

2.3. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ БУХГАЛТЕРСКОГО И НАЛОГОВОГО УЧЕТА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ПО ЗАКЛЮЧЕННЫМ ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

Балтыжакова В.Е., зам. директора по финансам и экономике

Муниципальный жилищный фонд г. Абакана

Долгое время долевое участие в строительстве как форма улучшения жилищных условий не было регламентировано какими-либо законодательными или нормативными актами. В настоящее время проблемы как правовой природы, так и учетного отражения договора долевого участия в строительстве окончательно не решены, несмотря на изменения в законодательстве. В этой статье рассматриваются актуальные вопросы отражения в бухгалтерском и налоговом учете момента определения финансового результата по договорам долевого строительства жилья.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

В течение довольно длительного времени отсутствовало специальное правовое регулирование отношений, связанных с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных жилых домов. На практике договоры между застройщиками и гражданами (инвесторами) имели самые различные названия:

- договор долевого строительства;
- договор участия в финансировании строительства жилья;
- договор о совместной деятельности и пр.

Неудивительно, что и суды при рассмотрении соответствующей категории дел испытывали определенные сложности с квалификацией спорных отношений, определением прав и обязанностей сторон в отношении объекта строительства, объема ответственности застройщика перед инвестором-гражданином.

В конце 2002 г. Верховный суд РФ на основании обобщения судебной практики сформулировал вывод о том, что по своему содержанию правоотношения застройщика с инвестором-гражданином близки к отношениям сторон в договоре подряда (бытового, строительного): обязанности инвестора ограничиваются внесением определенной денежной суммы, в ответ застройщик обязуется передать инвестору определенное жилое помещение или иной объект недвижимости. Суд также посчитал возможным применение к данным отношениям норм законодательства о защите прав потребителей.

Важным шагом стало принятие Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ. Законодатель уточнил ряд условий, при соблюдении которых застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, подробно урегулировал содержание и порядок заключения договора участия в долевом строительстве (включая его обязательную государственную регистрацию), предусмотрел способы обеспеч

печения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.

Исследуем законодательные акты, которые регулировали инвестиционную деятельность строительных организаций. Для этого проведем анализ хронологии формирования нормативной базы в Российской Федерации (табл. 1).

Таблица 1

АНАЛИЗ ХРОНОЛОГИИ ФОРМИРОВАНИЯ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ В РФ

№	Наименование нормативного документа	Дата вступления в законную силу	Номер документа
1	Гражданский кодекс РФ [1, ст. 5496]	30 ноября 1994 г.	№51-ФЗ
2	Налоговый кодекс РФ (НК РФ) [3, ст. 3824]	31 июля 1998 г.	№146-ФЗ
3	Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» [4]	25 февраля 1999 г.	№39-ФЗ
4	Земельный кодекс РФ [5]	25 октября 2001 г.	№136-ФЗ
5	Кодекс РФ об административных правонарушениях [6]	30 декабря 2001 г.	№195-ФЗ
6	Арбитражный процессуальный кодекс РФ [7, ст. 3012]	22 июля 2002 г.	№95-ФЗ
7	Гражданский процессуальный кодекс РФ [9, ст. 4532]	14 ноября 2002 г.	№138-ФЗ
8	Градостроительный кодекс РФ [10]	29 декабря 2004 г.	№190-ФЗ
9	Жилищный кодекс РФ [8, ст. 14]	29 декабря 2004 г.	№188-ФЗ
10	Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ [11, ст.40]	30 декабря 2004 г.	№214-ФЗ

Для наглядности данного анализа приведем его в виде рисунка (рис. 1).

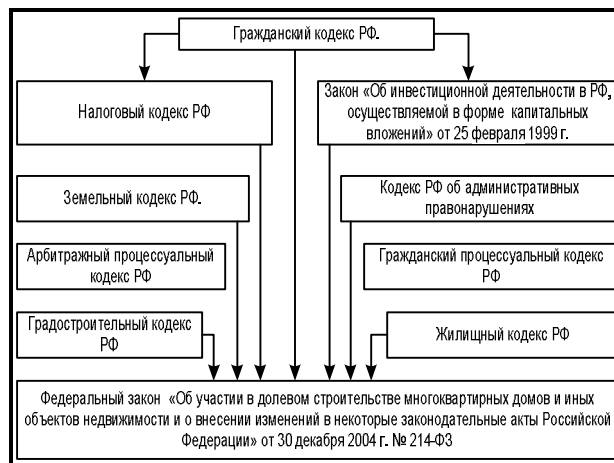


Рис. 1. Анализ хронологии формирования нормативной базы в РФ

Одним из наиболее широко распространенных в настоящее время договоров в области удовлетворения жилищных прав российских граждан является договор долевого участия в строительстве.

