

## **Отдельные проблемы бухгалтерского учета долевого строительства с обременениями**

Ещенко С.А.

Белорусский государственный экономический университет  
г. Минск, Беларусь

### **Реферат**

Рассматриваются особенности включения затрат, связанных с обременениями, в сводный сметный расчет и их влияние на действующий порядок организации бухгалтерского учета активов, создаваемых в процессе создания объектов долевого строительства в Республике Беларусь, их характерные черты и экономическая сущность хозяйственных операций. Исследуются методологические проблемы организации учета, возникающие в процессе формирования стоимости и принятия на учет созданных объектов, их влияние на формирования стоимости основной части объекта строительства.

**Ключевые слова.** Бухгалтерский учет, долевое строительство, бухгалтерская (финансовая) отчетность, обременения, сводный сметный расчет.

### **Введение**

Концепцией государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05 апреля 2013 № 267, предусмотрено в 2013–2015 годах увеличение объемов ввода в эксплуатацию жилья на условиях долевого строительства, в связи с чем предусматривается оптимизировать правовое регулирование долевого строительства жилых помещений в многоквартирных жилых домах на коммерческой основе, а также многоквартирных жилых домов и жилых помещений в блокированных жилых домах. В этой связи, весьма важным аспектом является необходимость урегулирования целого ряда правовых аспектов, связанных с возведением объектов социальной инфраструктуры,

предусматриваемых в сводных сметных расчетах по созданию объектов долевого строительства.

### **Основная часть**

Наиболее важным из существующих аспектов, является необходимость урегулирования статуса такого распространенного документа, как *технические условия* на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства (далее – *технические условия*), который по своему статусу не является техническим нормативным правовым актом. В тоже время, данный документ играет весьма важную роль в процессах проектирования и строительного производства. Так, например, в соответствии с Положением о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов [1], разрешительная документация включает в себя, наряду с другими обязательными документами, *технические условия* на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства. Данный документ определяет *технические условия* на инженерно-техническое обеспечение объекта как информацию о подключении здания, сооружения к объектам инженерной инфраструктуры, о мероприятиях по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций. Порядок подготовки информации в виде *технических условий* на инженерно-техническое обеспечение объекта, установлен другим документом - Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений) [2]. Информация, содержащаяся в технических условиях, является во многом определяющей при выполнении работ по проектированию, в связи с чем в общей пояснительной записке к проекту указываются сведения о проведенных согласованиях проектных решений; подтверждении соответствия разработанной проектной документации нормативным документам, исходным данным, а также техническим условиям и требованиям, выданным органами государственного управления и надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта. Таким образом, *технические условия* на инженерно-техническое обеспечение объекта представляет собой формализованную

информацию, использование которой необходимо для реализации задач по проектированию. То есть, информация, содержащаяся в *технических условиях*, носит исключительно технический характер и содержит данные о процедуре подключения создаваемого объекта к уже имеющейся инженерной инфраструктуре. Однако действовавшие до недавнего времени документы, регулировавшие выдачу *технических условий*, позволяли включать в них сведения самого разнообразного характера.

Так, например, в соответствии с одним из уже отмененных нормативных правовых актов, техническими условиями мог быть предусмотрен размер долевого участия в строительстве систем водоснабжения и водоотведения [3]. Таким образом, прежде существовала возможность взимания с заказчика денежных средств через включение соответствующих обязательств в *технические условия*, однако, следует отметить, что, несмотря на отмену ряда нормативных правовых актов, данная практика имеет текущее продолжение. Теперь положения *технических условий*, согласно которым заказчик, застройщик ранее просто направлял свои денежные средства на указанные в них цели, уступили новым положениям, в соответствии с которыми заказчик, застройщик обязывается уже возвести тот или иной объект, выполнить те или иные работы, лишь сопутствующие основной цели застройщика, в связи с чем представляющие собой некоторый вид обременений.

Другой по актуальности является проблема решения вопроса в отношении собственно объектов *социальной инфраструктуры*, под которыми понимается комплекс зданий, сооружений социального и бытового назначения, включая здания и сооружения организаций системы образования, культуры, искусства, физической культуры, спорта, здравоохранения, торговли, бытового обслуживания, жилищно-коммунального хозяйства и иные объекты, обеспечивающие жизнедеятельность населения [4], стоимость создания которых в ряде случаев включается в сводные сметные расчеты стоимости создания объектов долевого строительства. Если в отношении объектов инженерной и транспортной инфраструктуры вопрос отчасти решен, в виде принятия специального законодательного акта [5], то в отношении объектов *социальной инфраструктуры*, такой документ отсутствует, что

существенным образом осложняет и решение методологических проблем, являющихся следствием сложившейся ситуации.

