

Содержание

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ МОДУЛЬ.....	5
ПРАКТИЧЕСКИЙ МОДУЛЬ.....	21
МОДУЛЬ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОПЕРАЦИЙ И БУХГАЛТЕРСКИХ ПРОВОДОК	32
Библиографический список	36
Приложение А	37
Приложение Б.....	37

ПРЕДИСЛОВИЕ

Учебно-методическое пособие разработано в соответствии с рабочей программой дисциплины «Финансовый учет в строительстве». Оно включает три модуля: теоретический; практический; хозяйственных операций и бухгалтерских проводок.

В теоретическом модуле кратко изложены вопросы, раскрывающие:

- особенности инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительстве;
- специфику объектов строительства как объектов учета;
- деятельность заказчиков, застройщиков, технических заказчиков;
- специальные вопросы договоров долевого участия;
- специфику операций с объектами недвижимости как объектов учета;
- специфику операций по учету материалов в строительстве;
- порядок определения доходов, расходов и финансовых результатов по договорам строительного подряда;
- раскрытие информации в бухгалтерской отчетности подрядных организаций и заказчиков.

В практическом модуле представлены задачи по основным разделам дисциплины, которые могут быть использованы как для проведения практических занятий, так и для самостоятельной проработки обучающимися.

В модуле хозяйственных операций и бухгалтерских проводок обобщены примеры хозяйственных операций, отражающих специфику деятельности предприятий инвестиционно-строительной деятельности по учету, и формируемые при этом бухгалтерские проводки. Данный блок, дополняя теоретический материал, предназначен для использования при решении задач.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ МОДУЛЬ

Инвестиционно-строительная сфера (далее — ИСС) неразрывно связана с освоением долгосрочных инвестиций, а именно с осуществлением их в форме капитальных вложений. Под капитальным строительством понимается деятельность, цель которой — строительство и ввод мощностей и объектов. При организации учета затрат по строительству объектов используется информация о воспроизводственной и технологической структуре капитальных вложений, способе производства строительных работ, предназначении строящихся объектов и иных приобретений, элементах строительства (стройках, очередях строительства, пусковых комплексах, объектах строительства).

На организацию финансового бухгалтерского учета предприятий ИСС оказывает влияние совокупность таких факторов, как: механизм сметного ценообразования; участие в формировании цены на строительную продукцию нескольких сторон (инвестора, проектировщика, заказчика, подрядчика) и целевая направленность каждой стадии инвестиционно-строительного процесса; влияние финансовых возможностей и особенностей финансирования и кредитования участников строительства на стоимость объектов; индивидуальный характер возводимых зданий и сооружений в комплексе с многообразием архитектурно-планировочных, конструктивных, инженерно-технических решений; продолжительность производственного цикла строительства; зависимость от местных условий строительства (природно-климатических и экономико-географических условий строительства); этапность строительства и степень завершен-

ности объектов капитального строительства (незавершенное строительство, завершенные строительством здания и сооружения); материалоемкость строительного производства; территориальная обособленность и закреплённость строительной продукции.

Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные и др.) работы и услуги, оплаты расходов по приобретению материалов и оборудования и доставке их на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

Многообразие субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, предопределяет необходимость учитывать специфику их роли в ИСС при организации бухгалтерского учета каждого из субъектов.

Инвесторы (физические и юридические лица, объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные инвесторы) осуществляют капитальные вложения с использованием собственных, привлеченных или заемных средств.

Пользователи объектов инвестиционной деятельности — это лица, для которых создается объект инвестиционной деятельности.

Застройщик — это юридическое или физическое лицо, привлекающее денежные средства для строительства, имеющее правовые основания (право собственности или право аренды) на земельный участок под застройку и разрешение на строительство. Застройщик всегда является инвестором, т.е. «застройщиком-инвестором». По отношению к строящемуся объекту он самостоятельно выполняет все функции по организации строительства, осуществляет строительство хозяйственным способом и учитывает законченный строительством объект в составе основных средств на своем балансе. Но застройщик может привлекать соинвесторов. Таким образом, застройщик может выступать в качестве застройщика-инвестора, осуществляющего капитальные вложения в объект недвижимости; может строить объект для его последующей продажи; может принимать участие в долевом строительстве. Застройщик осуществляет организацию строительства самостоятельно (при наличии лицензии на осуществление функций заказчика) или привлекает для этого другое лицо — заказчика.

