

Министерство образования и науки РФ
ФГБОУ ВПО «САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ОТЧЕТ

О НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ

«Формирование учетно-аналитической информации застройщиками при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»

НИР 28-13

Самара 2013

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Руководитель темы:

к.э.н., доцент каф.
бухгалтерского учета и
экономического анализа
СГЭУ

Светкина И.А.
(введение, заключение,
раздел 2, общее
руководство НИР)

Исполнители темы:

д.э.н., доцент каф.
бухгалтерского учета и
экономического анализа
СГЭУ

Маняева В.А.
(раздел 1)

Нормоконтролер

Сагдеева Татьяна
Борисовна

РЕФЕРАТ

Отчет 58 с., 3 табл., 56 источников.

СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО, ЗАСТРОЙЩИК, ДОЛЬЩИК, УЧЕТНО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА, ВНЕБОРОТНЫЕ АКТИВЫ, РАСЧЕТЫ, ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Объектом исследования является учетно-аналитическая информация застройщика при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

Цель работы: научное обоснование и разработка методики формирования учетно-аналитической информации застройщиками при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

Научная новизна: обоснован порядок формирования учетно-аналитической информации о фактах хозяйственной жизни застройщиками; предложены отдельные положения разделов учетной политики для застройщиков при осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
РАЗДЕЛ I. ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА ЗАСТРОЙЩИКА И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ УЧЕТНО- АНАЛИТИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	10
1.1. Законодательная основа и система нормативного регулирования деятельности застройщиков.....	11
1.2. Учетная политика застройщиков.....	18
РАЗДЕЛ II. ФОРМИРОВАНИЕ УЧЕТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СВЯЗАННОЙ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	26
2.1. Учет источников финансирования долевого строительства.....	26
2.2. Формирование стоимости объектов долевого строительства в составе внеоборотных активов застройщика.....	30
2.3. Учет расчетов с участниками долевого строительства.....	37
2.4. Внутренний контроль деятельности застройщиков.....	42
2.5. Внешний контроль деятельности застройщиков.....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	54

ВВЕДЕНИЕ

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2007, введенному в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22.11.2007 N 329-ст, строительная деятельность включает новое строительство, реконструкцию, капитальный и текущий ремонты зданий и сооружений. Данная деятельность, имея достаточно обширную законодательную и нормативную базу, регламентируется Гражданским, Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными законами, постановлениями Правительства Российской Федерации, государственными стандартами, сметными нормативами, строительными нормами и правилами.

В строительном процессе участвуют инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

В современных условиях большинство объектов строительства жилья финансируется с привлечением средств нескольких инвесторов (соинвесторов), как физических, так и юридических лиц.

Согласно ОКВЭД деятельность заказчика-застройщика классифицируется как деятельность, связанная с консультационными услугами в области строительства, код ОКВЭД 74.14.

Достоверное отражение хозяйственных операций по учету инвестиционно-строительной деятельности требует четкой идентификации роли и функций ее участников. Это осложняется возможностью совмещения функций заказчика, подрядчика, инвестора, пользователя и застройщика в различных комбинациях при отсутствии единого подхода к толкованию данных понятий в гражданском законодательстве и законодательстве, регулирующем бухгалтерский учет.

Формирование достоверной учетно-аналитической информации о фактах хозяйственной жизни, бухгалтерский учет и налогообложение операций застройщика, привлекающего средства дольщиков, имеют ряд особенностей, вытекающих из юридического и экономического содержания взаимоотношений

застройщика с остальными участниками долевого строительства: инвесторами (дольщиками) и исполнителями (подрядчиками).

В связи с вышесказанным, следует определить каково назначение самой информации. В специальной литературе известно много определений «информации», которые даются при разных подходах к ней в различных областях.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 20.02.1995 г. № 24-ФЗ «Об информации, информатизации и защите информации» под информацией понимаются сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах независимо от формы их представления.

Некоторые экономисты под информацией понимают сообщение, осведомление о факте, событии, состоянии или изменениях в объекте, работе, деятельности, явлениях и т.д. По мнению М.С. Пушкаря, «информация представляет то, что включает в себе какое-либо сообщение. Более правильно информацией надо считать только такие данные, на основании которых принимаются решения. Данные – это сообщения, находящиеся в распоряжении лица, которое принимает решения, однако до настоящего момента их важность в конкретной ситуации еще не оценена». Они накапливаются иногда целенаправленно, иногда сами собой, но всегда существует острая проблема превращения данных в информацию, позволяющую осознать факты, важные для принятия разнообразных решений.

В.Ф. Палий и Я.В. Соколов считают, что «необходимо отличать понятие «информация» от понятия «данные», так как всякое информационное сообщение несет в себе сведения об управляемом объекте, т.е. данные о нем, но не всякое сообщение требует управленческих воздействий, т.е. оно не обязательно содержит новые знания – информацию. Между информацией и данными существует сложная диалектическая зависимость. Разовые данные могут нести ценную информацию, или, наоборот, не имеют самостоятельного значения».

В итоге определяем информацию как сигнал, как сведение о факте, наступившем или предполагаемом событии, создавшихся или ожидаемых условиях, позволяющих осуществлять управление процессами, действиями с большой (наибольшей) определенностью, уверенностью в течении и результатах

выполняемой работы. Также, по нашему мнению, информация – это такое различие в данных, которое ведет к различию, изменению в управленческих действиях, так как конкретные данные содержательного характера позволяют обеспечивать комплексное решение поставленных задач, реализовать в полном объеме вытекающие из них управленческие действия, в том числе контрольные.

В процессе исследования установлено, что в связи с объективными и субъективными изменениями внешней и внутренней среды в организациях строительной отрасли непрерывно растет поток учетно-аналитической информации, в который входят: документированная информация, информационные ресурсы, информационные продукты, информационные услуги, средства информационного обмена.

Кроме того, необходимо учитывать ряд дополнительных факторов. К их числу относятся технологические, правовые и социально-культурные рамочные условия. В расчет надо принимать и такие факторы, как количество поставщиков и покупателей, многообразие вариантов транзакционных соглашений, их сложность, инновационность, окружающая атмосфера.

По нашему мнению, движение, сопряженность и взаимосвязь информационных потоков должны быть такими, чтобы органы управления как субъекты имели возможность принимать и передавать решения до момента совершения необратимых изменений в управляемых объектах. Например, В.А. Ерофеева считает, что «без информации не представляется возможным выработать оптимальное управленческое решение, а следовательно, осуществить требуемое действие, являющееся конечной целью функционирования системы. Именно информационное обеспечение следует считать первичным законом в функциональной цепи: информация – решение – действие, необходимой предпосылкой ее функционирования как организующего начала всякой целеустремленной деятельности».

Процесс формирования учетно-аналитической информации предполагает движение и обработку информации по этапам:

1) сбор и передачу информации субъекту об объекте. Внутренними субъектами являются собственники, работники предприятия любого уровня, а внешними - потенциальные собственники (инвесторы), кредиторы, менеджеры, налоговые органы, конкуренты и покупатели продукции;

2) переработку информации и на основе этого принятие управленческого решения;

3) передачу принятых решений управляемому объекту и оценка его выполнения.

Учетно-аналитическая информация представляет собой такой вид информации, которая последовательно и полно отражает производственно-хозяйственную деятельность строительной организации, обеспечивает не только высокий уровень предпринимательской деятельности предприятия, но и контроль, управление затратами и результатами отдельных операций и процессов, предоставляет информационные продукты внутренним и внешним пользователям. Все это объективно связано с развитием учета, повышением его оперативности и усилением информационных функций.

В современных условиях также приобретает значение нестоимостная информация. При этом данные, не относящиеся непосредственно к учету, но привлеченные в состав информационной базы, расширяют границы сбора, обработки и использования информации для принятия соответствующих управленческих решений. Только обладая подобной информацией, управленческий аппарат может оказывать действенное влияние на работников предприятия для достижения определенных целей в результате деятельности предприятия.

Степень многократности использования информации – важный показатель ее экономичности, точность информации зависит от объема данных, так как чем объемнее получаемая экономическая информация по исследуемым явлениям, тем больше возможностей для принятия правильных решений.

Учетно-аналитическая информация строительной организации представляет все особенности экономического субъекта, полностью раскрывает экономические, технические и технологические особенности производственных процессов и

возможности производства, сложившиеся внутрипроизводственные отношения, используемые ресурсы, финансовые возможности, обеспечивает создание действенной системы контроля.

