

# Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Буран-2»

## Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год.

«20» февраля 2026 г.

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Буран-2» за 2025 год (далее Общество) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» №402 от 06.12.2011г и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учёту, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО СЗ «Буран-2» являются формой отчетности, предназначенной для раскрытия существенных фактов и показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее-Отчетность). К существенным фактам отнесены факты, влияющие на принятие экономических решений заинтересованными пользователями. К существенным показателям отнесены показатели отчетности, которые составляют 5% и более от общей суммы соответствующего показателя Отчетности, данные которого раскрываются.

Данные раскрытия информации, указанные в Пояснениях, приводятся по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Для сопоставимости с показателями Отчетности, данные, указанные в Пояснениях, отражены в тысячах рублей.

### 1.Регистрационные сведения

Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Буран-2».

Сокращенное фирменное наименование Общества - ООО СЗ «Буран-2».

ИНН 3000001377 КПП 057201001

Юридический адрес: 367000, Республика Дагестан, г.о. город Махачкала, вн. р-н Советский район, г Махачкала, ул. Степана Разина, д. 4.

Почтовый адрес: 367000, Республика Дагестан, г.о. город Махачкала, вн. р-н Советский район, г Махачкала, ул. Степана Разина, д. 4.

Тел. 8-927-565-9109. E-mail: shamilbox@mail.ru.

ООО СЗ «Буран-2» зарегистрировано в Российской Федерации. Запись о создании Общества внесена 23.06.2022 года в Единый государственный реестр юридических лиц Управлением Федеральной налоговой службы по Астраханской области ОГРН 1223000002664.

11.08.2023 года ООО СЗ «Буран-2» сменил место регистрации на Республика Дагестан, г.о. город Махачкала, вн. р-н Советский район, г Махачкала, ул. Степана Разина, д. 4.

Общество действует по типовому Уставу №22 утвержденным приказом Минэкономразвития от 01.08.2018 №411.

Единственным участником ООО СЗ «Буран-2», владеющим 100% долей в Уставном капитале, является Нурмагомедов Нурмагомед Гаджиевич.

Уставный капитал предприятия составляет 10 000 руб. Уставный капитал оплачен полностью.

Генеральным директором ООО СЗ «Буран-2» является Сайгидмагомедов Шамиль Анварбегович.

Основной вид деятельности - Строительство жилых и нежилых зданий (код ОКВЭД 41.2).

Дочерних подразделений организация не имеет.

Организация имеет представительство, зарегистрированное 14.08.2023 в УФНС по Астраханской области. Представительство располагается по адресу г. Астрахани по ул. Бакинская строение 90а

Предприятие относится к субъекту малого предпринимательства.

В 2023г. ООО СЗ «Буран-2» было получено разрешение на строительство: Многоэтажный жилой дом по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Плещеева, ул. Волжская, ул. Бакинская. №30-12-02-2023 от 11.01.2023 г.

Строительство ведется на арендованном у ООО СЗ «Буран» земельном участке согласно договору аренды земельного участка от 15.12.2022 г. Кадастровый номер: 30:12:030860:798. Площадь участка – 5661,0 м2.

## **2. Основные элементы учетной политики предприятия.**

### **2.1. Порядок ведения учета в Обществе.**

Бухгалтерский и налоговый учет ведутся бухгалтерией с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы. Общество использует план счетов, утвержденный приказом Минфина России № 94 от 31.10.2010г.

### **2.2. Учетные документы и регистры.**

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета хранятся в электронной форме. Налоговый учет ведется в регистрах, разработанных в бухгалтерской программе.

### **2.3. Порядок проведения инвентаризации.**

Инвентаризация имущества и обязательств ООО СЗ «Буран-2» проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года. Состав инвентаризационной комиссии и сроки проведения инвентаризации устанавливаются приказом генерального директора организации. Инвентаризации подлежат все имущество организации независимо от его местонахождения и все виды финансовых обязательств.

### **2.4. Уровень существенности**

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (группы соответствующих статей) за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

### **2.5. Основные средства**

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 300 000 рублей. Основные средства отражаются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств. Амортизация начинается с месяца, следующего за месяцем принятия к учету основного средства. Сроки амортизации приняты согласно Постановлению правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Если объект невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования. Переоценка основных средств не производится.