Что собой представляет договор долевого участия? [19, с. 209].

Стороны по договору

Сторонами по договору об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости являются застройщик и участник долевого строительства.

- Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.
- Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, желающие принять участие в долевом строительстве.

Существенные условия договора

Существенными признаются условия договора, при отсутствии хотя бы одного из которых договор будет считаться незаключенным. К существенным условиям договора долевого участия в строительстве относятся:

- определение конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщика, подлежащего передаче после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цена договора, сроки и порядок уплаты денежных средств;
- гарантийный срок на объект долевого строительства.

Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в территориальном органе Федеральной регистрационной службы РФ (ФРС РФ) по месту нахождения строящегося многоквартирного дома (п. 3 ст. 4 Закона №214-ФЗ) [11, ст. 4]. Точно так же подлежит обязательной государственной регистрации уступка прав по договору участия в долевом строительстве.

В качестве застройщика может выступать юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок, отведенный для строительства многоквартирного дома или иного объекта долевого строительства [17].

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства при наличии следующих предпосылок:

- получено разрешение на строительство;
- опубликована (или представлена для ознакомления) проектная декларация;
- проведена государственная регистрация за застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и о проекте строительства, в частности:

- сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых застройщик принимал участие за последние три года, с указанием места нахождения данных объектов, сроков их ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков их ввода в эксплуатацию;
- сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности застройщика на день опубликования проектной декларации и пр. [19, с. 206].

Безусловно, данная информация призвана оградить граждан от заключения договора с застройщиками, имеющими неудовлетворительные финансовые показатели и отрицательную репутацию на рынке долевого строительства.

НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

В отсутствие нормативного регулирования бухгалтерского и налогового учета долевого строительства организации вынуждены строить свой учет, основываясь на собственном профессиональном суждении и мнении должностных лиц Министерства финансов РФ и различных специалистов.

На практике у застройщика появляется много нерешенных вопросов. Как определить цену по договору, чтобы она была обоснованной? Как отразить в бухгалтерском и налоговом учете расходы? Что будет являться доходом или выручкой? Какую дату признать датой дохода? В чем заключаются особенности налогообложения полученных в результате доходов?

На эти и многие другие вопросы нам предстоит ответить в этой статье.

Заключен договор долевого строительства между заказчиком и подрядчиком-дольщиком. В рамках этого договора застройщик осуществляет строительство согласно утвержденной смете. Подрядчик финансирует строительство за счет собственных и заемных средств.

Для любых предпринимательских структур цена – это наиболее важный показатель, поскольку ее основная функция – обеспечить прибыль от реализации товаров (продукции, работ, услуг). В условиях рынка ценообразование является весьма сложным процессом, подвержено воздействию многих факторов.

Проанализировав многие методы ценообразования, можно сделать вывод о том, что все они базируются на основных подходах в ценообразовании:

- ценностный подход;
- параметрический подход;
- затратный подход.

В целях адаптации методов ценообразования для коммерческо-предпринимательских структур приведена система подходов и методов ценообразования на рис. 2 [17].

Отечественные ученые М.И. Баканов, Н.П. Кондраков, В.Д. Новодворский, В.И. Петрова, А.Д. Шеремет указывают, что проблема ценообразования должна опираться на научно-социальный подход, функционирующий в рамках рыночной экономики и являющийся более приемлемым, социально-ориентированным [16, 2006].

В этой связи привлекает к себе внимание затратный подход в ценообразовании, который является исторически самым старым. В его основе лежит такая реальная категория, как затраты предприятия на производство и реализацию продукции, подтвержденные первичными документами бухгалтерии.

А как ценообразование трактуют нормативные документы? Согласно п. 4 ст. 40 НК РФ рыночной ценой товара (работы, услуги) признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии – однородных) товаров (работ, услуг) в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях (п. 4 ст. 40 НК РФ). Рыночная цена определяется с учетом положений пп. 3-11 ст. 40 НК РФ.

Таким образом, для застройщика рыночной ценой договора является стоимость квадратного метра, полученная путем умножения на площадь объекта недвижимости. А стоимость квадратного метра определяется путем расчета из данных сводного сметного расчета на строительство либо из расчета по фактическим произведенным затратам по идентичному строительству с поправкой на коэффициенты инфляции (рис. 2).