Учетно-аналитическая информация является надежной, когда в ней нет существенных ошибок и искажений и когда пользователи либо могут положиться на нее как правдиво представляющую соответствующие факты и события, либо обоснованно ожидать от нее правдивого представления этих фактов и событий. Информация является уместной, когда она влияет на экономические решения пользователей, помогая им оценивать прошлые, настоящие и будущие события, подтверждать или исправлять их прошлые оценки.

Вопросы формирования учетно-аналитической информации, особенности ведения бухгалтерского учета, налогообложения и создания системы внутреннего контроля в организациях-застройщиках имеют для отрасли первостепенное значение.

РАЗДЕЛ I. ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА ЗАСТРОЙЩИКА И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ УЧЕТНО- АНАЛИТИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ

1.1. Законодательная основа и система нормативного регулирования деятельности застройщиков

Основными законами, регулирующими отношения в области строительства (реконструкции, капитального ремонта), являются:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ГК РФ);

- Федеральный Закон от 25 февраля 1999 г. №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений»;

- Федеральный Закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Каждый из названных документов содержит определения используемых в нем терминов.

В ст. 1 ГК РФ даны определения застройщика и технического заказчика. Первый - это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Под техническим заказчиком в ГК РФ понимается физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или)

осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные данным Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Статья 4 Федерального Закона № 39-ФЗ расшифровывает термины "инвесторы", "заказчики", "подрядчики", "пользователи объектов капитальных вложений". Итак, инвесторы осуществляют капитальные вложения с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством РФ. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности, и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности.

Заказчики - уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы. Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом согласно законодательству РФ.

Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками работ по правилам ГК РФ. На стороне подрядчика могут выступать любые физические или юридические лица, которые по заданию заказчика осуществляют работы по реконструкции, капитальному ремонту объектов

капитального строительства в срок, в соответствии с проектно-сметной документацией. Подрядчиками могут быть строительные, строительско-монтажные, проектно-строительные и другие организации, действующие в сфере строительного производства, а также граждане-предприниматели.

Пользователи объектов капитальных вложений - физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты. Пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы.

Субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух и более субъектов, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемыми между ними.

Закон о долевом строительстве дает свое толкование термина "застройщик", под которым понимается юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с указанным Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Термины "генеральный подрядчик" и "субподрядчик" поясняются в гл. 37 "Подряд" ГК РФ. В частности, ст. 706 ГК РФ так и называется - "Генеральный подрядчик и субподрядчик". Согласно этой статье, если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика. Подрядчик, который привлек к исполнению

договора подряда субподрядчика в нарушение положений закона или договора подряда, несет перед заказчиком ответственность за убытки, причиненные участием субподрядчика в исполнении договора. Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком - ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда. Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком. С согласия генерального подрядчика заказчик вправе заключить договоры на выполнение отдельных работ с другими лицами. В этом случае указанные лица несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы непосредственно перед заказчиком.

Согласно п. 17 ст. 1 ГК РФ саморегулируемой организацией в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства признается некоммерческая организация, сведения о которой внесены в государственный реестр СРО и которая основана на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих работы в указанных сферах.

Частью 3.1 ст. 52 ГК РФ установлено, что в случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (далее - работы по организации строительства) включены в указанный в ч. 4 ст. 55.8 ГК РФ перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

В ч. 4 ст. 55.8 ГК РФ определено, что Перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержден Приказом Минрегиона России от 30.12.2009 N 624.

В п. 32 данного Перечня указаны работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

Следовательно, если строительный контроль осуществляется привлекаемой заказчиком организацией, то соответствующее свидетельство о допуске должно быть у привлекаемой организации.

Но по сложившейся практике застройщик, который не осуществляет контроль над строительством, все равно является членом СРО, так как ведет учет строительства объекта у себя на балансе.

Закон N 214-ФЗ различает понятия "объект недвижимости", "многоквартирный дом", "объект производственного назначения", "объект долевого строительства".

Согласно п. 1 ст. 2 Закона N 214-ФЗ под объектами недвижимости понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, к которым не относятся объекты производственного назначения.

Объектом долевого строительства Закон N 214-ФЗ называет жилое или нежилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, к которым, как следует из предыдущей нормы, объекты производственного назначения не относятся.

Поскольку многоквартирный дом (в котором в том числе находятся офисы, магазины, парковочные места и другие объекты) объектом производственного назначения не является, ограничение, установленное пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ, к жилому дому (в котором находятся офисы, магазины, парковочные места и т.п.) не относится.

Прежде чем начинать строительство, следует получить разрешение, которое выдается заказчику (застройщику) на основании соответствующего решения территориальных органов исполнительной власти (п. 2 Примерного положения о порядке выдачи разрешений на выполнение строительно-монтажных работ, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.1992 N 131).

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГСК РФ (п. 1 ст. 51).

Основные требования к порядку выдачи разрешений на строительство предусмотрены ст. 51 ГСК РФ. Подготовка документов для выдачи этих разрешений осуществляют местные органы архитектуры и градостроительства.

Разрешение на строительство выдается на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки, и при наличии утвержденной проектной документации.

Форма заявления, порядок и сроки его рассмотрения, перечень представляемых к рассмотрению материалов, форма разрешения на строительство, порядок введения в действие указанного разрешения и срок его действия, а также порядок обжалования отказа в выдаче разрешения на строительство устанавливаются ГСК РФ, иными нормативными правовыми актами.

Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 N 698 утверждены формы разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Инструкция о порядке заполнения данных форм утверждена Приказом Министерства регионального развития РФ от 19.10.2006 N 120.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы (п. 7 ст. 51 ГСК РФ):

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или (в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта) реквизиты проекта планировки территории и проекта ее межевания;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с его градостроительным планом, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к этим сетям;

- проект организации строительства данного объекта;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 ГСК РФ), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных ч. 6 ст. 49 ГСК РФ;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со ст. 40 ГСК РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае его реконструкции.

Застройщик вправе организовать долевое строительство следующими способами.

1. С привлечением специализированного заказчика. Осуществляется инвестиционную деятельность путем привлечения денежных средств инвесторов (участников долевого строительства), финансирования строительства и передачи построенных объектов долевого строительства его участникам. Для организации строительства застройщик привлекает специализированную организацию и заключает с ней договор на выполнение функций заказчика. Такая организация выполняет функции заказчика-застройщика, заключает договоры с поставщиками на поставку оборудования и стройматериалов, а также с подрядчиками на строительство объекта недвижимости, ведет учет капитальных затрат, связанных со строительством, готовит построенный объект к вводу в эксплуатацию.

2. Без привлечения специализированного заказчика, самостоятельно выполняя его функции. При использовании этого способа застройщик наряду с осуществлением инвестиционной деятельности по привлечению денежных средств согласно договору участия в долевом строительстве совмещает одновременно функции заказчика по организации строительства.

3. Без привлечения третьих лиц, самостоятельно выполняя функции заказчика и генерального подрядчика. При этом способе застройщик наряду с инвестиционной деятельностью и выполнением функций заказчика осуществляет в соответствии с ч. 2 ст. 52 ГК РФ строительство объекта недвижимости, выполняя при этом функции подрядчика (генподрядчика).

В большинстве случаев заказчик является одновременно и застройщиком.

Заказчик-застройщик может строить объект на собственные средства. Он может также брать для строительства кредиты и займы или привлекать соинвесторов (дольщиков). И, наконец, заказчик-застройщик может вести строительство только за счет привлеченных средств. Это так называемые специализированные организации-застройщики.

Основными функциями заказчика-застройщика являются:

- подбор земельного участка для застройки;

- получение необходимых документов и согласований;
- подготовка задания на проектирование;
- техническое сопровождение проектной стадии и стадии выполнения работ;
- оформление разрешительной документации;
- организация управления строительства и технический надзор;
- сдача объекта в эксплуатацию;
- обеспечение финансирования строительства и ведение бухгалтерского учета производимых капитальных затрат.

Заказчик-застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует не только условиям договора, но и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

1.2. Учетная политика застройщиков

В настоящее время учетная политика является одним из главных элементов документооборота любой организации. При грамотном подходе к ведению учетной политики можно добиться весьма существенного повышения эффективности предпринимательской деятельности, оптимизировать налогообложение, рационально распределить функциональные обязанности между структурными подразделениями и исполнителями организации.

С 1 января 2013 г. все элементы организации и ведения бухгалтерского учета экономическими субъектами должны соответствовать требованиям Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете". Частью 2 ст. 8 Закона о бухгалтерском учете установлено, что экономический субъект самостоятельно формирует свою учетную политику, руководствуясь законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и отраслевыми стандартами.

