мобилизационных мощностей.**

Предприятие не имеет законсервированных и не используемых на сегодняшний день в текущей деятельности мобилизационных мощностей.

**е) Наличие имущества ограниченного оборота.**

Предприятие не имеет имущества ограниченного в обороте.

**ж) Необходимость осуществления дорогостоящих природоохранных мероприятий.**

У предприятия нет необходимости в осуществлении дорогостоящих природоохранных мероприятий.

**з) Географическое положение, экономические условия региона, налоговые условия региона.**

Предприятие расположено на территории г. Краснодара. Экономические и налоговые условия региона не позволяют иметь дополнительные льготы.

**и) Имеющиеся торговые ограничения, финансовое стимулирование.**

Предприятие не имеет ограничений в торговле. Финансовое стимулирование предприятия отсутствует.

**3.2.Анализ внутренних условий деятельности**

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

**а) Основные направления деятельности Должника:**

Основное направление деятельности предприятия – строительство зданий и сооружений.

**б) Состав основного и вспомогательного производства.**

Основное направление деятельности предприятия – строительство зданий и сооружений.

**в) Объекты непроизводственной сферы и затраты на их содержание.**

Данные отсутствует.

**г) Основные объекты, незавершенные строительством.**

Объект незаконченного строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул. Красных Партизан, 46

**д) Перечень структурных подразделений и схема структуры управления предприятием.**

Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.

**е) Численность работников, включая численность каждого структурного подразделения, фонд оплаты труда работников предприятия, средняя заработная плата.**

Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.

**ж) Дочерние и зависимые хозяйственные общества с указанием доли участия Должника в их уставном капитале и краткая характеристика их деятельности.**

Данные отсутствует.

**з) Характеристика учетной политики Должника, в том числе анализ учетной политики для целей налогообложения.**

Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.

**и) Характеристика систем документооборота, внутреннего контроля, страхования, организационной и производственной структур.**

Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.

.

**к) Все направления (виды) деятельности, осуществляемые Должником в течение не менее чем двухлетнего периода, предшествующего возбуждению производства по делу о банкротстве, и периода проведения в отношении Должника процедур банкротства, их финансовый результат, соответствие нормам и обычаям делового оборота, соответствие применяемых цен рыночным и оценка целесообразности продолжения осуществляемых направлений (видов) деятельности.**

Основное направление деятельности предприятия – строительство зданий и сооружений.

**Анализ рынков, на которых осуществляется деятельность должника**

Анализ рынков, на которых осуществляется деятельность должника, представляет собой анализ данных о поставщиках и потребителях (контрагентах).

а) данные по основным потребителям продукции

В период с 01.10.2013 по 01.07.2014года Обществом заключены Договоры участия в долевом строительстве с физическими лицами на общую сумму 56 121 288,39 рублей, где Общество выступает Застройщиком, физические лица – Участниками долевого строительства.

Предметом данных Договоров является обязательство Застройщика своими и привлеченными средствами построить дома и передать Участникам строительства, после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию, квартиры согласно условиям заключенных договоров.

б) данные по ценам на продукцию в динамике и в сравнении с мировыми ценами на аналогичную продукцию

Цены на квартиры в целом соответствуют средним рыночным ценам на аналогичные.

в) данные по срокам и формам расчетов за поставленную продукцию

Данные отсутствует.

**4.АНАЛИЗ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ДОЛЖНИКА**

Анализ активов и пассивов должника проводится на основании Приложения № 3 к Правилам проведения финансового анализа арбитражным управляющим.

Анализ активов предприятия производится в целях оценки эффективности их использования, выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, оценки ликвидности активов, степени их участия в хозяйственном обороте, выявления имущества и имущественных прав, приобретенных на заведомо невыгодных условиях, оценки возможности возврата отчужденного имущества, внесенного в качестве финансовых вложений. Для этого необходимо провести детальный анализ оборотных и внеоборотных активов за период не менее 2-х лет, предшествующих возбуждению производства по делу о банкротстве, и периода проведения в отношении должника процедур банкротства.