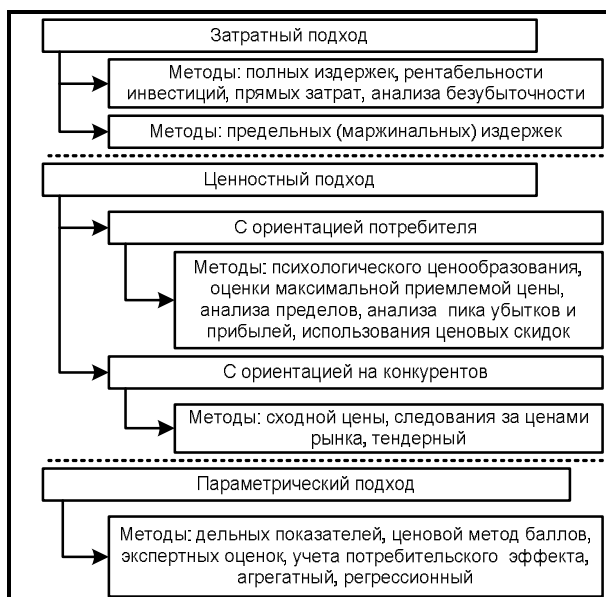


Рис. 2. Система подходов и методов ценообразования для коммерческо-предпринимательских структур

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

По окончании строительства определяется величина фактического дохода, которая учитывается для целей налогообложения налогом на прибыль, за минусом суммы расхода, учтенного в процессе строительства. При этом, как правило, возникает вопрос: в какой момент признавать окончательный доход в бухгалтерском и налоговом учете? Порядок учета выручки от реализации услуг заказчика-застройщика для дольщиков может различаться в зависимости от условий заключенных договоров и способа ведения строительства (хозяйственным способом, подрядным способом без привлечения специализированного заказчика, строительство с привлечением специализированного заказчика, выполнение работ собственными силами) [18, №7] и принятой учетной политикой.

Рассмотрим в качестве примера учет выручки от реализации услуг заказчика-застройщика, когда размер выручки не определен условиями договора долевого участия в строительстве.

Для целей бухгалтерского учета следует учитывать требования ст. 12 Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ) 9/99 «Доходы организации», определяющей условия, при одновременном наступлении которых доход признается в бухгалтерском учете.

Вот эти условия:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Из всех перечисленных условий на момент окончания строительства, как правило, выполнены первые пять, а неопределенность существует только в отношении последнего пункта. В какой момент считать, что услуги застройщика оказаны? В момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или в момент передачи дольщику объекта долевого строительства?

Сравним, что по этому поводу говорит ПБУ 2 «Учет договоров строительного подряда» [12, №49]. В ПБУ 2/94 речь шла только о расходах, новое ПБУ 2/2008 определяет порядок учета не только расходов, но и доходов организации-подрядчика. В связи с изменением предмета регулирования изменился и объект бухгалтерского учета. Если ранее это были затраты на объекты строительства (подрядчик мог вести учет по нескольким договорам с одним заказчиком), то теперь в качестве объекта определен отдельный договор. Два и более договоров, заключенных организацией с одним или несколькими заказчиками, могут рассматриваться для целей бухгалтерского учета как один, но при соблюдении двух весьма конкретных условий. Что касается признания доходов и расходов по договору, то разработчики решили не утруждать себя уточнением особенностей и просто сослались на требования ПБУ 9/99 «Доходы организации» [13] и ПБУ 10/99 «Расходы организации» [14] соответственно. Следует отметить, что серьезно переработана та часть Положения, которая посвящена определению (признанию) финансового результата. Фактически установлен единый способ признания выручки и расходов по договору – «по мере готовности». Метод «по мере готовности» можно применять в том случае, если финансовый результат исполнения договора на отчетную дату может быть достоверно определен (п. 17 ПБУ 2/2008). В противном случае выручка по договору признается в отчете о прибылях и убытках в величине, равной сумме понесенных подрядчиком расходов (п. 23 ПБУ 2/2008). Законодатели обращают внимание, что в расчет включаются те понесенные расходы, которые в этот отчетный период «считаются возможными к возмещению». Однако ни ПБУ 2/2008, ни ПБУ 9/99 не содержат определения подобных расходов.

Уточним, что об этом сказано в МСФО 11 «Договоры подряда» [15]? Учет договоров на строительство в соответствии с МСФО 11 параграф 12 устанавливает, что выручка по договорам подряда учитывается по справедливой стоимости полученного или ожидаемого встречного предоставления. А в соответствии с параграфом 11 МСФО 11 выручка по договору подряда должна включать:

- первоначальную сумму выручки, согласованную в договоре;
- отклонения от условий договора, претензии и поощрительные платежи.