При формировании и раскрытии учетной политики организации должны применяться правила, установленные Положением по ведению бухгалтерского учета, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, Положением

по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации", утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н, а также требования и рекомендации других отечественных стандартов бухгалтерского учета (ПБУ и иных нормативных актов, принятых в их развитие).

Для целей управления в бухгалтерском учете необходимо организовать учет расходов по статьям затрат, причем перечень статей затрат устанавливается организацией самостоятельно в приказе по учетной политике. При составлении перечня следует учитывать особенности деятельности организации, особенности технологических процессов, структуру производства и иные факторы, влияющие на размер и перечень расходов. Используемый вариант принятия расходов организация-застройщик должна закрепить в учетной политике.

Организация в учетной политике должна самостоятельно определить способы распределения косвенных расходов между договорами, например путем расчетов с использованием сметных норм и расценок, отражающих современный уровень производственных, технологических и организационных нормативов в строительстве. Установленные способы распределения косвенных расходов, закрепленные приказом по учетной политике, организация должна применять систематически и последовательно.

В части договоров с длительным циклом ПБУ 9/99 содержит специальное положение, касающееся признания выручки в бухгалтерском учете. Так как строительство объектов - дело не одного дня, то понятно, что оно напрямую касается строительных фирм. Так, п. 13 ПБУ 9/99 установлено, что организация может признавать в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ по мере их готовности или по завершении выполнения работ в целом.

Выручка от выполнения конкретной работы признается в бухгалтерском учете по мере готовности, если возможно определить готовность работы. Следовательно, в учетной политике организации-застройщика в обязательном порядке нужно установить критерии, которыми фирма будет руководствоваться при определении готовности своих работ.

Порядок выплаты застройщику вознаграждения за оказанную услугу определяется договором с инвестором, размер вознаграждения устанавливается: в виде фиксированной суммы; в процентном отношении от сметной стоимости строительства; в виде экономии между фактическими затратами по строительству объекта и его сметной стоимостью.

В целях бухгалтерского учета застройщик имеет право выбора в порядке признания в бухгалтерском учете выручки от реализации услуг инвесторам. Если в учетной политике заказчика предусмотрено, что готовность услуги устанавливается в конце каждого месяца, то с такой же периодичностью формируется выручка от реализации услуги в регистрах бухгалтерского учета.

Если в учетной политике предусмотрено, что выручка от оказания инвесторам услуг по организации строительства определяется при его завершении, то на счетах бухгалтерского учета она отражается одновременно - при составлении Акта о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта (ф. КС-14).

Если сумма выручки от оказания услуги не может быть определена, то она принимается к бухгалтерскому учету в размере признанных в бухгалтерском учете расходов по оказанию этой услуги, которые будут впоследствии возмещены организации.

Основанием для отражения информации о совершенных хозяйственных операциях в регистрах бухгалтерского учета являются первичные учетные документы, которые принимаются к учету лишь в том случае, если составлены по формам, содержащимся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации.

Формы документов, применяемые для учета работ в строительстве, утверждены Постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 N 100 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ". В альбом унифицированных форм по строительству вошли формы N N КС-6, КС-11, КС-14, которые были утверждены Постановлением Госкомстата России от 30.10.1997 N 71а "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по

учету труда и его оплаты, основных средств и нематериальных активов, материалов, малоценных и быстроизнашивающихся предметов, работ в капитальном строительстве".

Однако существуют операции, для отражения которых унифицированные формы не разработаны, поскольку предусмотреть все возможные операции, которые будут осуществлять организации-застройщики, практически невозможно. Для таких операций соответствующий документ разрабатывается организацией самостоятельно. При разработке форм документов следует учитывать требования Закона о бухгалтерском учете о том, что самостоятельно разработанный документ должен содержать обязательные реквизиты, перечень которых приведен в ст. 9 названного Закона. Формы документов, применяемых в организации, должны содержаться в приложении к приказу по учетной политике.

Ну и, конечно же, в приказе по учетной политике нужно предусмотреть все организационные моменты, касающиеся ведения учетной работы, в том числе:

- рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности;
- формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также документов для внутренней бухгалтерской отчетности;
- порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации;
- способы оценки активов и обязательств;
- правила документооборота и технология обработки учетной информации;
- порядок контроля над хозяйственными операциями;
- другие решения, необходимые для организации бухгалтерского учета.

Система налогового учета организуется организацией-застройщиком самостоятельно, порядок ведения налогового учета закрепляется в учетной политике для целей налогообложения. При этом обязательно указывается, кем ведется налоговый учет в организации, ведь это может делать как бухгалтерия организации, так и самостоятельное подразделение строительной компании.

В учетной политике закрепляется избираемый вариант ведения налогового учета:

- на базе бухгалтерского учета - способом корректировки его данных;
- отдельно от бухгалтерского учета - например, в специальном налоговом плане счетов.

Здесь же организация закрепляет положение о том, какими документами она подтверждает данные своего налогового учета, а также приводит перечень применяемых регистров налогового учета.

Имущество и денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов, относятся к средствам целевого финансирования, которые застройщики не учитывают при налогообложении прибыли. При этом застройщик обязан вести отдельный учет, иначе полученные средства целевого финансирования придется включить в базу при исчислении налога на прибыль (п.п. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

По правилам пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ освобождаются от обложения НДС услуги застройщика, оказанные на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

Под эту льготу не подпадают услуги застройщика, оказываемые при строительстве объектов производственного назначения, к которым относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров, при выполнении работ, оказании услуг.

На практике чаще вознаграждение застройщика - это сумма экономии средств дольщиков, которая осталась по окончании строительства (то есть разница между суммой средств, полученных от дольщиков, и средствами, использованными для создания соответствующего объекта долевого строительства). В этом случае необходимость налогообложения сумм такой экономии, как и суммы полученных на оплату услуг застройщика авансов, напрямую зависит от вида объекта, который строился в рамках инвестиционного договора.

При определении суммы экономии застройщики в основном применяют два метода:

- метод "котлового" учета. На сегодняшний день Минфин России подтвердил право застройщика определять экономию от строительства в целом по объекту (Письмо Минфина России от 11.10.2012 N 03-07-10/27);

- метод, при котором определяется сумма экономии от строительства по каждому объекту, переданному дольщику (в жилом многоквартирном доме расчет производится "поквартирно"). В случае применения второго метода вопросы отпадают, так как у застройщика имеются данные о финансовом результате по каждому жилому и нежилому помещению, т.е. налогоплательщик рассчитывает НДС по ставке 18/118 с услуг застройщика в части нежилых коммерческих помещений и уплачивает его в бюджет.

Полученная застройщиком экономия средств признается его доходом. Минфин России в Письме от 25.03.2008 N 03-07-10/02 отметил, что денежные средства, оставшиеся в распоряжении застройщика после окончания строительства, перестают быть полученными от инвесторов средствами целевого финансирования, которые не учитываются при налогообложении прибыли. Следовательно, такие суммы по правилам п. 14 ст. 250 НК РФ увеличивают налоговую базу по налогу на прибыль застройщика как целевые средства, использованные не по назначению.

По правилам п. 1 ст. 8 Закона N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником осуществляются на основании передаточного акта или иного документа о передаче. При этом такая передача возможна только после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. По мнению Минфина России, именно на дату подписания документа о передаче объекта в эксплуатацию по окончании строительства застройщик определяет финансовый результат (прибыль) (Письмо от 16.08.2011 N 03-03-06/1/488). Минфин России в Письме от 12.01.2010 N 03-03-06/1/2 напомнил, что цена договора участия в долевом строительстве может включать средства на возмещение затрат на создание объекта долевого строительства, а также суммы на оплату услуг застройщика (ст. 5 Закона N 214-ФЗ).

В частности, к возмещаемым затратам застройщика можно отнести расходы на приобретение и оформление права собственности или права аренды (субаренды) на земельные участки, на которых осуществляется такое строительство (ст. 18 Закона N 214-ФЗ). Следовательно, если инвестиционный договор предусматривает компенсацию расходов по приобретению земельного участка, занятого объектом строительства, спорные суммы не учитываются при налогообложении прибыли застройщика (Письма Минфина России от 21.12.2011 N 03-03-06/1/837 и от 15.08.2011 N 03-03-06/1/483).

