

ОСОБЕННОСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТРАЖЕНИЕ ИХ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ

Кобзик Е.Г.

Государственный институт управления и социальных технологий БГУ, г. Минск, Республика Беларусь

Строительная сфера деятельности является одной из самых привлекательных как для организаций, так и для населения республики. Вложение инвестиций в строительство различных объектов является выгодным делом, так как имеет место постоянный рост цен квадратного метра жилой и коммерческой недвижимости. Указ Президента Республики Беларусь «О долевом строительстве в Республике Беларусь» регулирует отношения между застройщиками и участниками (дольщиками) на основании договора создания объекта долевого строительства и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объект долевого строительства [1].

В соответствии со статьей 13 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах и иных объектов недвижимости, осуществляется уполномоченными местными исполнительными и распорядительными органами, которые выдали застройщику разрешительную документацию на долевое строительство объекта недвижимости [2].

Основной фигурой в долевом строительстве является застройщик, который может строить объект недвижимости самостоятельно, или выступать в роли заказчика или привлекать для выполнения этой работы сторонние организации. Застройщик имеет право использовать денежные средства дольщиков с целью обеспечения финансирования объектов долевого строительства, при условии, если у него нет задолженности по налогам и другим обязательным платежам в республиканский и местные бюджеты, а также внебюджетные фонды.

Застройщик обязан иметь документы, удостоверяющие его право на земельный участок; документы, подтверждающие опубликование проектной декларации и договоры, зарегистрированные в установленном порядке местными исполнительными и распорядительными органами. Застройщик принимает на себя обязательство собственными силами или с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство объекта долевого строительства и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику.

Дольщик обязуется уплатить определенную договором цену объекта долевого строительства и принять указанный объект. Уплата цены объекта долевого строительства производится дольщиком либо одновременно, либо поэтапно (по графику платежей). Оплата может осуществляться на основании представленных застройщиком справок о стоимости выполненных работ, о затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства.

Для долевого строительства застройщики привлекают денежные средства дольщиков на основании заклю-

ченных договоров и открывают специальные счета для каждого объекта строительства (устанавливается режим функционирования специального счета). Денежные средства на оплату затрат застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, и прибыли застройщика, направляются на текущий (расчетный) счет застройщика.

Для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, а также средств, поступивших от других организаций и лиц, бюджетных и других средств, предназначен счет 86 «Целевое финансирование». Отражение застройщиком в бухгалтерском учете возникновения обязательств участников долевого строительства по внесению денежных средств может быть зафиксировано записью: Д-т 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» К-т 86 «Целевое финансирование». При фактическом поступлении денежных средств дольщиков составляется запись: Д-т 55 «Специальные счета в банках» субсчет 3 «Специальный счет денежных средств целевого назначения» К-т 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Застройщик имеет право выбрать и другой способ ведения бухгалтерского учета операций, связанных с привлечением денежных средств дольщиков, так как в нормативных правовых документах нет четких рекомендаций, т. е. может отразить фактическое поступление денежных средств дольщиков бухгалтерской записью: Д-т 55 «Специальные счета в банках» субсчет 3 «Специальный счет денежных средств целевого назначения» К-т 86 «Целевое финансирование».

После завершения строительства и полного расчета с дольщиками, подрядчиками и другими организациями, оставшиеся средства на специальном счете застройщика (средства дольщиков, привлеченные на строительство объектов долевого строительства), осуществлявшего строительство без использования государственной поддержки и ограничения прибыли застройщика, перечисляются им на расчетный счет: Д-т 51 «Расчетные счета» К-т 55 «Специальные счета в банках» субсчет 3 «Специальный счет денежных средств целевого назначения».

Направленные застройщиком собственные средства с расчетного счета на строительство объектов долевого строительства (до привлечения средств дольщиков), компенсируются со специального счета застройщика в сумме, равной стоимости фактически оплаченных затрат, с учетом индексации. Эти средства индексируются путем умножения их на коэффициент (отношение действующего на дату возврата со специального счета застройщика средств индекса изменения стоимости СМР, утверждаемого Министерством архитектуры и строительства, к аналогичному индексу, действовавшему на дату перечисления средств с расчетного счета застройщика на строительство объектов долевого строитель-

ства) [3]. Средства, внесенные дольщиками на расчетный счет застройщика на оплату затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, используются застройщиком по целевому назначению.

Литература

1. О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь : Указ Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263 // Консультант Плюс : Беларусь [электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014. – Дата доступа : 21 марта 2014 г.
2. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь : Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 300-З:в ред. Кодекса Республики Беларусь от 16.05.2006 № 117-З, Законов Республики Беларусь от 13.07.2012 № 419-З // Консультант Плюс : Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014. – Дата доступа : 21 марта 2014 г.
3. Об утверждении инструкции о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете : постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14 мая 2007 г. № 10: в ред. постановлений Минстройархитектуры от 22.12.2012 № 38 // Консультант Плюс : Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014. – Дата доступа : 21 марта 2014 г.
4. О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим долевое строительство жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 ноября 2013 г. № 1007 // Консультант Плюс : Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014. – Дата доступа : 21 марта 2014 г.