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

**Вывод: Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

1. **АНАЛИЗ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ДОЛЖНИКА**

В рамках проводимого анализа долгосрочных и краткосрочных обязательств, согласно Приложению № 3 к Правилам проведения финансового анализа арбитражным управляющим, необходимо отразить:

* + - поквартальные изменения состава и величины обязательств в течение не менее чем 2-х летнего периода, предшествующего возбуждению производства по делу о банкротстве, и периода проведения в отношении должника процедур банкротства и их доля в совокупных пассивах на соответствующие отчетные даты;
    - обоснованность обязательств, в том числе обоснованность задолженности по обязательным платежам;
    - обоснованность деления обязательств на основной долг и санкции;
    - обязательства, возникновение которых может быть оспорено;
    - обязательства, исполнение которых возможно осуществить в рассрочку;
    - возможность реструктуризации обязательств по срокам исполнения путем заключения соответствующего соглашения с кредиторами.

**Вывод: Нет данных из-за отсутствия бухгалтерской отчетности (балансов). Документация отсутствуют по причине изъятия следственными органами в рамках возбужденного уголовного дела.**

**Анализ обязательств должника будет выполнен в процедуры банкротства «Внешенне управление» после установления требований кредиторов.**

**5.1. Анализ возможности безубыточной деятельности и восстановления платежеспособности**

В связи с отсутствием достоверной и документально-подтвержденной информации полностью характеризующей деятельность ООО "Эталон Девелопмент" за исследуемый период не представляется возможным провести полный анализ безубыточной деятельности должника согласно приложению №4 к Правилам проведения арбитражным управляющим финансового анализа.

Анализ имеющейся документации позволяет сделать следующие выводы:

-организация обладает правом собственности на земельный участок на котором осуществляло строительство многоквартирного жилого дома и который может быть использован в дальнейшем для осуществления деятельности организации (стоимость земельного участка будет определена после проведения оценки рыночной стоимости);

-экспертным заключением №2018/09-1/16.1, №2019/06-1/17.1 от 15 сентября 2015 года подтверждена стоимость выполненных строительно-монтажных работ на данном земельном участке на общую сумму 6 147 817.70рублей, что позволит уменьшить стоимость затрат при выполнении работ по завершению строительства объекта потенциальным инвестором.

-выполнив анализ заключенных договоров долевого участия, на основании документов, имеющихся в материалах по уголовному делу № 14012743 в отношении Сандуляк О.С., можно сделать вывод о наличии в объекте незавершенного строительством свободных жилых площадей, которые могут быть реализованы составляет 3 704.11м2 (площадь приобретенных квартир по договорам долевого участия, которые имеются в материалах уголовного дела, составляет 2008.59м2, общая площадь квартир в соответствии с технико-экономическими показателями эскизного проекта равна 5 712м2);

**Кредиторская задолженность**

Реестр требований кредиторов ООО «Эталон Девелопмент» установленных Арбитражным судом Краснодарского края на «17»января 2018 г.

Имущественные кредиторы: **5 297 902,26 руб**.

ВСЕГО по реестру требований кредиторов, с учетом процентов и штрафных санкций:

**5 297 902,26 руб**.

**Общая сумма требований кредиторов** с правом голоса на собраниях кредиторов по состоянию на «17» января 2018года составляет **5 297 902,26 руб.**

Согласно Заключению экспертов по уголовному делу № 14012743 №2018/09-1/16.1, №2019/06-1/17.1 от 15 сентября 2015года из кассы ООО «Эталон Девелопмент» выдано денежных средств в подотчет Сандуляк О.С. **на общую сумму 104 084 293,11рублей.**

Задолженность ООО «Эталон Девелопмент» по выплате заработной платы составляет **460 000 рублей** (основание- докладная записка главного инженера ООО «Эталон Девелопмент» Якименко Алексея Альбертовича);

**Итого общая сумма кредиторской задолженности (с учетом выданных подотчетных средств) составляет 109 842 195,37 рублей.**

**Выводы и рекомендации.**

При проведении финансового анализа руководствовались принципами полноты и достоверности, в соответствии с которыми в ходе финансового анализа используются документально подтвержденные данные.