Полученные от участников долевого строительства суммы оплаты услуг застройщик вправе расходовать по своему усмотрению. В частности, на погашение заемных средств, коммунальных и рекламных расходов, выплату заработной платы сотрудникам, компенсацию дополнительных обременений, непосредственно не связанных со строительством (например, обязательства по безвозмездной передаче муниципальному образованию доли в площадях возводимого объекта недвижимости, создание обособленных объектов социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройство прилегающих территорий). Причем такие расходы застройщик вправе учесть при налогообложении. Так, в Письме от 24.09.2008 N 03-03-06/1/541 Минфин России отметил, что расходы в виде процентов по кредиту, полученному застройщиком для строительства объектов с долевым участием, уменьшают налогооблагаемую прибыль застройщика и не включаются в первоначальную стоимость объекта строительства.

Правильная учетная политика является одним из главных направлений оптимизации налоговых платежей, увеличения прибыли. Поэтому целесообразно отражать в учетной политике для целей налогового учета способы формирования налоговой базы только по тем хозяйственным операциям организации, которые имеются у нее на момент окончания предыдущего налогового периода. Не рекомендуется включать в учетную политику для целей налогового учета способы налогового учета объектов, которые в организации отсутствуют. При возникновении новых фактов хозяйственной деятельности экономического субъекта, по которым

возникает необходимость отражения порядка их налогового учета, следует оформить дополнение к учетной политике.

РАЗДЕЛ II. ФОРМИРОВАНИЕ УЧЕТНО-АНАЛИТИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СВЯЗАННОЙ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Учет источников финансирования долевого строительства

В силу ч. 1 ст. 5 Закона N 214-ФЗ ценой договора долевого участия в строительстве является размер средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства. При этом цена может быть определена из двух составляющих: суммы на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг застройщика. Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 3 ст. 4 Федерального закона N 214-ФЗ).

Теперь рассмотрим учетную модель, основанную на признании договора участия в долевом строительстве разновидностью договора строительного подряда.

В экономике процесс приобретения, строительства, получения новых внеоборотных активов называют капиталовложениями, или инвестициями в основной капитал. Для организаций различных видов деятельности характерны свои объекты капиталовложений, но в строительной отрасли существуют уникальные, не характерные для других отраслей объекты вложений.

Застройщик так должен организовать аналитический учет активов и обязательств, чтобы он обеспечивал получение необходимой информации по нескольким направлениям:

- по каждому дольщику и договорам долевого строительства, связанным с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) дольщиков;
- по активам застройщика, считающимся находящимися в залоге;
- по обязательствам застройщика перед дольщиками и обязательствам дольщиков перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период;

- об оплате жилых помещений после завершения строительства и признании выручки от продажи.

В бухгалтерском учете факты хозяйственной деятельности должны отражаться исходя не столько из их правовой формы, сколько из их экономического содержания и условий хозяйствования (требование приоритета содержания перед формой) (п. 6 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н).

При получении застройщиком от инвесторов инвестиционных средств на строительство у застройщика возникает обязательство по окончании строительства передать этим инвесторам построенные объекты, т.е., по сути, у инвестора на сумму переданных заказчику-застройщику средств возникает дебиторская задолженность, а у заказчика-застройщика перед инвесторами соответственно кредиторская задолженность. В связи с чем такие средства у застройщика, на наш взгляд, могут учитываться также на счете 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Целевые средства, полученные на строительство объектов от инвесторов, могут учитываться заказчиком-застройщиком на счете 86 "Целевое финансирование" в разрезе контрагентов. У заказчика-застройщика перед участниками долевого строительства возникает кредиторская задолженность в сумме полученных денежных средств, а у участника долевого строительства на эту же сумму - дебиторская задолженность. Данные целевые средства числятся на счете 86 "Целевое финансирование" до момента окончания строительства и передачи участникам долевого строительства построенного объекта как результата произведенных за их счет капитальных вложений (Таблица 1).

Таблица 1- Учет целевых средств

Содержание операций	Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Первичный документ
Отражены обязательства сторон, возникшие из договора долевого участия в строительстве	76 ДС	86 ДС	20 000 000	Договор участия в долевом строительстве
Отражено исполнение участниками своих обязательств по оплате цены договора участия в долевом строительстве	51	76 ДС	20 000 000	Выписка банка по расчетному счету

Правомерность использования счета 86 для отражения средств, поступающих от дольщиков, подтверждает пп. "г" п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (Письмо Минфина России от 30.12.1993 N 160), согласно которому денежные средства, полученные от инвесторов, должны отражаться у заказчика как целевые средства для финансирования капитального строительства. Кроме того, средства инвесторов (дольщиков), аккумулированные на счете застройщика, признает средствами целевого финансирования пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ. Указанные средства числятся на счете 86 до момента окончания строительства и передачи построенного объекта инвесторам.

К целевому финансированию относятся средства, полученные застройщиком от инвестора и использованные на строительство в соответствии с утвержденной инвестором сметой. К доходам относится только прибыль застройщика, так как основная часть расходов на строительство, включая содержание службы заказчика-застройщика, включается в стоимость построенного объекта.

Средства, полученные от дольщиков в качестве целевого финансирования строительства жилого дома, независимо от способа осуществления строительства (подрядного или хозяйственного) являются инвестициями, а не авансами за реализацию работ, услуг и поэтому не облагаются НДС (Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 24.09.2010 N А45-28551/2009, Северо-Западного округа от 23.09.2008 N А56-16478/2007 и Северо-Кавказского округа от 25.09.2008 N Ф08-5777/2008).

Увеличение цены договора участия в долевом строительстве после его заключения возможно по соглашению сторон, но только если такая возможность предусмотрена самим договором (ч. 2 ст. 5 Федерального закона N 214-ФЗ). Доплата может производиться путем единовременного внесения платежей (ч. 3 ст. 5 Федерального закона N 214-ФЗ). При этом стороны могут договориться, что платежи по дополнительному соглашению к договору производятся посредством открытия аккредитива, поскольку аккредитив является одной из форм безналичных расчетов (п. 1 ст. 862 Гражданского кодекса РФ, п. 1.1 Положения о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденного Банком России

19.06.2012 N 383-П).

При расчетах по аккредитиву банк, действующий по поручению плательщика (участника долевого строительства) об открытии аккредитива и в соответствии с его указанием (банк-эмитент), обязуется произвести платежи получателю средств либо дать полномочие другому банку (исполняющему банку) произвести платежи получателю средств. В случае открытия покрытого (депонированного) аккредитива банк-эмитент при его открытии обязан перечислить сумму аккредитива (покрытие) за счет плательщика в распоряжение исполняющего банка на весь срок действия обязательства банка-эмитента (п. п. 1, 2 ст. 867 ГК РФ, п. 6.10 Положения). Аккредитив, который не может быть отменен без согласия получателя средств, признается безотзывным (п. 1 ст. 869 ГК РФ).

Для исполнения аккредитива получатель средств представляет в исполняющий банк документы, подтверждающие выполнение всех условий аккредитива (п. 1 ст. 870 ГК РФ, п. п. 6.1, 6.15 Положения). Например, в числе таких документов представляется распоряжение о вводе дома в эксплуатацию.

Поскольку при расчетах аккредитивами поступление денежных средств по договорам участия в долевом строительстве гарантируется банком-эмитентом, при получении уведомления об открытии аккредитива организация отражает сумму аккредитива на счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

Зачисление денежных средств на расчетный счет организации при выполнении условий аккредитива отражается по дебету счета 51 "Расчетные счета" и кредиту счета 76 "Расчеты с покупателями и заказчиками". Одновременно с забалансового счета 008 списывается сумма исполненного аккредитива.

При строительстве объекта недвижимости наиболее дефицитный ресурс застройщика - денежные средства, необходимые для возведения объекта недвижимости. Средства дольщиков могут привлекаться неравномерно, а процесс строительства по умолчанию непрерывный.

У застройщика построенный объект недвижимости не будет признан основным средством, так как он предназначен для последующей продажи.

Таким образом, хотя и сооружение его требует длительного времени и существенных расходов, признать его инвестиционным активом нельзя. Не выполняется второе условие п. 7 ПБУ 15/2008 - объект не будет принят к учету в качестве основного средства или другого внеоборотного актива. Исходя из требований того же п. 7, вся сумма начисленных по кредиту (займу) процентов с момента поступления денег на счет заемщика и вплоть до окончания договора должна быть признана в регистрах бухгалтерского учета прочими расходами.

Начисление процентов будет отражаться записями:

Дебет счета 91 (субсчет "Прочие расходы") Кредит счета 67.

Для целей налогообложения прибыли проценты по кредиту однозначно признаются внереализационными расходами в размере установленного ст. 269 НК РФ норматива.

Превышение прочих расходов в регистрах бухгалтерского учета над внереализационными расходами признается постоянной разницей и влечет начисление постоянного налогового обязательства.

