

УДК 657

УЧЕТ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ: МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ

Жуков А.Л.

аспирант

ФГБОУ ВО «Сочинский государственный университет»

Сочи, Россия

Аннотация

В статье рассмотрен порядок учета средств дольщиков, привлекаемых организациями – застройщиками. Автором проанализированы выявленные им в учетной практике застройщиков методические подходы применения бухгалтерских счетов для учета обязательств и дан анализ. Предложен собственный вариант учета средств дольщиков. Сделан акцент на необходимость составления актов сверки застройщика и с дольщиками. Подчеркнута необходимость становления и развития системы внутреннего контроля у организаций - застройщиков.

Ключевые слова. Застройщик, долевое строительство, средства дольщиков, расчеты с дольщиками, учет денежных средств.

ACCOUNTING OF MEANS OF PARTNERS IN A CONSTRUCTION: METHODICAL APPROACHES

Zhukov A.L.

graduate student

«Sochi State University»

Sochi, Russia

Annotation

In article the order of the accounting of the funds of partners in a construction raised by the organizations – builders is considered. The author has analysed the methodical approaches of application of business accounts revealed by him in registration practice of builders for the accounting of obligations and the analysis is given. Own option of accounting of means of partners in construction is

offered. The emphasis on need of drawing up reconciliation statements of the builder and with partners in construction is placed. Need of formation and development of system of internal control in the organizations - builders is emphasized.

Keywords: The builder, shared-equity construction; means of partners in a construction; settlements with partners in a construction; the accounting of money.

Для целей обеспечения защиты прав и интересов дольщиков организации, осуществляющие свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [2] подлежат определенному контролю. Во-первых, в отношении их финансовой (бухгалтерской) отчетности проводится ежегодная аудиторская проверка – основание Закон «Об аудиторской деятельности» [1]. Во-вторых, формой контроля также является сдача ежеквартальной бухгалтерской отчетности в соответствующий департамент строительства или управление, основание - Постановление Правительства РФ от 27 октября 2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» [4] и Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 12 января 2006 г. № 06-2/пз-н «Об утверждении Методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» [5].

Несмотря на наличие такого внешнего контроля, анализ действующей ситуации наличия различных вариантов учета у заказчиков и положений их учетных политик показал, что учет полученных от дольщиков денежных средств осуществляется разными способами.

Основным условием построения политики учета движения средств дольщиков является положением о том, что расход средств на возмещение

затрат на строительство застройщиком строго регламентирован статьей 18 Закона № 214-ФЗ, поэтому доходы также должны подлежать правильному учету. Кроме того, право собственности по договору долевого участия в строительстве оформляется на дольщиков, что также свидетельствует о природе этих средств как заемных источников.

Рассмотрим, обобщим, проанализируем и дадим авторскую оценку применяемым застройщиком на практике методическим подходам к бухгалтерскому учету денежных средств дольщиков.

По моему мнению, принятый учетной политикой организации - застройщика вариант учета денежных средств дольщиков не должен зависеть от применяемого режима налогообложения, а соответствовать только принципам и правилам бухгалтерского учета. Применение упрощенной системы налогообложения застройщиками как способа возможной минимизации налоговой нагрузки и упрощения ведения учета некоторых активов и обязательств не должно снижать качество и оперативность бухгалтерской информации и соответствовать требованиям аналитического учета в разрезе объектов строительства, договоров и т.п. [9]

1 вариант учета денежных средств дольщиков.

Застройщик применяет специальный субсчет «Расчеты с дольщиками» бухгалтерского счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Аналитический учет организуется в разрезе каждого дольщика, каждого договора и по объектам строительства. [7] Учетная запись выполняется только на сумму поступивших денежных средств с отражением их по дебету на счетах учета денежных средств и по кредиту на сумму внесенного аванса:

Дебет сч. 50,51 Кредит сч.76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с дольщиками»

Некоторые организации совершенно правомерно считают, что средства, вносимые дольщиками, не являются целевыми для целей бухгалтерского учета, они признаются таковыми для целей налогового учета

для налога на прибыль организации и для целей исчисления налога на добавленную стоимость.

На сумму предусмотренного вознаграждения заказчику в порядке, предусмотренном учетной политикой, отражается аванс, учтенный в составе поступившей суммы:

Дебет сч. 76 субсчет «Расчеты с дольщиками» Кредит 62 «Авансы полученные».