### **2.6. Нематериальные активы**

Нематериальные активы (НМА) в 2025г. не приобретались.

### **2.7. Запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Запасы" ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам.

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов для обеспечения формирования полной и достоверной информации об этих запасах, а также для организации надлежащего контроля за их наличием и движением является номенклатурная единица.

Товары и материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, включая доставку.

Приобретение материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в

стоимости материальных ценностей".

Оценка запасов при списании (продаже, выбытии по иным основаниям) и запасов, находящихся в остатках на складе, производится по методу ФИФО.

## **2.8. Управленческие расходы**

К управленческим расходам относятся затраты застройщика на организацию строительства и содержание застройщика. Управленческие затраты не связанные с организацией строительства признаются расходами в периоде возникновения, счет 26 закрывается на счет 90.08 при проведении регламентных операций по закрытию месяца.

## **2.9. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

## **2.10. Резерв по сомнительным долгам**

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного года.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг и резерв создается по мере необходимости.

В налоговом учете резерв не создается.

## **2.11. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам**

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

## **2.12. Упрощенная система налогообложения**

Организация применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения "доходы" на основании ст. 346.14 НК РФ. Суммы авансового платежа и налога, уплачиваемых в связи с применением упрощенной системы налогообложения, рассчитываются исходя из действующей ставки по налогу на упрощенную систему налогообложения в республике Дагестан.

Книга учета доходов и расходов в организации (далее - Книга), ведется в электронном виде. Форма Книги утверждена Приказом Минфина России от 22.10.2012 № 135н.

По окончании отчетного (налогового) периода Книга выводится на бумажные носители, пронумеровывается и пронумеровывается. На последней странице Книги указывается количество содержащихся в ней страниц, которое подтверждается подписью руководителя и скрепляется печатью организации (при ее наличии).

На каждый очередной налоговый период открывается новая Книга.

## **2.13. Оценочные обязательства (резервы на оплату отпусков, на гарантийное обслуживание)**

ООО СЗ «Буран-2» создает оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков.

ООО СЗ «Буран-2» не создает оценочное обязательство в связи с гарантийным обслуживанием.

## **2.14. Доходы и расходы**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, и Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

У Организации ведется отдельный учет доходов и расходов по всем видам деятельности. Доходом, при определении объекта налогообложения по УСН у застройщика, при осуществлении деятельности заказчика-застройщика по договорам участия в долевом строительстве, признается разница между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства, называемая условно «экономией» на основании п.1 ст. 346.15; п. 1,2 ст. 248; пп.14 п.1 ст. 251; п.17 ст. 270 НК РФ; Письмо Минфина России от 23.11.2020 N 03-11-10/101807.

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, приравнены к

средствам целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещением ими расходов застройщика в связи со строительством многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Расходы застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет средств дольщиков, учитываются отдельно, как произведенные в рамках целевого финансирования каждого объекта строительства. Для целей налогового учета затраты по строительству МКД не признаются расходами и накапливаются до момента расчета экономии, признаваемой доходом от обычных видов деятельности.

В конце строительства накопленные затраты распределяются пропорционально площади на себестоимость всех помещений, передаваемых по ДДУ и на себестоимость каждого непроданного помещения, которое приходится как Готовая продукция.

Определения налоговой базы в размере «экономии» в целом по объекту строительства – МКД и признания ее доходом соответствующего налогового периода, определяется на последнюю дату передачи квартир дольщикам.

Следовательно, наступает момент определения налоговой базы в размере «экономии» в целом по объекту строительства - МКД и признания ее доходом соответствующего налогового периода.

Доходы и расходы, не связанные с услугами застройщика по договорам ДДУ, признаются в обычном порядке в каждом отчетном периоде с учетом их оплаты. К таким доходам и расходам относятся:

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от продажи квартиры, коммерческого помещения и машино-место. Остальные доходы являются прочими доходами.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы от продажи квартиры, коммерческого помещения и машино-место. Остальные расходы считаются прочими расходами.

Застройщик несет расходы по содержанию дома в части непроданных помещений, отраженных в составе готовой продукции. Такие расходы признаются в каждом отчетном периоде как текущие, без накопления и отнесения на другие объекты строительства.

#### **2.15. Информация об участии в совместной деятельности.**

ООО СЗ «Буран-2» не является участником договоров о совместной деятельности

#### **2.16. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

ООО СЗ «Буран-2» не является учредителем доверительного управления.