2.2. Формирование стоимости объектов долевого строительства в составе внеоборотных активов застройщика

Согласно ст. 18 Закона N 214-ФЗ денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в следующих целях:

1) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций рекомендует по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" отражать включаемую в первоначальную стоимость объектов стоимость основных средств, нематериальных активов и других соответствующих активов. При этом сформированная первоначальная стоимость объектов основных средств, принятых в эксплуатацию и оформленных в установленном порядке, списывается со счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" в дебет счета 01 "Основные средства". Сальдо по счету 08 "Вложения во внеоборотные активы" отражает величину вложений организации в незавершенное строительство, незаконченные операции приобретения основных средств.

Согласно действующей практике в активе счета 08 аккумулируются не только затраты, осуществляемые непосредственно на строительство объекта, но и затраты, связанные с содержанием самого застройщика. А это не позволяет в дальнейшем при формировании финансового результата соотнести расходы, завуалированные на счете 08, с доходами застройщика. Поэтому в отечественной экономической литературе с целью устранения этого недостатка ведется дискуссия об организации учета таких расходов. Но на правомерность использования застройщиком счета 08, то на это прямо указывает Письмо Минфина России от 18.05.2006 N 07-05-03/02.

В период подготовительных работ по реализации инвестиционного проекта застройщик несет расходы по оформлению земельного участка для строительства в собственность или в аренду, расходы по уплате земельного налога или арендной платы, по освобождению территории для строительства от имеющихся на ней строений и т.п. Он также размещает заказы на изготовление исходно-разрешительной и проектной документации, которая необходима для получения разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ). Перечисленные расходы являются капитальными затратами по строительству объекта, состав которых установлен Методикой МДС 81-35.2004.

Застройщик может нести дополнительные расходы, не относящиеся к капитальным, но связанные с сооружением объекта и доведением его до состояния,

пригодного к эксплуатации. Это, в частности, расходы по оплате информационных и консультационных услуг и вознаграждения, уплачиваемые посредникам.

В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией. Учет расходов на строительство рекомендуется вести по следующей структуре расходов на: строительные работы; работы по монтажу оборудования; приобретение оборудования, сданного в монтаж; приобретение оборудования, не требующего монтажа, инструмента и инвентаря, оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса; прочие капитальные затраты.

Аналитический учет по счету 08 "Вложения во внеоборотные активы" осуществляется по затратам, связанным со строительством и приобретением основных средств, - по каждому строящемуся или приобретаемому объекту основных средств. При этом построение аналитического учета обеспечивает возможность получения данных о затратах на:

- строительные работы и реконструкцию;
- буровые работы;
- монтаж оборудования;
- оборудование, требующее монтажа;
- оборудование, не требующее монтажа, а также на инструменты и инвентарь, предусмотренные сметами на капитальное строительство;
- проектно-изыскательские работы;
- прочие затраты по капитальным вложениям.

Затраты заказчика-застройщика на собственное содержание отражаются на счете 26 "Общехозяйственные расходы" с последующим списанием на счет 08 "Вложения во внеоборотные активы" и складываются из расходов, связанных со строительством объекта, по вводу его в эксплуатацию или сдаче инвестору, оказанию прочих услуг. Источником покрытия затрат по содержанию заказчика-застройщика в итоге является счет 08 "Вложения во внеоборотные активы" (ил 06 "Долевое строительство").

За счет средств инвестора покрываются расходы на оплату подрядчику стоимости выполненных работ по строительству здания (с учетом НДС, предъявленного подрядчиком).

В целях обеспечения прозрачности информации об объектах долевого строительства для специализированных заказчиков-застройщиков можно порекомендовать использовать для отражения вышеперечисленных затрат балансовый счет 06 и назвать его "Долевое строительство", так как объект изначально строится для передачи участникам долевого строительства, и информация о стоимости объекта долевого строительства является существенной для заинтересованных пользователей отчетности организации (Таблица 2).

Таблица 2 - Формирование стоимости объекта строительства

Содержание операций	Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Первичный документ
Отражена сумма затрат застройщика, связанных с исполнением договора участия в долевом строительстве	26	02, 10, 60, 70, 69 и др.	2 000 000	Требование-накладная, Акт приемки-сдачи работ (услуг), Расчетно- платежная ведомость, Бухгалтерская справка-расчет
Определена стоимость услуг застройщика, связанных с исполнением договора участия в долевом строительстве	62	90	2 100 000	Бухгалтерская справка-расчет, акт приемки-передачи услуг
Увеличена стоимость объекта на стоимость услуг застройщика, связанных с исполнением договора участия в долевом строительстве	06	62	2 100 000	Бухгалтерская справка-расчет
Принят от подрядчика законченный строительством жилой дом	06 19	60	16 800 000	Акт приемки законченного строительством объекта*
*Принимая работы у подрядчика, заказчик-застройщик подписывает Акт о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).				

Очевидно, что у застройщика возникают доходы, связанные с оказанием им услуг дольщикам по организации строительных работ, контролю за их выполнением, учету поступления привлеченных средств, затрат на строительство и т.д., на что указывают, в частности, Письма Минфина России от 26.10.2004 N 07-05-

14/283, от 23.11.2004 N 07-05-14/306.

Напомним, что порядок выплаты застройщику вознаграждения за оказанную услугу определяется договором с инвестором, размер вознаграждения устанавливается: в виде фиксированной суммы; в процентном отношении от сметной стоимости строительства; в виде экономии между фактическими затратами по строительству объекта и его сметной стоимостью.

В целях бухгалтерского учета заказчик имеет право выбора в порядке признания в бухгалтерском учете выручки от реализации услуг инвесторам. Если в учетной политике заказчика предусмотрено, что готовность услуги устанавливается в конце каждого месяца, то с такой же периодичностью формируется выручка от реализации услуги в регистрах бухгалтерского учета.

Если в учетной политике предусмотрено, что выручка от оказания инвесторам услуг по организации строительства определяется при его завершении, то на счетах бухгалтерского учета она отражается единовременно - при составлении Акта о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта (ф. КС-14).

При ведении бухгалтерского и налогового учета обязанностями застройщика являются:

- ведение отдельного учета доходов и расходов, полученных или произведенных в рамках целевого финансирования, и иных доходов и расходов. Если такого учета нет, то у организации средства целевого финансирования подлежат налогообложению с даты их получения;

- представление в налоговые органы по окончании налогового периода отчета о целевом использовании полученных средств по форме, утверждаемой ФНС России. Назначение использования целевых средств определяется организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования в соответствующем договоре.

Если целевые средства использованы организацией не по назначению, то они подлежат налогообложению (п. 14 ст. 250 НК РФ).

Напомним: на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ застройщик вправе воспользоваться освобождением от обложения НДС стоимости услуг, оказываемых

участникам долевого строительства. Причем, чтобы воспользоваться этой льготой, застройщику не требуется получать разрешение налогового органа или уведомлять инспекторов о переходе на освобождение. Наоборот, представлять заявление в инспекцию необходимо, если застройщик хочет отказаться от применения этой льготы (п. 5 ст. 149 НК РФ).

Суммы экономии, остающиеся в распоряжении застройщика, не облагаются НДС на основании п. 2 ст. 162 НК РФ (Письмо Минфина России от 29.07.2011 N 03-07-07/43).

Как следует из разъяснений финансового ведомства (Письмо от 08.06.2011 N 03-07-10/11), если застройщик применяет освобождение от обложения НДС на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ и своими силами обязуется построить жилой дом, выполняя СМР, то согласно п. 1 ст. 154 НК РФ денежные средства, получаемые застройщиком от участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, включаются в налоговую базу по НДС как оплата (частичная оплата), полученная в счет предстоящего выполнения работ. При этом денежные средства, получаемые на оплату услуг застройщика, в налоговую базу не включаются. Соответственно, в дальнейшем суммы начисленного "авансового" НДС принимаются к вычету в общем порядке после определения застройщиком налоговой базы со стоимости выполненных СМР (п. 8 ст. 171 и п. 6 ст. 172 НК РФ).

Первоначальная стоимость построенного объекта определяется как сумма расходов на его сооружение и доведение до состояния, в котором он пригоден для использования (абз. 2 п. 1 ст. 257 НК РФ).

С целью формирования достоверного и полного представления о финансовом положении застройщика, осуществляющего операции, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве, финансовых результатах деятельности такого застройщика и изменениях в его финансовом положении в дополнение к

требованиям, установленным нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, застройщик должен раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию о:

- обязательствах участников договора по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей;
- обязательствах застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию;
- обязательствах застройщика перед участниками договора, возникающих в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства;
- активах застройщика, находящихся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом;
- задолженности участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир.