Заказчики (уполномоченные инвесторами физические и юридические лица) осуществляют реализацию инвестиционных проектов. Выделяются полные и технические заказчики.

Полный заказчик — это организация или индивидуальный предприниматель, действующие от своего имени, но в интересах и за счет застройщика, привлекающие к строительству третьих лиц (проектировщиков, поставщиков, подрядчиков). Он принимает результаты выполненных подрядчиками строительно-монтажных работ, осуществляет необходимые действия, связанные с организацией строительства и ведением строительного контроля, предусмотренные договором с застройщиком.

В отличие от полного заказчика технический заказчик привлекается застройщиком только с целью осуществления контроля и надзора за строительством (его функции могут выполнять только юридические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации (СРО), соответственно все остальные функции застройщик выполняет самостоятельно. Технический заказчик оказывает застройщику услуги, получая за это вознаграждение (выручку), размер которого устанавливается в процентах от стоимости строительства, но у него не возникает прав на результаты выполненных работ и он не вправе отражать на своем балансе принадлежащие застройщику активы. В расходах

отражаются затраты на содержание аппарата технического заказчика. Технический заказчик — это профессиональный организатор и координатор процесса строительства, который:

- заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, выполнении работ по строительству; подготавливает задания на выполнение данных видов работ;
- предоставляет проектно-изыскательским организациям необходимые материалы и документы;
- утверждает проектную документацию;
- подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и др.

Заказчик в конце месяца (или в иной срок, установленный договором) составляет агентский отчет в произвольной форме об исполнении поручения, к которому прикладывает:

- сводную ведомость затрат на строительство за отчетный период;
- сводный счет-фактуру на сумму НДС, предъявленного поставщиками и подрядчиками;
- копии счетов-фактур, полученных от поставщиков и подрядчиков;
- акт на сумму вознаграждения за выполнение функций заказчика;
- счет-фактуру на сумму вознаграждения заказчика.

Подрядчик (строительная организация) — исполнитель строительно-монтажных работ, осуществляет строительство объекта или выполнение строительных работ и передачу результатов работ заказчику.

Генподрядная организация (далее генподрядчик) — лицо, выполняющее (осуществляющее) строительство и привлекающее подрядчиков; принимает на себя обязательство осуществить строительство объекта и отвечает перед застройщиком за конечный результат строительства. В рамках своих обязанностей генподрядчик принимает от застройщика строительную площадку, организует на этой строительной площадке охрану, строит временные нетитульные здания и сооружения, заключает договоры на обеспечение связью и энергией всех видов, необходимой для строительства, выполняет все функции по содержанию этой строительной площадки в процессе строительства, координирует выполнение работ субподрядными организациями. Соисполнители — субподрядные организации (далее — субподрядчики) привлекаются генподрядчиком для выполнения отдельных видов и комплексов работ, необходимых для строительства объекта, и несут ответственность каждый за свой объем работ перед генподрядчиком.

Застройщик может совмещать свои функции с функциями генподрядчика и самостоятельно привлекать к строительству субподрядчиков, каждый из которых выполняет отдельные виды и комплексы работ, из которых впоследствии получается построенный объект.

Организационные формы, используемые в строительстве:

- подрядный способ с привлечением специализированных строительных организаций;
- хозяйственный способ (собственными силами организации);
- комбинированный способ;
- «под ключ» (подрядчик принимает на себя обязательство по выполнению полного цикла работ, обеспечивающих создание необходимого объекта и сдачу его в эксплуатацию);
- девелопмент, осуществляемый профессиональной управляющей компанией.

Отношения участников ИСС реализуются многообразными договорными связями с использованием различных форм взаимодействия. Формы взаимоотношений:

- функции инвестора, заказчика и подрядчика выполняются независимыми между собой хозяйствующими субъектами;
- функции инвестора и заказчика выполняет одна организация;
- инвестор является отдельным хозяйствующим субъектом, а функции заказчика и подрядчика одновременно выполняет другой хозяйствующий субъект;
- инвестор создает дочернюю (зависимую) организацию, которая выполняет функции заказчика;
- функции инвестора, заказчика и подрядчика выполняет один хозяйствующий субъект.