С целью выхода из кризисной ситуации и восстановления платежеспособности предприятия ООО «Эталон Девелопмент», необходимо разработать мероприятия по восстановлению финансово-хозяйственной деятельности.

**6. Мероприятия плана внешнего управления по восстановлению платежеспособности**

Настоящий план внешнего управления основывается на реальных технических возможностях Должника, исходя из существующих производственных мощностей, законодательных и нормативно правовых актов, действующих на территории Российской Федерации и Краснодарского края, в части защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, а также краткосрочной оценки возможных рынков сбыта и конъюнктуры цен на готовую продукцию и сырье.

Главной целью плана внешнего управления является разработка мер по восстановлению платежеспособности Должника с целью аккумулирования средств для погашения кредиторской задолженности, покрытия затрат на работы, связанные с завершением достижения рентабельности производства.

Анализ плана внешнего управления показывает, что ООО «Эталон Девелопмент» имеет возможность в течение 18месяцев удовлетворить требования кредиторов на сумму **109 382 195,72** рубля и восстановить свою платежеспособность путем реализации следующих мероприятий:

**6.1. Взыскание дебиторской задолженности и/или уступка прав требования.**

Такое мероприятие позволит аккумулировать средства для погашения кредиторской

задолженности, пополнить оборотные средства и возобновить работы по незавершенному строительству (мероприятия по взысканию кредиторской задолженности будет реализованы в рамках процедуры внешнего управления);

Утверждение собранием кредиторов настоящего плана внешнего управления свидетельствует о том, что собрание кредиторов выразило свое согласие внешнему управляющему приступить к уступке всех прав требования должника путем их продажи.

Сделки, по уступке прав требования должника, могут заключаться внешним управляющим без согласования с собранием кредиторов (комитетом кредиторов).

С учетом полученного согласия собрания кредиторов, на уступку прав требований должника, внешний управляющий вправе самостоятельно определять перечень требований должника подлежащих продаже.

Продажа прав требования должника осуществляется внешним управляющим в порядке и на условиях, которые определены [статьей 110](consultantplus://offline/ref=12492D11270DAAF857327B766D07DEA6C4CF900ABF2C7DE1FC15A71D3C41EE95D9823ABF0AB586B7M9M4N)ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», если иное не установлено федеральным законом или не вытекает из существа требования. Условия договора купли-продажи права требования должника должны предусматривать:

получение денежных средств за проданное право требования не позднее чем через тридцать дней с даты заключения договора купли-продажи;

переход права требования осуществляется только после его полной оплаты;

* 1. **Реализация основных средств, не реализованных ранее.**

Такое мероприятие необходимо: во-первых, для избавления от затрат на содержание объектов недвижимого имущества; во-вторых, для использования вырученных денежных средств на организацию строительных работ.

После проведения инвентаризации, внешний управляющий вправе приступить к продаже части имущества должника. Продажа части имущества должника не должна приводить к невозможности осуществления должником своей хозяйственной деятельности. Продажа части имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4](consultantplus://offline/ref=C25056045C0360D5B9F1FE021AEEF7582919A30F8D9EB949D2BDAB7ADBB792616D940D72B501gEN) - [19 статьи 110](consultantplus://offline/ref=C25056045C0360D5B9F1FE021AEEF7582919A30F8D9EB949D2BDAB7ADBB792616D940D7AB31007g8N) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Часть имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты утверждения плана внешнего управления составляет менее чем сто тысяч рублей, продается внешним управляющим без проведения торгов по прямому договору без согласования сделки с собранием кредиторов или комитетом кредиторов.

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

Имущество должника ООО «Эталон Девелопмент», которое может быть реализовано на открытых торгах будет установлено после проведения инвентаризации. В случае выявления в рамках проведения инвентаризации такого имущества, его реализация позволит привлечь денежные средства для завершения строительства.