2.3. Учет расчетов с участниками долевого строительства

Застройщик передает квартиру дольщику на основании подписываемого сторонами передаточного акта или иного документа о передаче (ч. 1 ст. 8 Закона N 214-ФЗ). Такая передача должна состояться не позже установленного договором срока, но и не ранее того, как застройщик получит в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, обязанности застройщика по договору долевого строительства считаются исполненными на дату, указанную в передаточном акте.

После передачи квартир дольщикам в соответствии с условиями договора эта стоимость списывается застройщиком на счет 86 (Таблица 3):

Таблица 3 - Передача объекта строительства дольщикам

Содержание операций	Дебет	Кредит	Сумма, руб.	Первичный документ
Отражено исполнение застройщиком обязательств перед участниками долевого строительства по передаче квартир	86	91-1	20 000 000	Акт приемки-передачи квартир, Бухгалтерская справка-расчет *
Определена стоимость объекта долевого строительства по данным бухгалтерского учета	91-2	06 19	18 900 000	Бухгалтерская справка-расчет, первичные документы*
Признана экономия застройщика по договору участия в долевом строительстве	Разница от операции по КТ 91-1		1 100 000	Договор участия в долевом строительстве, Бухгалтерская справка-расчет
**Передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства не является реализацией товара (работ), но для компьютерной обработки данных и выведения разницы между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство (создание) объекта недвижимости, не подлежащей возврату дольщикам по условиям договора можно применять рекомендуемую схему проводок.				

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона N 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. Таким образом, размер ответственности застройщика напрямую зависит от того, является пострадавшая сторона юридическим или физическим лицом. В частности, размер неустойки, подлежащей уплате юридическому лицу, может быть рассчитан по формуле:

$$H = Ц \times 1/300 \times С \times Д,$$

где Н - размер неустойки, руб.;

Ц - цена договора, руб.;

С - ставка рефинансирования, %;

Д - количество дней просрочки.

Соответственно, для определения суммы, причитающейся физическому лицу, приведенная формула должна быть дополнена множителем 2, тогда она будет выглядеть так:

$$H = Ц \times 1/300 \times 2 \times С \times Д$$

или так:

$$H = Ц \times 1/150 \times С \times Д$$

С учетом цен на квартиры, а также того, что период просрочки может составлять от нескольких месяцев до нескольких лет, неустойка, начисленная в пользу только одного дольщика, может составлять сотни тысяч рублей. Таким образом, для застройщика весьма актуальным становится вопрос о возможности применения к данным отношениям следующего положения ст. 333 ГК РФ: если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Сумма компенсации убытков, выплачиваемая физическому лицу в связи с нарушением сроков сдачи объекта долевого строительства, признается прочим расходом в сумме, установленной мировым соглашением, на основании п. п. 11, 14.2 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

Следовательно, на дату утверждения арбитражным судом мирового соглашения в учете организации производится бухгалтерская запись по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет 91-2 "Прочие расходы", и кредиту счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (п. 16 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов).

Удержание НДФЛ с суммы компенсации, причитающейся физическому лицу, отражается по дебету счета 76 и кредиту счета 68 "Расчеты по налогам и сборам".

При перечислении денежных средств на указанный физическим лицом счет в банке по указанному мировому соглашению (за вычетом удержанного НДФЛ) производится бухгалтерская запись по дебету счета 76 и кредиту счета 51 "Расчетные счета" (Инструкция по применению Плана счетов).

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует не только условиям договора, но и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ст. 7 Закона N 214-ФЗ). Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства должен составлять не менее чем пять лет. Он исчисляется со дня передачи объекта участнику.

Претензии по исполнению договора в части качества и иных недостатков построенного объекта могут предъявляться в определенной последовательности, а именно:

- участник долевого строительства - застройщику;
- застройщик (инвестор) - заказчику;
- заказчик - генподрядчику;
- генподрядчик - субподрядчику.

Если застройщик осуществил строительство с отступлениями от данных требований, что привело к ухудшению качества объекта или появлению иных недостатков, которые делают объект непригодным для использования по его назначению, то участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;
- соразмерно уменьшить цену договора;
- возместить расходы на устранение недостатков.

Если же требования к качеству объекта долевого строительства нарушены существенно или выявленные недостатки не устранены в разумный срок, то в этом случае участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика вернуть ему деньги и уплатить проценты за их использование.

Застройщик освобожден от ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если он

докажет, что они произошли из-за нормального износа объекта, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (п. 7 ст. 7 Закона N 214-ФЗ).

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

Важно отметить, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей (Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (в ред. от 25.11.2006)) в части, не урегулированной Законом N 214-ФЗ.

Банкротство компаний-застройщиков, привлекающих в жилищное строительство денежные средства граждан, регулируют специальные нормы. В гл. IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" они выделены в отдельный параграф (§ 7 "Банкротство застройщиков"), включающий 15 статей.

В деле о банкротстве застройщика законодатель предусмотрел специальную очередность удовлетворения требований кредиторов (ст. 201.9 Закона N 127-ФЗ). В ходе конкурсного производства требования кредиторов к застройщику удовлетворяются в следующей очередности:

- в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью;

- во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда, а также вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

- в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям граждан - участников строительства;
- в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

2.4. Внутренний контроль деятельности застройщиков

Специфика внутреннего контроля в строительных компаниях объясняется такими особенностями отрасли, как продолжительность и уникальность проектов, многочисленные стадии согласования проекта, необходимость составления смет и т.д. Поэтому реализация контроля в строительстве, в частности, у застройщика требует высокой квалификации исполнителей и знания современных процедур финансового и производственного контроля.

Внутренний контроль в строительстве - это систематическая проверка всеми должностными лицами организации в пределах их компетенции выполнения приказов директора, решений совета директоров, собраний акционеров, соблюдения требований налогового законодательства, точности и полноты документации бухгалтерского учета, предотвращение ошибок и искажений в учете и отчетности, рационального использования производственных ресурсов, сохранности имущества собственников и пресечения хищений, злоупотреблений и расточительства.

Осуществление внутреннего контроля требует применения определенных методов проверки. Прежде всего проверке должны предшествовать разработка программы (плана), определение характера проверки - сплошной или выборочной.

Программа проверки составляется в письменном виде, где подробно описываются процедуры, позволяющие выявить реальное положение контролируемого объекта.

Внутренний контроль в организациях строительства должен носить системный характер. При этом в систему внутреннего контроля предлагается включить:

- использование нормативной базы как инструмента планирования и оперативного и последующего контроля;
- организацию планирования по хозяйствующему субъекту в целом и в разрезе структурных подразделений как средство предварительного контроля;
- ведение аналитического учета по местам возникновения затрат и центрам ответственности в разрезе калькуляционных статей по номенклатуре;
- использование документов внутренней отчетности для отражения отклонений от запланированных результатов финансово-хозяйственной деятельности и нормативных показателей.

В целом всю контролируемую информацию можно представить в виде следующих блоков:

- проекты решений по инвестициям и кредитам;
- прогнозы поступлений наличных средств;
- анализ источников финансирования, потребности в новых источниках и изменения в них;
- соотношение заемных и собственных средств;
- результаты хозяйственной деятельности и прибыль;
- платежеспособность в краткосрочной и долгосрочной перспективе и движение денежных средств;
- возможные управленческие воздействия;
- интерпретация данных и пояснения для руководства.

Правильно проведенный внутренний контроль позволяет обеспечить решение следующих задач:

- выявление существующих проблем и недостатков;
- выделение моментов, указывающих на потенциальные проблемы в будущем;
- всеохватывающий и оперативный обзор деятельности;
- расчеты и информирование о фактической эффективности и рентабельности деятельности;
- группировка и анализ информации для выбора оптимальных вариантов решения проблем, возникающих в ходе деятельности;

- представление информации для принятия стратегических решений.

Внутренние контролеры при проверке соответствия наличия материалов правильности их использования применяют следующие процедуры:

- инвентаризацию;
- контрольный обмер;
- обследование;
- проверку качества строительных материалов, т.е. соответствия их ГОСТам;
- экспертную оценку.

Правильность отражения на счетах бухгалтерского учета осуществляемых расходов и полученных доходов в процессе исполнения договоров по реализации инвестиционно-строительных проектов на создание объектов недвижимости оказывает существенное влияние на прозрачность и надежность информации, формируемой в отчетности.