Многообразие видов договорных связей опосредуется различными формами договоров:

- инвестиционный договор (договор инвестирования, договор на реализацию инвестиционного проекта) — Гражданский кодекс РФ позволяет заключать договора как предусмотренные, так и не предусмотренные законом или иными правовыми актами;
- генеральный договор строительного подряда — договор между заказчиком и генподрядчиком;
- субподрядный договор строительного подряда — договор между генподрядчиком и субподрядчиком;
- прямой договор строительного подряда — договор между заказчиком и подрядчиком, заключаемый напрямую;
- договор на выполнение проектных и изыскательских работ;
- договор возмездного оказания услуг;
- агентский договор;
- договор о совместной деятельности (договор простого товарищества);
- договор о переуступке прав на инвестирование строительства;
- договор поручения предпринимательской деятельности (на привлечение соинвесторов с правом принимать инвестиционные вклады);
- договор купли-продажи объекта недвижимости;
- договор аренды;
- договор передачи квартир;
- договор доверительного управления;
- договор о развитии застроенной территории;
- договор долевого участия в строительстве (далее — ДДУ);
- договор мены;
- договор новации;
- договор отступного;
- договор об уступке права требования и др.

Остановимся более подробно на использовании ДДУ. Застройщик (наименование застройщика-хозяйственного общества должно содержать слова «специализированный застройщик») вправе привлекать денежные средства участников для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, используя долевое строительство как форму инвестиционной деятельности. Оно регулируется ФЗ N 214 от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Застройщик вправе иметь только один расчетный счет. Он должен быть открыт в уполномоченном банке. В этом же банке должны открыты расчетные счета технического

заказчик и генеральный подрядчик. Привлечение денежных средств застройщиком осуществляется при выполнении ряда условий:

- получения в установленном порядке разрешения на строительство;
- опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации (с наличием положительного заключения администрации);
- государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства указанных объектов, или договора аренды (субаренды) такого земельного участка, или безвозмездного пользования;
- формирования фонда для защиты прав дольщиков за счет средств застройщика (отчисления не более одного процента от планируемой стоимости строительства);
- полной оплаты уставного капитала застройщика, размер которого должен быть не ниже установленного минимума (прил. А). При несоответствии застройщика требованиям к минимальному размеру уставного капитала он должен заключить договор поручительства с одним или несколькими юридическими лицами на срок не менее чем на два года больше предусмотренного ДДУ срока передачи объекта долевого строительства участнику;
- размер собственных средств должен составлять не менее чем 10 % от проектной стоимости строительства;
- застройщик не должен быть в процедуре ликвидации, банкротства, приостановки деятельности;
- отсутствия задолженности по кредитам (займам, ссудам), за исключением целевых кредитов, связанных со строительством недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

Также установлены следующие требования:

- выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций, не осуществлены;
- принадлежащее застройщику имущество не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных со строительством недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;
- застройщик не должен числиться в реестрах недобросовестных поставщиков, подрядчиков, исполнителей и др.;
- руководитель и главный бухгалтер застройщика не должны иметь судимости за экономические преступления и дисквалификации;
- недоимка по налогам, сборам и иным обязательным платежам за предыдущий год не должна быть выше 25 % балансовой стоимости активов;
- застройщик обязан вести сайт и размещать на нем информацию о себе и о каждом долевого объекте (включая фотографии строящихся объектов);
- заключения застройщиком-бенефициаром и дольщиками (депонентами) договора эскроу-счета с уполномоченным банком (применяется с 1 июля 2017 г., банк предоставляет застройщику целевой кредит, денежные средства дольщиков хранятся в банке, пока застройщик не сдаст дом в эксплуатацию, банк контролирует направления использования застройщиком денежных средств, в том числе в соответствии с требованиями проектной документации). Депонируемая сумма равняется цене договора участия в долевого строительстве, а срок депонирования — сроку передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику, увеличенному на шесть и более месяцев по соглашению сторон ДДУ.