#### **2.17. Информация о событиях после отчетной даты.**

По состоянию на 31.12.2025 год «Буран-2» не участвует в судебных процессах, в отношении Общества исполнительные производства отсутствуют.

В ближайшем будущем судебные разбирательства, которые смогут оказать существенное влияние на финансовую отчетность, не предвидятся.

#### **2.18. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности**

В 2025 году такие события отсутствуют.

#### **2.19. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях.**

В 2025 году такие события отсутствуют.

#### **2.20. Информация о прекращенных операциях.**

В 2025 году такие события отсутствуют.

#### **2.21. Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами для ООО СЗ «Буран-2» является :

1. ООО УК «ЛОТОС-ПАРК». В адрес ООО СЗ «Буран-2» за 2025 год были выставлены от управляющей компании следующие услуги:

Наименование договора	Сальдо на 01.01.2025 ( «-» задолженность, «+» переплата ) (тыс.руб)	Оплачено за 2025 год (тыс.руб)	Выполнено за 2025 год (тыс.руб)	Сальдо на 31.12.2025 г ( «-» задолженность, «+» переплата ) (тыс.руб)
Договор №3 на оказание клининговых услуг от 01.09.2023 года	- 60	650	590	0

2. ИП Нурмагомедов Нурмагомед Гаджиевич. Между ООО СЗ «Буран-2» и ИП Нурмагомедовым Н.Г. был заключен Договор аренды имущества от 20.07.2022 год на срок до 31.12.2025г. Площадь арендуемого имущества составляет 15 м2.

Наименование договора	Сальдо на 01.01.2025 ( «-» задолженность, «+» переплата ) (тыс.руб)	Оплачено за 2025 год (тыс.руб)	Выполнено за 2025 год (тыс.руб)	Сальдо на 31.12.2025 г ( «-» задолженность, «+» переплата ) (тыс.руб)
Договор аренды нежилого помещения от 24.08.2023	0	3 524	3 561	37

3. ООО СЗ «БУРАН». В адрес ООО СЗ «Буран-2» за 2025 год были выставлены следующие услуги:

Наименование договора	Сальдо на 01.01.2025 ( «-» задолженность, «+» переплата ) (тыс.руб)	Оплачено за 2025 год (тыс.руб)	Выполнено за 2025 год (тыс.руб)	Сальдо на 31.12.2025 г ( «-» задолженность, «+» переплата ) (тыс.руб)
Договор аренды земельного участка от 15.12.2022 года	- 50	400	600	- 250
Договор на выполнение функций технического заказчика от 14.03.2023 года	- 250	2 000	3 000	- 1 250
Договор новации от 27.03.2023 к возмещению расходов на основании соглашения от 11.03.2023	-12 770	0	0	-12 770
Возмещения затрат за электроэнергию	-608	3 686	3 078	0

Оплата труда, основного управленческого персонала ООО СЗ «Буран-2» в 2025 г составила 8 135 тыс.руб. Страховые взносы начисленные на оплату труда управленческого персонала составили 1 544 тыс. руб.

### 3. Финансово-хозяйственная деятельность фирмы.

#### 3.1 Характеристика деятельности предприятия за отчетный период.

Основным видом деятельности организации является Строительство жилых и нежилых зданий, функция Заказчика-застройщика.

Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2025г. – 16 человек.

Выручка от продажи готовой продукции составила: 0 тыс.руб.

Расходы на продажу составили: 0 тыс.руб.

Управленческие расходы составили: 0 тыс.руб.

Прочие доходы составили 170 тыс.руб

В том числе:

Наименование	Сумма (тыс.руб)
Бронирование квартиры	170

Прочие расходы составили: 23 тыс.руб.

В том числе:

Наименование	Сумма (тыс.руб)
Расходы на услуги банков	23

### 3.2 Основные средства

По состоянию на 31.12.2025 г. на предприятии основные средства отсутствуют.

### 3.3 Запасы

Наименование показателя	Период	На 01.01.2025	поступления и затраты	выбыло	На 31.12.2025
Запасы - всего	за 2025г.	1 081 820	1 449 768	(412 381)	2 119 207
	за 2024г.	250 302	1 150 771	(319 253)	1 081 820
в том числе:					
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025г.	301 402	465 110	(412 381)	354 131
	за 2024г.	112 297	508 358	(319 253)	301 402
Затраты в незавершенном производстве	за 2025г.	780 418	984 658		1 765 076
	за 2024г.	138 005	642 413	0	780 418

Запасы в залоге отсутствуют.