Данные отклонения включаются при условии, если существует вероятность получения выручки, а также когда существует возможность надежной оценки. Кроме того, в соответствии с параграфом 22 МСФО 11, когда результат договора подряда может быть надежно оценен, выручка и затраты по нему должны признаваться в качестве доходов и расходов соответственно путем ссылки на стадию завершенности работ по договору подряда на отчетную дату. Ожидаемый убыток по договору подряда должен немедленно признаваться в качестве расхода.

В отношении договора участия в долевом строительстве следует обратиться к тексту такого договора. Договор, как правило, считается исполненным с момента передачи дольщику объекта долевого строительства. Это может случиться только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Следовательно, для целей бухгалтерского учета доход признается на дату передачи дольщику объекта долевого строительства. Однако организация должна учитывать, что признание дохода по мере передачи дольщикам объектов долевого строительства может растянуться по времени, что затруднит порядок определения его величины и расходов, приходящихся на сумму дохода. В этом случае организации можно не дожидаться факта передачи объектов долевого строительства дольщикам, а признать доход на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, предусмотрев это учетной политикой.

Таким образом по нашему мнению, при таких условиях застройщику необходимо предусмотреть учетной политикой, что доход признается в бухгалтерском учете по окончании строительства как сумма разницы между ценой договора участия в долевом строительстве (инвестиционного договора) и фактическими затратами на строительству доли, передаваемой дольщику (инвестору). Причем рассчитывать сумму дохода необходимо по каждому дольщику (инвестору). Это обусловлено тем, что на практике нередки ситуации, когда по одним дольщикам (инвесторам) возникает положительный результат между ценой договора и фактическими затратами по строительству, а по другим – отрицательный. Отрицательный результат в этом случае говорит не о полученных застройщиком убытках, а об отсутствии по данному дольщику (инвестору) дохода. Таким образом, общая сумма полученного дохода сложится из сумм полученных доходов (положительных разниц) по каждому дольщику, по которому такой доход получен.

Как правило, долевое строительство ведется в течение длительного периода времени. Для признания налоговых доходов от такой деятельности действует требование ст. 271 НК РФ. По производствам с длительным (более одного налогового периода) технологическим циклом, в случае, если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), доход от реализации указанных работ (услуг) распределяется налогоплательщиком самостоятельно в соответствии с принципом формирования расходов по указанным работам (услугам) [19, с. 206-209]. Если величину выручки от реализации услуг застройщика до окончания строительства определить в соответствии с условиями заключенных договоров на конец отчетного (налогового) периода не удастся, застройщику рекомендуется предусмотреть учетной политикой порядок определения условной выручки на период строительства.

В процессе строительства расходы на свое содержание застройщик учитывает по дебету счета 20 «Основное производство». По окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров) отражает доход по кредиту счета 90.1 «Выручка от продаж» в корреспонденции с дебетом счета 08 «Вложение во внеоборотные активы», а фактические затраты, с кредита счета 20 «Основное производство» списывает в дебет счета 90.2. «Себестоимость продаж».

НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ

С таких же позиций можно подойти и к признанию дохода в налоговом учете для целей исчисления налога на прибыль.

Налоговый учет долевого строительства строится на том, что средства, полученные застройщиком от привлеченных дольщиков (инвесторов), являются средствами целевого финансирования, не учитываемыми в качестве доходов для целей налогообложения. Следовательно, и расходование этих средств не является затратами, учитываемыми в качестве налоговых расходов. Для целей налогообложения налогом на прибыль учитываются только доходы (вознаграждение застройщика, включая сумму разницы между средствами, полученными от дольщиков (инвесторов) и расходами на строительство), полученные застройщиком от привлеченных дольщиков в соответствии с условиями заключенных договоров, а также расходы, связанные с получением этих доходов.

Что касается в части налога на добавленную стоимость (НДС), то в гл. 21 НК РФ, ст. 146, определено исчисление налоговой базы по НДС. В этом качестве признаются следующие операции:

- реализация товаров (работ, услуг) на территории РФ, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав. При этом передача права собственности на товары, результатов выполненных работ, оказание услуг на безвозмездной основе признается реализацией товаров (работ, услуг);
- передача на территории РФ товаров (выполнение работ, оказание услуг) для собственных нужд, расходы на которые не принимаются к вычету (в том числе через амортизационные отчисления) при исчислении налога на прибыль организаций;
- выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления;
- ввоз товаров на таможенную территорию РФ.