**6.3 Утверждение сделок должника**

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип сделки должника | Компетенция собрания кредиторов | Компетенция комитета кредиторов |
| *Уступка прав требования* | *ДА* | *ДА* |
| *Продажа части имущества должника* | *ДА* | *ДА* |
| *Одобрение условий инвестиционного договора* | *ДА* | *ДА* |
| *Заключение крупных сделок и сделок с заинтересованностью* | *ДА* | *НЕТ* |
| *Принятие решения о погашении требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства или погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений* | *ДА* | *НЕТ* |

**7. Обоснование возможности восстановления платежеспособности**

Для восстановления платежеспособности и достижения прибыльности ООО «Эталон Девелопмент», а также с целью полного погашения всей имеющейся кредиторской задолженности предприятия, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривается выполнить комплекс мероприятий по следующим направлениям:

* Проведение инвентаризации и комплексного строительного обследования объекта незавершенного строительства для целей определения стоимости завершения строительства;
* Получение исходно-разрешительной документации и выполнение проектно-изыскательских работ;
* организовывать проведение совещания рабочей группы по защите прав дольщиков с целью детальной проработки решений связанных с окончанием строительства объекта ЖК «Багратион»;
* принимать участие во всех совещаниях рабочей группы по вопросу завершения строительства и ввода в эксплуатацию ЖК "Багратион" не реже одного раза в месяц
* Подготовка заявления в Администрацию Краснодарского края и Администрацию МО г.Краснодара о выделения дополнительного (Компенсационного) земельного участка, площадь которого позволит осуществить на нем строительство многоквартирного жилого дома с площадью жилых помещений не менее 13 510м2, с целью покрытия затрат на завершение строительства ЖК «Багратион. Примерная площадь компенсационного земельного участка должна составлять 3800 кв.м.;
* проведение сверки с контрагентами и взыскание дебиторской задолженности;
* завершение строительства жилых домов в соответствии с решением комитета кредиторов, путем предоставления ООО «Эталон Девелопмент»» права выступать в качестве заказчика-застройщика;
* привлечение инвестора.

Для завершения строительно-монтажных работ необходимо выполнить следующие действия:

* осуществить продажу части квартир инвестору для завершения строительно-монтажных работ в случае наличия по результатам инвентаризации. Предоставление возможности уступки прав требования кредиторов (продажа дольщиками квартир инвестору);
* заключить договор аренды на компенсационный земельный участок - это необходимое условие для увеличения инвестиционной привлекательности проекта и возможности завершения строительно-монтажных работ ЖК «Багратион»;
* подобрать и согласовать подрядные организации;
* утвердить договоры на выполнение строительно-монтажных работ с генеральным подрядчиком и субподрядными организациями;
* сформировать службу заказчика - застройщика ООО «Эталон Девелопмент»;
* получить технические условия на подключение объекта к инженерным сетям и коммуникациям;
* выполнить проектно-изыскательские работы (заключение договора с проектной организацией) и прохождение экспертизы проектной документации на завершение строительства существующих зданий;
* получить разрешения на строительство;
* выполнить строительно-монтажные работы в соответствии с разработанным в составе проекта планом производства работ силами генподрядной организации ООО «Стройтехконтроль» (опыт работы данной строительной организации в сфере строительства многоквартирных жилых домов с 2014года);
* Заключить договоры на технологические подключение объекта к инженерным сетям и коммуникациям.

**Завершение строительно-монтажных работ**

* Возведение монолитных конструкций дома на отметке ниже 0,00 и надземной части
* Выполнение работ по устройству кирпичных перегородок
* Выполнение работ по устройству внутренних инженерных сетей и коммуникаций, монтаж лифтов
* Пуско-наладочные работы и испытания лифтов, инженерных сетей и коммуникаций, выполнение работ по устройству общедомовых коммуникаций и узлов учета
* монтаж дверных блоков и оконных проемов
* облицовочные фасадные работы
* выполнение внутренних отделочных работ (предчистовая отделка стен и потолков в жилых помещениях, малярные и облицовочные работы в помещениях общего пользования)
* выполнение работ по чистовой отделке лестничных маршей и коридоров
* выполнение работ по устройству эксплуатируемой кровли под спортивную площадку
* работы по благоустройству территории.