При проверке полноты выполненных строительных работ и достоверности списания строительных материалов на их выполнение целесообразно использовать составление альтернативного баланса. Для уверенности в полноте выполненных строительных работ составляют баланс израсходованных строительных материалов по нормам, предусмотренным технологическими картами на выполненные строительные работы. Для этого составляют ведомость расхода строительных материалов по нормам на выполненный объем работ и сравнивают рассчитанный расход с фактическим. Если будут выявлены значительные отклонения, то это может быть обусловлено двумя причинами:

- строительные материалы списаны, а объем работ не был выполнен;
- допущена приписка к выполненному объему строительных работ с целью начисления завышенной оплаты труда и списания строительных материалов.

Внутренние контролеры при проверке соответствия наличия материалов и правильности их использования применяют следующие процедуры:

- инвентаризацию;
- контрольный обмер;
- обследование;

- проверку качества строительных материалов, т.е. соответствия их ГОСТам;
- экспертную оценку.

Выявленные перечисленными приемами документального и фактического контроля нарушения и злоупотребления контролер систематизирует по участкам, видам операций и другим признакам, регистрируя их в рабочих документах, ссылаясь при этом на соответствующие документы, записи в учетных регистрах и другие источники.

В процессе внутреннего контроля кроме учетных применяются аналитические процедуры, целью которых является выявление наличия или отсутствия необычных или неверно отраженных фактов и результатов хозяйственной деятельности, определяющих области, требующие особого внимания контролирующего лица.

Контролер применяет следующие аналитические процедуры:

- сравнение фактических показателей бухгалтерской отчетности с плановыми (сметными) показателями;
- сравнение показателей бухгалтерской отчетности и связанных с ними относительных коэффициентов отчетного периода с нормативными значениями, устанавливаемыми действующим законодательством или организацией;
- сравнение показателей бухгалтерской отчетности со среднеотраслевыми данными;
- анализ текущих изменений показателей бухгалтерской отчетности и относительных коэффициентов, связанных с ними.

Действенность аналитической и контрольной работы в строительстве во многом определяется качеством, детализацией и своевременностью информации об анализируемых и подвергаемых контролю явлениях и процессах. Если контрольные функции осуществляются несвоевременно, то их результаты могут утратить свою полезность.

Очевидно, что применение аналитических процедур в рамках системы внутреннего контроля позволяет координировать взаимосвязь сотрудников в сфере внутреннего контроля хозяйственной деятельности, эффективно управлять производственными ресурсами строительной организации с целью обоснованного

их применения. Кроме того, путем применения аналитических процедур осуществляется оценка уровня достоверности информации, используемой для принятия оперативных решений.

При проведении контроля расходов на капитальное строительство контролером могут быть выявлены существенные нарушения, которые целесообразно, на наш взгляд, классифицировать следующим образом:

- нарушения, связанные с неправильным оформлением договорных отношений;
- нарушения правил взаимных расчетов между участниками строительства;
- нарушения, выявляемые при проведении инвентаризации строительных объектов;
- нарушения из-за отклонений от норм при производстве строительно-монтажных работ;
- нарушения, вызванные ненадлежащим исполнением участниками капитального строительства присущих им функций;
- нарушения, связанные с неправильным ведением бухгалтерского учета и неправильной трактовкой налогового законодательства.

Среди нарушений условно выделяют неумышленные ошибки, возникновение которых связано с незнанием вопроса, невнимательностью исполнителей и т.д., и умышленные нарушения, то есть мошенничество.

Выявленные перечисленными приемами документального и фактического контроля нарушения и злоупотребления контролер систематизирует по участкам, видам операций и другим признакам, регистрируя их в рабочих документах, ссылаясь при этом на соответствующие документы, записи в учетных регистрах и другие источники.

Например, в процессе инвентаризации контролер в составе комиссии выезжает на объект и производит обмеры постройки. В результате может обнаружиться несоответствие реальных объемов строительства данным учета. Подобные расхождения приводят к искажению себестоимости строительства, а также инвентарной стоимости объекта.

Для получения доказательств анализируются следующие источники:

- журнал учета выполненных работ (форма N КС-6), который ведется по каждому объекту строительства;
- отчет (форма N М-19) материально-ответственного лица, то есть производителя работ, начальника строительного участка;
- ежемесячный отчет о расходе основных материалов в строительстве в сопоставлении с расходом, определенным по производственным нормам (форма N М-29);
- формы N КС-2 и N КС-3;
- регистры бухгалтерского учета материалов по счету 10.

Нарушения, выявленные с помощью данного анализа, можно разделить на следующие типы.

1. Завышение объемов строительства. Данный тип нарушений влечет за собой такие последствия, как завышение размера списания материальных ресурсов на строительство объекта, неправильный расчет трудозатрат в результате завышения объемов строительства и др. В бухгалтерском учете у застройщика данная сумма отражается по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" и кредиту счета 60 (сторно красным).

2. Неправильное применение строительных материалов (как правило, происходит замена дорогостоящего материала более дешевым) и/или расценок по ним.

3. Невыполнение отдельных скрытых работ, утвержденных проектно-сметной документацией. Следует отметить, что выявление подобных нарушений возможно только при участии эксперта-строителя. Контролеру следует заранее оценить риск возникновения таких нарушений, присущий им уровень существенности и обсудить вопрос о привлечении эксперта с руководством проверяемого предприятия.

Организация эффективного внутреннего контроля у застройщика позволит:

- обеспечить эффективное функционирование, устойчивость и максимальное (согласно установленным целям) развитие организации в условиях конкуренции;
- сохранить и эффективно использовать ресурсы и возможности организации;

- своевременно выявлять и минимизировать коммерческие, финансовые и строительные риски в управлении организацией;
- сформировать адекватную современным перманентно меняющимся условиям хозяйствования систему информационного обеспечения всех уровней управления, позволяющую своевременно адаптировать функционирование организации к изменениям во внутренней и внешней среде.

2.5. Внешний контроль деятельности застройщиков

В п. 6 ч. 2 и ч. 3 ст. 20 Закона N 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности в подлиннике или в форме надлежащим образом заверенной копии.

Таким образом, отчетность застройщиков независимо от их организационно-правовой формы подлежит обязательному аудиту.

Постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 N 233 в соответствии со ст. 23 Закона N 214-ФЗ утверждено Положение о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика (Положение N 233). Согласно этому документу нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщик рассчитывает в соответствии с Инструкцией о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденной Приказом ФСФР России от 30.11.2006 N 06-137/пз-н. Финансовая устойчивость деятельности застройщика по нормативам обеспеченности обязательств и целевого использования средств оценивается ежеквартально (п. 5 Положения N 233).

Застройщики составляют отчетность на основе индивидуальных данных о создаваемых объектах недвижимости, данных бухгалтерского учета и отчетных документов. Это требование Методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства,

утвержденных Приказом ФСФР России от 12.01.2006 N 06-2/пз-н. Отчетность должна в полном объеме отражать все предусмотренные в формах сведения. При заполнении форм нельзя изменять смысловое содержание показателей, исключать или изменять установленную последовательность форм, отражать несколько показателей в одной графе, нарушая логическую структуру формы, вносить исправления в формы.

Сведения, необходимые для расчета нормативов, застройщик берет из бухгалтерского учета. Таких нормативов три. Два из них (нормативы обеспеченности обязательств и целевого использования средств) рассчитываются ежеквартально по состоянию на последний день отчетного квартала. Расчет норматива безубыточности осуществляется один раз в год по состоянию на последний день календарного года.

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается по следующей формуле:

$$Н1 = А / О,$$

где А - стоимость активов застройщика;

О - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

Норматив целевого использования средств рассчитывается по следующей формуле:

$$Н2 = А_n / Д,$$

где A_n - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму таких показателей, как: внеоборотные активы, дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупателей и заказчиков), дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупателей и заказчиков), краткосрочные финансовые

вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа;

Д - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Норматив безубыточности определяется как количество лет из трех последних лет работы застройщика, в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль.

Постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 N 233 установлены следующие ограничения значений нормативов:

- норматив обеспеченности обязательств - не менее 1;
- норматив целевого использования средств - не более 1;
- норматив безубыточности - не менее 1.

На основании п. 7 ст. 23 Закона о долевом строительстве контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников, в случае, если:

- более чем на 30 дней задержано представление указанной отчетности;
- не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости.

Обязанность представления отчетности поставлена в зависимость от наличия в течение квартала:

- хотя бы одного действующего договора участия в долевом строительстве;
- не исполненных застройщиком обязательств перед дольщиками.

В случае неоднократного или грубого нарушения застройщиком законодательства в сфере долевого строительства контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика (п. 8 этой статьи).