Сальдо счета 76 не дает пользователю финансовой отчетности достоверной информации о суммах, полученных дольщиками, так как обязательства занижены на величину вознаграждения застройщику.

2 вариант учета денежных средств дольщиков.

Организация – застройщик для учета движения средств дольщиков применяет счет 86 «Целевое финансирование» аналогично счету 76 по первому варианту. Но в этом случае доля средств, приходящаяся на вознаграждение, со счета 86 переносится на соответствующий субсчет счета 76. В балансе организации счет 86 должен отражаться как обязательства, но имеет место случаи отражения его сальдо в составе собственного капитала для искусственного улучшения структуры баланса и увеличения показателя чистых активов. [10]

В этом варианте неправомерно, по моему мнению, используется счет 86, нарушаются принципы его назначения и методологии ведения операций со счетом 86, разработанные Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (далее - Инструкция).

Счет 86 не применяется при условии передачи объектов финансирующему органу (лицу).

Для анализа финансового состояния организации увеличение собственного капитала искусственным путем признается аудиторами как факт неправильного заполнения финансовой отчетности. [6]

3 вариант учета денежных средств дольщиков

На сумму, вносимую по договору участия в долевом строительстве, организация выполняет запись:

Дебет сч. 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», соответствующий субсчет, идентифицирующий дольщика Кредит сч. 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с дольщиками».

В конце месяца расчетным путем выполняется запись: Дебет сч. 76 субсчет «Расчеты с дольщиками» Кредит 62 «Авансы полученные».

Все указанные нами способы учета средств дольщиков не преследуют цели отражения в бухгалтерском учете дебиторской задолженности, которая также должна быть ранжирована по срокам погашения. Заказчик также вправе применять, а значит, начислять санкции по отношению к дольщику за несвоевременность внесения денежных средств по условиям договора. Автором предлагается следующий порядок учета средств, поступающих от дольщиков.

1. Необходимо в разрезе каждого договора, каждого конкретного дольщика и объекта строительства провести начисление денежных средств, подлежащих внесению на расчетный счет, в кассу организации и т.д.

Дебет сч. 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», соответствующий субсчет Кредит счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с дольщиками»

2. При оплате по договору – внесении денежных средств:

Дебет сч. 50,51 Кредит сч. 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», соответствующий субсчет

Одновременно на счете 76 отражается оплаченная сумма в разрезе субсчетов.

В этом случае сальдо счета 62 будет обеспечивать застройщика необходимой оперативной информацией о наличии дебиторской задолженности дольщиков, на счете 76 – на соответствующем субсчете «Оплата дольщиков» прослеживается внесенная сумма денежных средств,

которая сопоставляется с объемами, отражаемыми на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по конкретному объекту строительства. На счете 08 целесообразно открыть субсчет «Капитальные вложения в квартиры дольщиков».

Сальдо по счету 76 отражается в составе краткосрочных или долгосрочных обязательств, при расчете показателя чистых активов вычитается из валюты баланса. Не допустимым и нарушающим методологические принципы бухгалтерского учета обязательств считаем применение счета 98 «Доходы будущих периодов» для отражения средств дольщиков, что также имеет место в практике учета застройщиков для искусственного улучшения структуры баланса и увеличения чистых активов и других показателей анализа финансовой отчетности.

По моему мнению, необходимо проводить сверки с дольщиками составлением актов сверки расчетов, форму которых застройщик может разработать самостоятельно, предусмотрев штрафные санкции сторон и сделать акт сверки приложением к договору.

В связи с необходимостью и подтверждаемой учетной практикой целесообразностью развития системы внутреннего контроля в организациях контроль над исполнением договоров долевого участия сторонами и оперативная бухгалтерская работа с дольщиками должны стать одной из основных задач, связанных с повышением эффективности системы внутреннего контроля. Внутренний контроль должен осуществляться и на этапе составления отчетности застройщиком по привлечению средств дольщиков. Доверие дольщиков повышается не только налаженной оперативностью в получении информации, соблюдении срока строительства, но и возможностью получения информации, связанной с исполнением обязательств по договору.

Актуальность формирования оперативной и достоверной базы расчетов учета расчетов с участниками долевого строительства обусловлена законодательной необходимостью ежеквартального предоставления сведений

об использовании застройщиком средств, поступающих от участников договора долевого строительства информации в орган по надзору в сфере долевого строительства.