### 3.4 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 01.01.2025 год составляет 134 625 тыс.руб.

В том числе:

Наименование	Сумма (тыс.руб)
Авансы выданные	134 023
Налоги	601
Расчеты с подотчетными лицами	1

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 год составляет 153 079 тыс.руб.

В том числе:

Наименование	Сумма (тыс.руб)
Авансы выданные	150 199
Налоги	516
Расчеты с персоналом по оплате труда	4
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	2 360

Кредиторская задолженность на 01.01.2025 год составляет 50 815 тыс.руб.

В том числе:

Наименование	Сумма (тыс.руб)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	42 248
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	8 027
Расчеты по налогам и взносам	540

Кредиторская задолженность на 31.12.2025 год составляет 128 980 тыс.руб.

В том числе:

Наименование	Сумма (тыс.руб)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	119 656
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	8 862
Расчеты по налогам и вносам	462

### 3.5 Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2025 год действуют следующие кредитные договора:

1. Об открытии невозобновляемой кредитной линии заключенный с ПАО «Сбербанк России» № 540B00I2NMF от 02.05.2023 г (Далее – «Кредитный договор») на сумму 1 334 000 тыс.руб. для строительства Многоэтажного жилого дом по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул.Плещеева, ул.Волжская, ул. Бакинская. Остаток не освоенных кредитных денежных средств на конец года составляет 0 тыс.руб.
2. Об открытии невозобновляемой кредитной линии заключенный с ПАО «Сбербанк России» № №540F0199IMF-001 от 18.04.2025.г (Далее – «Кредитный договор») на сумму 434 000 тыс.руб. для строительства Многоэтажного жилого дом по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул.Плещеева, ул.Волжская, ул. Бакинская. Остаток не освоенных кредитных денежных средств на конец года составляет 323 тыс.руб.
3. Об открытии невозобновляемой кредитной линии заключенный с ПАО «Сбербанк России» № №540B01F8ZMF от 30.10.2025.г (Далее – «Кредитный договор») на сумму 280 000 тыс.руб. для строительства Многоэтажного жилого дом по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул.Плещеева, ул.Волжская, ул. Бакинская. Остаток не освоенных кредитных денежных средств на конец года составляет 78 314 тыс.руб.

Между ООО СЗ «Буран-2» и ПАО «Сбербанк России» в рамках исполнения кредитного договора, был подписан договор залога доли № Д302\_540B01F8ZMF от 01.11.2025. в уставном капитале организации. Уставный капитал ООО СЗ «Буран» составляет 10 000 рублей.

Между ООО СЗ «Буран-2» и ПАО «Сбербанк России» в рамках исполнения кредитного договора, был подписан договор залога имущественных прав № 540B00I2NMF/ИП1 от «02» мая 2023 г года, в котором Залогодатель передает в залог Залогодержателю указанное в Приложении 1 имущество, в том числе принадлежащие Залогодателю/возникающие в будущем у Залогодателя имущественные права (требования).

Наименование	Ед.из (шт)	Оценочная стоимость (тыс. руб.)	Залоговая стоимость (тыс.руб.)
Квартира	320	3 116 916	2 337 687
Машино-место и Коммерческое помещение	88	67 161	52 385
Коммерческое помещение	4	102 535	79 978
<b>ИТОГО</b>			<b>2 470 050</b>

Между ООО СЗ «Буран-2» и ПАО «Сбербанк России» в рамках исполнения кредитного договора, был подписан договор ипотеки № ДИ02\_540B01F8ZMF от 30.10.2025г, в котором Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности недвижимое имущество, указанное в Приложении №2.

Между единственным участником ООО СЗ «БУРАН-2» Нурмагомедовым Нурмагомедом Гаджиевичем и ПАО «Сбербанк России» в рамках исполнения кредитного договора, были подписаны договора поручительства № ДП03\_540B01F8ZMF от 30.04.2025 г. и № ДП02\_540B01F8ZMF-001 от 22.04.2025г. , в котором Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БУРАН-2», ИНН 3000001377, ОГРН 1223000002664, всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № №540B01F8ZMF от 30.10.2025г. и №540F0199IMF-001 от 18.04.2025.г , с учетом всех дополнительных соглашений к нему, заключенному между Банком и Должником.