Составы правонарушений, связанные с нарушением требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, приведены в ст. 14.28 КоАП РФ. Штрафы за

нарушение установленного порядка строительства определены в ст. 9.5 названного Кодекса. Иногда застройщики нарушают права потребителей, тогда применяется ответственность, предусмотренная ст. 14.8 КоАП РФ.

Административным правонарушением является не только привлечение денежных средств для долевого строительства лицом, не имеющим на это права, но и привлечение таких средств способом, не предусмотренным Законом 214-ФЗ. Максимальный размер штрафа за каждый случай такого правонарушения увеличен с 20 000 до 50 000 руб. - для должностных лиц и с 500 000 до 1 млн руб. - для юридических лиц. Указанная административная ответственность наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Строительный бум в России и необходимость нормативного оформления этого явления способствовали принятию Федерального закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Принятие Закона о долевом строительстве было обусловлено необходимостью урегулирования вопросов, возникающих при участии в долевом строительстве и связанных с процедурой заключения договора, определением объема прав и обязанностей застройщика и участника долевого строительства, защитой интересов участников договора как будущих собственников созданных объектов недвижимости.

Застройщик, прежде чем начать привлекать денежные средства дольщиков, должен выполнить ряд условий: зарегистрировать право собственности или право аренды на земельный участок, получить разрешение на строительство, опубликовать проектную декларацию.

Принимая решение о приобретении объектов недвижимости, инвесторы встают перед выбором между новыми и уже построенными объектами. В обоих случаях существуют свои плюсы и минусы.

Новый объект - это не только новые материалы постройки, но и современные коммуникации, и отсутствие предыстории объекта, и, как следствие, отсутствие части рисков, связанных с предыдущими собственниками. При этом новый построенный объект стоит дороже тех объектов, которые имеют десятилетнюю и большую историю. Поэтому при выборе, например, нового жилья потенциальные инвесторы в последнее время все чаще отдают предпочтение схеме приобретения объекта недвижимости путем заключения договора участия в долевом строительстве.

Все большее развитие получает рынок строящихся объектов недвижимости, когда инвестор передает застройщику денежные средства до начала или в процессе строительства объекта.

В настоящее время практически во всех регионах России действует огромное число компаний, которые посредством рекламы в СМИ стараются привлечь средства потенциальных инвесторов для строительства, обещая им через небольшой промежуток времени предоставить объект недвижимости по низкой цене в соответствии с вложенными средствами и в заранее определенные сроки.

Схема приобретения недвижимости с заключением договора участия в долевом строительстве выгодна и инвестору, и застройщику, поскольку первый может сэкономить на низкой стоимости недвижимости на начальных стадиях строительства, а второй - привлечь дополнительные финансовые средства для осуществления строительства и (или) получения дохода. При этом стать долевым участником строящегося объекта недвижимости можно как на начальной стадии строительства, так и на стадии отделочных работ, при этом цена, естественно, повышается.

При этом существуют проблемы, связанные с высокими инвестиционными рисками и защитой прав и интересов инвесторов. Риски могут быть обусловлены сложностью и длительностью строительного процесса, большим количеством расходов, возможной несостоятельностью или недобросовестностью застройщика или самого инвестора, срывом сроков ввода в эксплуатацию, неудовлетворительным качеством строящихся объектов недвижимости либо иными объективными и субъективными обстоятельствами. Следует учитывать также сравнительно молодой возраст института долевого участия в строительстве в той форме, в которой он существует в настоящее время.

Однако долевое строительство в России, несмотря на существующие риски, пользуется повышенным спросом. Поэтому должны развиваться: процесс строительства, весь комплекс правоотношений, возникающий до начала строительства многоквартирного дома, надлежащий контроль за деятельностью на рынке жилья строительных компаний-застройщиков, система мониторинга их финансового положения со стороны контролирующих государственных органов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Градостроительный кодекс РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 N 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях"
4. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".
5. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
6. Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".
7. Приказ Минфина России от 31.10.2000 N 94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению".
8. Приказ Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".
9. Приказ Минфина России от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации".
10. Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н.
11. Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утв. Приказом Минфина России от 24.10.2008 N 116н.
12. Положение по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утв. Приказом Минфина России от 27.11.2006 N 154н.
13. Положение по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации"

- (ПБУ 4/99), утв. Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н.
14. Положение по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01, утв. Приказом Минфина России от 09.06.2001 N 44н.
 15. Положение по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утв. Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н.
 16. Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.
 17. Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.
 18. Положение по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.
 19. Положение по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007), утв. Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н.
 20. Положение по бухгалтерскому учету "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию" (ПБУ 15/2008), утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.
 21. Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02, утв. Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н.
 22. Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.
 23. Положение по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.
 24. Положение по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008), утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н.
 25. Положение по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утв. Приказом Минфина России от 28.06.2010 N 63н.

26. Положение по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011), утв. Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н.
27. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".
28. Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств, утв. Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н.
29. Методические указания по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утв. Приказом Минфина России от 28.12.2001 N 119н.
30. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда".
31. Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Письмом Минфина России от 30.12.1993 N 160)
32. Постановление Правительства РФ от 21 апреля 2006 г. N 233 "О требованиях к размеру собственных денежных средств застройщика, порядке расчета размера этих средств, а также нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика"
33. Аврова И.А. Организация учета в строительстве. М.: Бератор-Пресс, 2003. 184 с.
34. Адамов Н. Бухгалтерский учет инвестиций в капитальное строительство // Финансовая газета. 2006. N 4. С. 8.
35. Анищенко А.В., Рабинович А.М. Особенности налогообложения операций в рамках долевого строительства со стороны застройщика // Российский налоговый курьер. 2013. N 5. С. 46 - 52.
36. Астапов К.Л. Законодательное регулирование инвестиций в Российской Федерации на федеральном и региональном уровнях // Законодательство и экономика. 2006. N 5. С. 17 - 22.
37. Бухгалтерский учет в строительстве / Под ред. Н.А. Адамова. СПб.: Питер, 2006. 672 с.

38. Валдайцев С.В. и др. Инвестиции / Под ред. В.В. Ковалева и др. М.: ТК Велби, Издательство Проспект, 2007. С. 440.
39. Грибков А.Ю. Бухгалтерский учет в строительстве. М.: Омега-Л, 2007. 406 с.
40. Крутякова Т. Что нам стоит цех построить? // Экономика и жизнь. 2008. N 48. С. 7 - 16.
41. Куприянов А. Выбор источника финансирования капитальных вложений // Финансовая газета. 2007. N 17. С. 6.
42. Луговской Д.В., Бугаев Д.А. Капитализация затрат в учете инвестиционно-строительной деятельности // Международный бухгалтерский учет. 2012. N 40. С. 2 - 11.
43. Матанцева О.Ю. Формирование инвестиций, предназначенных для восстановления основных средств // Аудиторские ведомости. 2008. N 12. С. 25 - 29.
44. Мандрюков А.В. Обязательные нормы и правила в строительстве: последствия несоблюдения // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. N 8. С. 59 - 69.
45. Международные стандарты финансовой отчетности: издание на русском языке. М.: Аскери-АССА, 2011. 998 с.
46. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1992. 960 с.
47. Попов П.Г. Вклад в строительство // Главбух. 2005. N 4. С. 16 - 22.
48. Предеус Н.В. Современные методологические и методические основы отражения элементов динамического баланса застройщика // Международный бухгалтерский учет. 2011. N 40. С. 20 - 30.
49. Савицкая Ю. Монтаж как условие для вычета // Расчет. 2008. N 10. С. 16 - 22.
50. Семенихин В.В. Инвестиционно-строительная деятельность. Долевое участие в строительстве. М.: Налоговый вестник, 2012. 288 с.
51. Соколов П.А. Учет инвестиционно-строительной деятельности при совмещении функций инвестора, заказчика и генподрядчика // Финансовая газета. 2007. N 11. С. 8.

52. Соколов П.А. Учет незавершенного строительства // Бухгалтерский учет. 2007. N 24. С. 22 - 25.
53. Туякова З.С. Система понятийного аппарата в российской и международной практике учета строительных работ // Международный бухгалтерский учет. 2011. N 7.
54. Филатова Р.В. Особенности бухгалтерского учета и налогообложения заказчика-застройщика // Бухучет в строительных организациях. 2012. N 11. С. 17 - 22.
55. Филина Ф.Н. Бухгалтерский и налоговый учет в строительных организациях. М.: Гросс-Медиа; РОСБУХ, 2009. 322 с.
56. Чижова Л.П., Пенчукова Т.А. Бухгалтерский учет источников финансирования строительства // Бухучет в строительных организациях. 2012. N 9. С. 45 - 48.