Таким образом, возникшая методологическая проблема связана с определением порядка учета движения этих объектов (средств) и их взаимосвязи с объектом, возведение которого является основной целью заказчика, застройщика. Особенностью данной проблемы является ее комплексный характер, который проявляется –

1. для заказчика, застройщика в возможности включения (не включения) данных затрат в стоимость вновь возводимого объекта;
2. для балансодержателя возведенных в соответствии с техническими условиями объектов в организации их учета и документального оформления процедуры приемки (передачи) этих объектов (изменения стоимости существующих);

Включение затрат заказчика, застройщика, предусмотренных техническими условиями, в стоимость вновь возведенного объекта, обусловлено их назначением. Так, например, если затраты, осуществленные заказчиком, застройщиком прямо связаны с процедурами подключения здания к объектам инженерной инфраструктуры, о мероприятиях по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций, то такие затраты, как правило, включаются в стоимость здания. Если же затраты не связаны со зданием, но соответствуют требованиям, предусмотренным законодательством [6], то есть связаны с исполнением условий, определяемых решениями местных исполнительных и распорядительных органов при предоставлении земельных участков для строительства объекта, то такие затраты включаются в учетную стоимость части объекта основного назначения в составе прочих затрат.

Однако, если до этого момента мы говорили о затратах, не образующих самостоятельный объект учета, то в результате затрат по возведению объектов *социальной инфраструктуры* появляется новый объект, являющийся самостоятельным объектом учета, что предопределяет проведение и некоторого комплекса учетных процедур в отношении него. Тем не менее, на практике данные затраты на основании технических условий, как правило предусматриваются в соответствующих их назначению главах сводного сметного расчета, в результате чего попадание их на

стоимость различных частей объекта строительства у заказчика, застройщика происходит завуалированно, хотя их взаимосвязь с возводимым объектом обычно довольно прозрачна. В связи с этим, стоимость объекта строительства для дольщика становится неоправданно завышенной.

Для будущего балансодержателя объектов *социальной инфраструктуры*, основная часть проблем связана с первичным учетным документом, на основании которого он, в установленных законодательством случаях, может принимать созданные объекты (затраты) на учет.

Однако в отношении передаваемых затрат законодательством предусмотрен только один вид документа – акт о передаче затрат, произведенных при создании объекта инженерной и (или) транспортной инфраструктуры [7], используемый при передаче затрат по устройству объектов инженерной и (или) транспортной инфраструктуры. В тоже время, специального документа, используемого при передаче затрат по возведению объектов социальной инфраструктуры, на данный момент не предусмотрено. Вследствие этого, процедура принятия к учету объектов, созданных в связи с требованиями технических условий, затраты по которым не могут быть ему переданы, является для балансодержателя весьма проблематичной. Другой стороной этой проблемы является ситуация, когда в результате произведенных заказчиком, застройщиком затрат происходит удорожание (увеличение стоимости) уже существующего объекта (актива), но не принадлежащего заказчику, застройщику. Данное обстоятельство может существенным образом исказить достоверность отчетности балансодержателей этих объектов и негативно влиять на принятие управленческих решений. Учитывая то, что процедура данных хозяйственных операций исключительно индивидуальна и в других отраслях экономики не встречается, соответственно и методика по организации учета этих хозяйственных операций отсутствует, что существенным образом повышает предпринимательские риски участников этого процесса.

Все вышеперечисленные обстоятельства в реальной действительности создают довольно сложное переплетение, что осложняет принятие участниками правильных решений, достоверно

оценивать совершаемые хозяйственные операции и подготавливать отчетную информацию.

### **Заключение**

Таким образом, урегулирование создавшейся ситуации должно начаться с конкретизации статуса технических условий и более детальном определении той информации, которую они должны содержать. Упорядочение данной стороны проблемы позволит в дальнейшем систематизировать виды затрат, включаемые в сводный сметный расчет по объекту строительства и выработать необходимую методику отражения их в бухгалтерском учете, так как организация учета затрат, произведенных в связи с положениями технических условий, зависит от целого ряда непредвиденных факторов, что позволяет в различных обстоятельствах принимать непоследовательные решения.

Необходимо также регламентировать основания и определить закрытый перечень возможностей включения в состав сводных сметных расчетов по созданию объектов долевого строительства затрат, связанные с различными обременениями и в частности с объектами социальной инфраструктуры.

Реализация вышеприведенных предложений позволит не допускать необоснованных обременений, создать условия для формирования объективной стоимости вновь создаваемых активов (объектов учета).

### **Список использованных источников**

1. Положение о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 №223.

2. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 №667.

3. Инструкция о порядке выдачи и согласования технических условий на подключение объектов, зданий и сооружений к коммунальным системам водоснабжения и водоотведения в городах и поселках городского типа Республики Беларусь, утвержденная приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 21.06.1994

4. Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь"

5. Указ Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. N 72 "О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры"

6. Инструкция о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете, утвержденная постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14.05.2007 N 10.

7. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.04.2011 №13.