Между Генеральным директором ООО СЗ «БУРАН-2» Сайгидмагомедовым Шамилем Анварбеговичем и ПАО «Сбербанк России» в рамках исполнения кредитного договора, были подписаны договора поручительства № ДП04\_540B01F8ZMF от 30.10.2025г. и № ДП03\_540B01F8ZMF-

001 от 22.04.2025 г., в котором Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БУРАН-2», ИНН 3000001377, ОГРН 1223000002664, всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № №540B01F8ZMF от 30.10.2025г. и №540F0199IMF-001 от 18.04.2025г., с учетом всех дополнительных соглашений к нему, заключенному между Банком и Должником.

По состоянию на 31.12.2025г. у ООО СЗ «Буран-2» числятся следующие кредиты и займы:

Займодавец	Срок погашения	Сальдо на 01.01.2025 г (тыс.руб)	Погашено (тыс.руб)	Получено (тыс.руб)	Сальдо на 31.12.2025 г (тыс.руб)
<b>АСТРАХАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8625 ПАО СБЕРБАНК</b>		<b>1 178 101</b>		<b>949 447</b>	<b>2 127 548</b>
N540B00I2NMF от 02 мая 2023 г.	01.11.2029	1 148 697		185 303	1 334 000
№540F0199IMF-001 от 18.04.2025.г	01.11.2029			433 677	433 677
№540B01F8ZMF от 30.10.2025.г	01.11.2029			201 686	201 686
проценты по договору N540B00I2NMF от 02 мая 2023 г.	01.11.2029	29 404		96 472	125 876
проценты по договору №540F0199IMF-001 от 18.04.2025.г	01.11.2029			29 811	29 811
проценты по договору №540B01F8ZMF от 30.10.2025.г	01.11.2029			2 498	2 498
<b>ООО «СЗ БУРАН»</b>		<b>12 996</b>		<b>128</b>	<b>13 124</b>
Договор новации от 27.03.2023 г	01.11.2029	12 770			12 770
Проценты по договору новации от 27.03.2023 г	01.11.2029	226		128	354
<b>Сайгидмагомедов Шамиль Анварбегович</b>		<b>91</b>			<b>91</b>
ДЗ от 06.02.2023	01.11.2029	5			5
ДЗ от 21.06.2023	01.11.2029	6			6
ДЗ от 28.06.2024	01.11.2029	80			80
<b>Итого</b>		<b>1 191 188</b>		<b>949 575</b>	<b>2 140 763</b>

### 3.6 Расчеты по счетам эскроу

По состоянию на 31.12.2025 год было заключено 244 Договоров долевого участия на общую сумму 1 537 213 тыс. руб.

Общая сумма денежных средств по договорам долевого участия, находящихся на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2025 года, составляет 1 476 758 тыс.руб.

### 3.7 Оценочные обязательства

Резерв на оплату отпусков по состоянию на 01.01.2025 составляет 1 344 тыс. руб., признано 1 503 тыс. руб., погашено 1 136 тыс. руб., на 31.12.2025 г. составляет 1 711 тыс. руб.

### 3.8. Чистые активы

В 2025 году чистые активы организации превышают уставный капитал и составляют 1 315 тыс.руб.

### 3.9 Государственная помощь

Государственную помощь в 2025 году ООО СЗ «Буран-2» не получал.

### 3.10 Информация о бенефициаре.

Бенефициарным владельцем ООО СЗ «Буран-2» является учредитель Нурмагомедов Нурмагомед Гаджиевич. ИНН 050900768750.

### 3.11 Отражение геополитической обстановке на деятельности компании

ООО СЗ «Буран-2» осуществляет строительство многоэтажных жилых домов силами подрядчиков. Предоставленная информация об ООО СЗ «Буран-2» позволяет провести детальный анализ его деятельности в 2025 году, с учетом как внутренних факторов, так и внешних условий.