Обязательство участника долевого строительства по внесению денежных средств в части средств вознаграждения организации за выполнение функций застройщика отражается в бухгалтерском учете организации на дату государственной регистрации договора долевого участия в строительстве по дебету счета 76 «Расчеты с (субсчет «Расчеты с дольщиками») в корреспонденции со счетом 98 «Доходы будущих периодов».

Дебет 76 «Расчеты с (субсчет «Расчеты с дольщиками»)

Кредит 98 «Доходы будущих периодов».

Применение счета 98 «Доходы будущих периодов» является дискуссионным, так как ученые и практики выражают разные мнения о возможности использования этого счета для отражения потенциальных доходов, которые в настоящее время (в текущий период) носят характер авансов. По моему мнению, применение указанного счета для отражения сумм вознаграждения заказчика не противоречит в целом плану счетов и Инструкции, так как в финансовой отчетности сальдо может отражаться как кредиторская задолженность и конкретно как доходы будущих периодов, в соответствующей статье баланса. По сложившейся практике в санаторно-курортных организациях применяется соответствующий субсчет, например, субсчет «Доходы, полученные в счет будущих периодов по путевкам с наступившим сроком заездов в отчетном месяце».[8] Поэтому заказчик сам принимает решения об отражении указанного сальдо финансовой отчетности.

Организация имеет право самостоятельно распределять доход в виде вознаграждения застройщика для целей бухгалтерского учета между отчетными периодами исходя из принципа равномерности.

Способ распределения рекомендуем утвердить равномерный в течение

срока действия договора долевого участия в строительстве и соответственно на каждую отчетную дату в бухгалтерском учете будут проводиться следующие бухгалтерские записи на сумму части вознаграждения застройщика, которая признана доходом текущего периода:

Дебет 62 «Расчеты с покупателя и заказчиками»

Кредит 90 «Продажи» (91 «Прочие доходы и расходы»)

Таким образом, организация системы внутреннего контроля и учета денежных средств, получаемых от дольщиков, должна быть построена так, чтобы застройщик и дольщик получали оперативную достоверную информацию об объеме и целевом использовании средств. Данные формы отчетности застройщика «Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства» должны строго совпадать с данными бухгалтерской (финансовой) отчетности и актами сверки с дольщиками.

Организации-застройщику также следует отдельно прописать в учетной политике порядок расчетов с участниками долевого строительства в случае, если в договоре долевого участия в строительстве выделено вознаграждение застройщика.

Актуальной проблемой остается вопрос установления вариантов (методики) отражения в бухгалтерском учете сумм, причитающегося застройщику вознаграждения. В учетной политике застройщик обязан сам разработать методические подходы и утвердить методику учета и отражения в отчетности сумм вознаграждения.

Библиографический список:

1. Закон «Об аудиторской деятельности».
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

3. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению»
4. Постановление Правительства РФ от 27 октября 2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»
5. Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 12 января 2006 г. № 06-2/пз-н «Об утверждении Методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».
6. Кисилевич Т.И. К вопросу необходимости анализа стоимости чистых активов акционерного общества. // Т.И. Кисилевич Фундаментальные исследования. 2010. № 12. С. 172-177.
7. Жуков А.Л., Кисилевич Т.И. Аудит деятельности организаций по договорам участия в долевом строительстве // А.Л. Жуков, Т.И. Кисилевич Экономика и предпринимательство. 2015. № 6-3 (59-3). С. 419-422.
8. Кисилевич Т.И. Методология и методика финансового контроля в санаторно-курортных организациях автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Московский университет потребительской кооперации. Москва, 2004
9. Сивкова С.В., Тешева А.М. Упрощенная система налогообложения как способ оптимизации налоговой нагрузки // С.В. Сивкова, А.М. Тешева В сборнике: Академическая наука - проблемы и достижения VIII Материалы VIII международной научно-практической конференции. 2016. С. 198-203.
10. Сивкова С.В., Тумма А.А. Влияние стоимости чистых активов на финансовое состояние экономического субъекта//С.В. Сивкова. А.А. Тумма В сборнике: Фундаментальные и прикладные науки сегодня Материалы VII международной научно-практической конференции . 2016. С. 113-118.