Цену в договоре застройщик определяет как сумму денег на возмещение затрат на строительство и на оплату его услуг. Если в договоре указана твердая цена, то за-

застройщику в случае превышения фактической площади над проектной возмещение средств не производится. Договором предусматривается или доплата за излишнюю площадь, или возврат средств за недостающие площади. В договоре должна быть указана не только общая стоимость объекта долевого строительства, но и стоимость 1 кв. м. Общая площадь жилого помещения — это сумма площади всех его частей, включая площадь вспомогательных помещений для бытовых и иных нужд (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, внутриквартирной лестницы, балконов, лоджий, террас, веранд, лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа, тамбура в пределах наружных стен здания). Способы определения цены в ДДУ устанавливаются либо исходя из общей площади помещений (без балконов и др.), либо исходя из приведенной площади помещений (с балконами и лоджиями с понижающими коэффициентами). В договоре указывают: наименование объекта недвижимости (например квартира), его состав (например количество комнат в квартире) и проектную площадь в соответствии с проектной документацией; адрес многоквартирного дома или другого объекта недвижимости, в котором находится объект, и расположение объекта в нем (конкретную секцию дома и этаж); уточняется, в каком виде передается объект (для квартиры — с внутренней отделкой или без).

Разорвать или изменить ДДУ можно по соглашению сторон (если законодательно или условиями договора не предусмотрено иное), по решению суда (по требованию одной из сторон, если другая сторона существенно нарушила условия договора). Если условиями договора предусмотрено, что участник долевого строительства должен уплатить всю цену сразу, то просрочка платежа более двух месяцев — это основание для одностороннего отказа застройщика от договора (но только спустя 30 дней после направления им дольщику письменного предупреждения о необходимости погасить задолженность). Если дольщик опоздал с оплатой за лишние метры, расторгнуть договор в одностороннем порядке нельзя.

Застройщик обязан передать дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Застройщик обязан представлять в контролирующий орган в составе ежеквартальной отчетности об осуществлении своей деятельности информацию об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по ДДУ.

Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на реализацию жилых либо нежилых помещений на дату подписания передаточного акта. Застройщик обязан обеспечить ведение учета уплачиваемых участниками денежных средств отдельно в отношении каждого многоквартирного дома. Он может осуществлять перечисление авансовых платежей, но их совокупный размер не должен превышать 30 % от проектной стоимости строительства. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту.

Установлен перечень расходов застройщика при выполнении ДДУ:

- проценты по целевым кредитам на строительство долевых объектов;
- все расходы, связанные с содержанием помещения, от даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до даты передачи помещения дольщику;
- строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры (детсады, школы, поликлиники, дороги, тротуары, велодорожки и др.), на которые у дольщиков возникает право общей долевой собственности (при условии, что доля общей площади

жилых и нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства по договорам, заключенным с такими участниками, составляет не менее 50 % от общей площади жилых и нежилых помещений) или которые застройщик безвозмездно передаст в государственную и муниципальную собственность при их наличии в проектной документации (обязанность по передаче и порядок осуществления этой передачи устанавливаются договорами о развитии застроенной территории либо о комплексном освоении территории, либо о комплексном развитии территории, либо иным договором или соглашением, заключенными застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления). Затраты на эти объекты должны учитываться отдельно;

- размещение временно свободных денежных средств на депозите;
- оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете;
- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет и (или) государственные внебюджетные фонды (в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов), а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;
- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- возврат участнику долевого строительства денежных средств, внесенных им в счет цены ДДУ, а также уплата процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в установленных случаях;
- оплата труда;
- оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;
- денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;
- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

Предприятия ИСС могут осуществлять возведение объектов недвижимости в рамках исполнения своих обязанностей по государственным и(или) муниципальным контрактам. При этом Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2017 N 570 утверждены виды и объемы работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, которые подрядчик обязан выполнить самостоятельно без привлечения других лиц к исполнению своих обязательств по государственному и (или) муниципальному контрактам. В этих случаях заказчик в документации о закупке указывает возможные виды и объемы работ, которые подрядчик обязан выполнить собственными силами, подрядная организация из предложенных заказчиком видов и объемов работ выбирает те, которые она будет выполнять самостоятельно.

При этом сметная стоимость работ, выполняемых собственными силами подрядчика, в совокупном стоимостном выражении должна составлять: не менее 25 % цены контракта.

С 1 января 2017 г. для целей бухгалтерского учета основных средств (в отношении основных средств, введенных в эксплуатацию после 01.01.2017) используется «ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийский классификатор основных фондов» (Приказ Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст).