#### Сильные стороны и успешные стратегии ООО СЗ «Буран-2»:

- **Проактивное управление ценами и поставками:** Решение компании "заранее предвидя геополитическую обстановку в стране" заказывать материалы и технику, а также формировать бюджет с учетом возможных рисков, является ключевым фактором ее устойчивости. Это позволяет:
  - **Оптимизировать затраты:** Зафиксировав цены на материалы и технику на более ранних этапах, компания избежала значительного роста расходов, связанного с повышением ключевой ставки и инфляцией.
  - **Обеспечить бесперебойность строительства:** Своевременное обеспечение всеми необходимыми ресурсами позволяет строить с опережением графика и избегать простоев.
  - **Сохранить контроль над ходом работ:** Прогнозируемый бюджет и наличие ресурсов дают возможность эффективно управлять процессом строительства на каждом этапе.
- **Эффективное управление подрядчиками:** Модель работы с привлечением подрядчиков, при сохранении за организацией функций формирования бюджета, контроля расходов, поиска новых поставщиков и подрядчиков, а также заказа материалов и техники, является выгодной. Это позволяет:
  - **Фокусироваться на стратегических задачах:** Основная компания концентрируется на управлении, планировании и обеспечении проекта, перекладывая операционные риски и производственные задачи на подрядчиков.
  - **Гибко масштабировать объемы работ:** Привлечение подрядчиков позволяет легче адаптироваться к меняющимся объемам строительства.
- **Высокий уровень импортозамещения:** Упоминание об устойчивости строительной индустрии России к санкциям и высоком уровне импортозамещения подтверждает, что организация, вероятно, активно интегрируется в эту тенденцию, что снижает его зависимость от импортных материалов и оборудования.

#### Вызовы 2025 года и реакция рынка:

- **Снижение покупательского спроса:** Рост цен на недвижимость на первичном рынке, вызванный повышением ключевой ставки ЦБ РФ, привел к ожидаемому падению спроса. Это представляет собой серьезный вызов для всех застройщиков, включая ООО СЗ "Буран-2".
- **Повышение стоимости финансирования:**
  - **Рост цен на материалы и оборудование:** Увеличение ключевой ставки непрямо повлияло на стоимость материалов, так как ограничение авансов не позволило зафиксировать выгодные цены.
  - **Увеличение банковских комиссий:** Застройщики, субсидирующие ипотечные ставки, столкнулись с ростом затрат на банковское обслуживание.
  - **Высокая ипотечная ставка:** Средневзвешенная ставка по ипотеке свыше 23% стала серьезным барьером для потенциальных покупателей.

#### Адаптивные меры и позитивные тенденции:

- **Продление государственных программ льготной ипотеки:** Это является ключевым фактором, поддерживающим спрос на первичном рынке. Государственная поддержка компенсирует часть негативного влияния высоких рыночных ставок.
- **Предложения застройщиков:** Сообщается, что застройщики (включая и ООО СЗ "Буран-2") предпринимают усилия для привлечения клиентов, предлагая более выгодные условия. Это может выражаться в скидках, рассрочках, или других стимулах.
- **Отказ банков от комиссий:** Часть банков, отказавшись от обременения застройщиков оплатой комиссионного вознаграждения, субсидирующего ставку, снизили нагрузку на застройщиков. Это, в свою очередь, позволило им либо увеличить маржу, либо предложить более привлекательные условия покупателям.

- **Восстановление спроса и покупательской способности:** Комплекс мер, включающий государственную поддержку, предложения застройщиков и частичное снижение банковских комиссий, позволил частично восстановить спрос и покупательскую способность.

Таким образом, несмотря на сложные макроэкономические и геополитические условия 2025 года, ООО СЗ «Буран-2» демонстрирует высокую степень устойчивости и эффективности. Предпринятые компанией стратегические решения по управлению поставками, ценами и подрядчиками, а также интеграция в модель импортозамещения, позволили ей минимизировать негативное воздействие внешних факторов. Способность компании адаптироваться к меняющейся ситуации, активно используя государственные программы поддержки и сотрудничая с банками, позволяет ей не только успешно выполнять свои функции по застройке, но и сохранять конкурентоспособность на рынке, несмотря на общий спад покупательского спроса. ООО СЗ «Буран-2» представляется компанией с хорошо выстроенной стратегией управления рисками и операционной деятельностью, что обеспечивает ей прочные позиции в индустрии даже в условиях высокой неопределенности.

Генеральный директор  
ООО СЗ «Буран-2»



Сайгидмагомедов Ш.А.