Общая продолжительность выполнения строительно-монтажных работ составляет **11 месяцев с момента получения разрешения на строительство.**

Расчет стоимости затрат на завершение строительно-монтажных работ и получение прибыли от реализации свободных площадей (с учетом строительства дополнительного жилого дома на компенсационном участке), приведен в приложении №1.

Денежные средства, полученные в результате реализации указанных мероприятий, будут направлены на формирование собственного оборотного капитала предприятия для активизации хозяйственной деятельности, покрытия затрат на завершения строительно-монтажных работ, погашения кредиторской задолженности и на оплату расходов по внешнему управлению.

**8.Выводы и рекомендации.**

ООО «Эталон Девелопмент» обладает ориентировочно свободными площадями:

свободные квартиры 5 482 м2, на общую сумму примерно – **414 520 000** рублей.

Расчет имеющихся свободных м2 был выполнен на основании анализа заключенных договоров долевого участия, имеющихся в материалах уголовного дела №14012743 и имеющегося эскизного проекта. Цена реализации 1м2 готового жилья принята по 60 000м2;

Задолженность участников долевого строительства перед ООО «Эталон Девелопмент» по оплате договоров долевого участия будет установлена в ходе процедуры внешнего управления (по результатам инвентаризации, установления требований кредиторов).

**Общая сумма активов** (без учета стоимости земельного участка) равна –**414 520 000** рублей.

Для завершения строительства ЖК «Багратион» предположительно потребуется денежных средств в размере **392 518 800 руб**.;

Ориентировочные затраты на выполнение работ по строительству внеплощадочных сетей:

сети водоснабжения – 7 000 000 рублей;

сети х/ф канализации- 6 000  000 рублей;

сети электроснабжения – 9 000 000 рублей;

сети газоснабжения –8 000 000 рублей;

**Итого:** **30 000 000 рублей.**

Ориентировочные затраты на выполнение проектно-изыскательских работ - 8 000 000 рублей.

**Итого** –**8 000 000 рублей.**

**Итого затрат на завершение строительно-монтажных работ ЖК «Багратион» составят 430 518 800 рублей**.

**Кредиторская задолженность** ООО «Эталон Девелопмент» подлежащая погашению составляет - **109 842 195 рублей.**

В том числе:

**Общая сумма требований кредиторов** с правом голоса на собраниях кредиторов по состоянию на «17» января 2018года составляет **5 297 902,26 руб.**

**Денежные средства, выданные из кассы** ООО «Эталон Девелопмент», под отчет – **104 084 293,11руб**. (заключение экспертов № 2018/09-1/16.1 и № 2019/06-1/17.1 от 15 сентября 2015года по уголовному делу № 14012743);

**Задолженность ООО «Эталон Девелопмент»** по выплате заработной платы – **460 000рублей** (докладная записка главного инженера ООО «Эталон Девелопмент» Якименко Алексея Альбертовича от 22.02.2018г.).

**Итого общая сумма затрат** на завершение строительства ЖК «Багратион» (с учетом погашения кредиторской задолженности) составляет **540 360 995** рублей.

Таким образом, анализ финансового положения позволяет сделать вывод, что у ООО «Эталон Девелопмент» существует возможность финансового оздоровления в случае выполнения производственно-технических и экономических мероприятий, обозначенных в плане внешнего управления и обеспечивающих выход предприятия на безубыточную текущую работу и погашение кредиторской задолженности. Дефицит денежных средств на покрытие затрат для завершения строительно-монтажных работ будет компенсирован за счет строительства жилого дома на дополнительном компенсационном участке, при условии, что площадь выделенного компенсационного участка позволит осуществить строительство на нем жилого дома, площадью жилых помещений не менее 13 510м2, в рамках действующего гардостроительного законодательства на территории г.Краснодара. Примерная площадь компенсационного земельного участка должна составлять – 3800 кв.м. Погашение кредиторской задолженности, восстановление платежеспособности и выход предприятия на безубыточную текущую работу возможно осуществить в рамках процедуры внешнего управления в течение 18 месяцев.

|  |  |
| --- | --- |
| Внешний управляющий,  член НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Межрегиональный центр экспертов  и профессиональных управляющих» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П. Курочкин |