Объекты недвижимости (жилые здания и помещения; сооружения; нежилые здания; единый недвижимый комплекс; объекты незавершенного строительства) как результат строительства классифицируются в качестве основных средств. Они отражаются на счете 01 «Основные средства» после того, как сформирована их первоначальная стоимость на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» в результате осуществления капитальных вложений в процессе инвестиционно-строительной деятельности. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое представляет собой самостоятельное конструктивное целое, их считают отдельными объектами. Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и пр.) являются самостоятельными объектами. В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, как-то: система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании); внутренняя сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами; внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой; внутренние телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства общесанитарного назначения; подъемники и лифты. Встроенные котельные установки (бойлерные, тепловые пункты), включая их оборудование по принадлежности, также относятся к зданиям. Водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации включают в состав зданий, начиная от вводного вентиля или тройника у зданий или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода.

Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включают в состав зданий, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

Фундаменты под всякого рода объектами, не являющимися строениями, расположенными внутри зданий, не входят в состав здания, кроме фундаментов крупногабаритного оборудования. Фундаменты этих объектов входят в состав тех объектов, в которых они используются; фундаменты крупногабаритного оборудования, сооруженные одновременно со строительством здания, входят в состав здания.

Если объекты недвижимости предназначены исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, то тогда они при первоначальном принятии их к учету отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности и учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». В отношении объектов недвижимости, ранее использовавшихся в хозяйственной деятельности предприятий ИСС и учитываемых на счете 01, а затем используемых для получения доходов от аренды, действует правило: перевод таких объектов на счет 03 не производится, они продолжают учитываться на счете 01. Если организация приобретает здания с целью сдачи их в аренду по договорам операционной аренды, то она принимает их к учету в составе основных средств на счете 03 в корреспонденции со счетом 08, а в случае прекращения аренды здания переносит его стоимость на счет 01 со счета 03.

Также объекты недвижимости (если они предназначены для продажи) могут классифицироваться в качестве товаров и учитываться на счете 41 «Товары». Актив не является основным средством, если предполагается его перепродажа, он выступает в качестве оборотного актива. Если помещение, купленное для перепродажи, требует ремонта (реконструкции), то в фактическую себестоимость здания включаются затраты

по доведению активов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, а также затраты, связанные с улучшением технических характеристик полученных активов. В этом случае для отражения покупной стоимости помещения, которое перед продажей будет ремонтироваться или реконструироваться, рекомендуется использовать счет 10, субсчет 10-2 «Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали».

При возведении многоквартирного жилого дома застройщик может часть квартир использовать для последующей продажи, если на них не были заключены договоры об участии в долевом строительстве. В этом случае они будут учтены как готовая продукция на счете 43 «Готовая продукция».

Возведение объектов недвижимости неразрывно связано с использованием земельных участков. Земельные участки, являясь объектами недвижимого имущества, принимаются к учету в порядке, установленном для основных средств.

Порядок формирования первоначальной стоимости объектов недвижимости зависит от способа поступления их в организацию: приобретение за плату (суммирование фактических затрат на приобретение; с включением процентов по кредитам (займам) в стоимость инвестиционного актива, если они непосредственно связаны с его приобретением); внесение в счет вклада в уставный (складочный) капитал (денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации); получение по договору дарения (текущая рыночная стоимость на дату принятия к учету), поступление в результате обмена на неденежные активы (стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организации).

Объекты недвижимого имущества подлежат государственной регистрации прав на них. Регистрацию проводит специальный уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти — Росреестр. С 2017 г. он осуществляет ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) и регистрацию прав на недвижимое имущество (с 2017 г. произошло слияние баз Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН)).

При госрегистрации фиксируется факт наличия недвижимости и приводятся ее характеристики (например вид и тип недвижимости — дом, земельный участок и т.п., площадь, адрес расположения), сведения о том, кому принадлежит данная недвижимость (Ф.И.О. гражданина или наименование юридического лица, иные данные), а также есть ли обременения (ограничения в использовании, владении и распоряжении имуществом), например в результате залога или аренды.

Следует учитывать, что затраты на госрегистрацию прав на недвижимое имущество и иные аналогичные расходы, осуществленные после принятия объекта недвижимости к учету, списываются в качестве текущих расходов и не включаются в его первоначальную стоимость.

Если объект недвижимости возводится (подрядным или хозяйственным способом) или приобретается для производственных или управленческих целей, то учет его приобретения ведется с использованием счета 08.

Затраты на строительство или приобретение объектов недвижимого имущества утрачивают характер капитальных вложений и признаются объектами основных средств по счету 01 в тот момент, когда документально подтверждена их готовность к использованию (при вводе в эксплуатацию). К таким документам относятся акты приема-передачи, разрешение на ввод в эксплуатацию и иные документы, предусмотренные законодательством.

Инвентарным объектом (единицей бухгалтерского учета) основных средств признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы. Комплекс конструктивно сочлененных предметов — это один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющих общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно. Каждому инвентарному объекту основных средств присваивается при принятии их к бухгалтерскому учету соответствующий инвентарный номер, сохраняемый за ним на весь период его нахождения в данной организации. Инвентарные номера выбывших инвентарных объектов основных средств не рекомендуется присваивать вновь принятым к бухгалтерскому учету объектам в течение пяти лет по окончании года выбытия. Для списания объектов основных средств необходимо оформление двух основных документов — распорядительного документа по организации о списании объекта (или группы объектов) и акта списания, составленного по унифицированной форме. В табл. 1 приведены формы первичных учетных документов по учету основных средств.

Таблица 1

Первичная учетная документация по учету основных средств

Форма	Наименование формы
ОС-1	Акт о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений)
ОС-1а	Акт о приеме-передаче здания (сооружения)
ОС-1б	Акт о приеме-передаче групп объектов основных средств (кроме зданий, сооружений)
ОС-2	Накладная на внутреннее перемещение объектов основных средств
ОС-3	Акт о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств
ОС-4	Акт о списании объекта основных средств (кроме автотранспортных средств)
ОС-4а	Акт о списании автотранспортных средств
ОС-4б	Акт о списании групп объектов основных средств (кроме автотранспортных средств)
ОС-6	Инвентарная карточка учета объекта основных средств
ОС-6а	Инвентарная карточка группового учета объектов основных средств
ОС-6б	Инвентарная книга учета объектов основных средств
ОС-14	Акт о приеме (поступлении) оборудования
ОС-15	Акт о приеме-передаче оборудования в монтаж
ОС-16	Акт о выявленных дефектах оборудования

Амортизацию недвижимого имущества начисляют с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету (когда завершены капитальные вложения и сформирован объект недвижимости как отдельное основное средство), независимо от факта передачи документов на государственную регистрацию права собственности. Не подлежат амортизации объекты недвижимости, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования).

Приобретая объект недвижимости по договору купли-продажи, предприятия ИСС принимают его к бухгалтерскому учету в составе основных средств в момент подписания с продавцом акта приема-передачи объекта. Государственная регистрация права на недвижимое имущество для признания такого объекта основным средством не требуется, но в учете на счете 01 оно отражается на отдельном субсчете «Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы». После получения свидетельства о праве собственности на переданный объект недвижимости его первоначальная стоимость переносится на субсчет «Основные средства в организации». Объект недвижимости, находящийся в собственности двух или нескольких организаций, отражается каждой организацией в составе основных средств соразмерно ее доле в общей собственности. В акте, составляемом по форме ОС-1 (ОС-1а), данные о таком объекте основных средств записываются соразмерно доле организации в праве общей собственности и фиксируются сведения об участниках долевой собственности (с указанием их доли в праве общей собственности).

При продаже объекта недвижимости и передаче до государственной регистрации сделки его списывают с учета на дату подписания акта приема-передачи. При этом для отражения продавцом выбывшего объекта основных средств до момента признания доходов и расходов от его выбытия рекомендуется использование счета 45 «Товары отгруженные» с открытием субсчета «Переданные объекты недвижимости», на который списывается остаточная стоимость объекта недвижимости. Формирование остаточной стоимости происходит путем списания суммы накопленной амортизации (включая месяц выбытия) на открываемый к счету 01 субсчет (в кредит субсчета «Выбытие основных средств») и первоначальной стоимости объекта недвижимости (в дебет субсчета «Выбытие основных средств»). После получения покупателем свидетельства о праве собственности на объект недвижимого имущества в учете продавца отражается операция реализации ранее переданного покупателю объекта недвижимости с использованием счета 91.

Объект недвижимости, находящийся в собственности двух или нескольких организаций, отражается каждой организацией в составе основных средств соразмерно ее доле в общей собственности. В акте, составляемом по форме ОС-1 (ОС-1а), данные о таком объекте основных средств записываются соразмерно доле организации в праве общей собственности и фиксируются сведения об участниках долевой собственности (с указанием их доли в праве общей собственности).

Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта, или нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например срок аренды).

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

e-Univers.ru