Таким образом, в общем случае у участников строительной деятельности объектами налогообложения являются:

- у подрядной строительной организации – объем выполненных строительно-монтажных работ, принятых заказчиком по договорным ценам;
- у заказчика строительства – вознаграждение;
- у инвестора – объект налогообложения НДС на этапе строительства и приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию не возникает (если инвестор не выступает одновременно в роли заказчика и подрядчика).

У инвестора объекта налогообложения НДС на этапе строительства и приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию не возникает (если только инвестор не выступает одновременно в роли заказчика и подрядчика). Объект налогообложения у инвестора может возникнуть лишь позднее – при перепродаже законченного строительством объекта или его части.

В то же время инвестор имеет право на вычет сумм налога, уплаченных заказчиками-застройщиками подрядным организациям и поставщикам материалов (работ, услуг), использованных при выполнении строительно-монтажных работ.

НДС, предъявленный подрядными организациями, проводимыми капитальное строительство, а также сборку (монтаж) основных средств, можно принимать к вычету по мере постановки на учет построенных или смонтированных объектов. Что касается «входного»

налога по материалам, работам и услугам, использованным при строительстве, то его можно будет принять к вычету сразу же, как только эти материалы (работы, услуги) будут приняты на учет. П. 5 ст. 172 НК РФ гласит, что «входной» НДС, предъявленный подрядными организациями, а также по материалам, купленным для строительства, нужно принять к вычету только в том месяце, с которого по построенному объекту начали начислять амортизацию в налоговом учете.

При сдаче объекта оформляется акт реализации инвестиционного договора. Средства, перечисленные инвестором, могут превышать фактическую стоимость объекта. Часто по условиям договора эта сумма остается в распоряжении заказчика-застройщика как дополнительное вознаграждение за реализацию инвестиционного проекта. Тогда оно включается в налоговую базу по НДС (пп. 2 п. 1 ст. 162 НК РФ).

Таким образом, применительно к деятельности застройщика можно говорить о возникновении объекта налогообложения по НДС, а в случае реализации застройщиком инвесторам своих услуг или работ, в момент признания выручки и исполнения обязательств по договору. НДС начисляется в соответствии с требованиями НК РФ и отражается проводкой Д 90.3 К 68 (НДС) «Начислен налог на добавленную стоимость в бюджет».

Все эти нестыковки нормативных документов различного уровня подвергают предприятия налоговым рискам, делают несовершенным бюджетное планирование и, как следствие, требуют доработки.

Литература

1. Гражданский кодекс РФ [Текст] : часть первая от 30 нояб. 1994 г. №51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2006. – №52. – Ст. 5496.
2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] : федер. закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ // Российская газета. – 1997. – 30 июля.
3. Налоговый кодекс РФ [Текст] : часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 1998. – №31. – Ст. 3824.
4. Федеральный закон от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [Текст] // Российская газета. – 1999. – 04 марта.
5. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года №136-ФЗ [Текст] // Парламентская газета. – 2001. – 30 октября.
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года №195-ФЗ [Текст] // Российская газета. – 2001. – 31 декабря.
7. Арбитражный процессуальный Кодекс Российской Федерации от 22 июля 2002 год №95-ФЗ // Собрание законодательства РФ.-2002.- №30.- ст.3012.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188 – ФЗ // Собрания законодательства РФ.- 2005.-№1 (часть 1). – ст. 14.
9. Гражданский процессуальный Кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года №138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – №46. – ст.4532.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ [Текст] // Российская газета.- 2004.-30 декабря.
11. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1. – ст. 40.
12. Положение по бухгалтерскому учету Учет договоров на капитальное строительство (ПБУ 2/2008) приказ Мини-

- стерства финансов РФ от 24 октября 2008 года №116н // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти.-2008.-№49.-08 декабря.
13. Положение по бухгалтерскому учету Учет доходов организации (ПБУ 9/99) приказ Министерства финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти.-1999.- №26.-28 июня.
14. Положение по бухгалтерскому учету Учет расходов организации (ПБУ 10/99) приказ Министерства финансов РФ от 06 мая 1999 года №33н // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти.-1999.- №26. – 28 июня.
15. Борисенко В. Учет договоров на строительство в соответствии с МСФО 11 [Текст] // Финансовая газета. – 2009. – 16-21 октября.
16. Брызгалов А.В., Берник В.Р., Головкин А.Н. Актуальные вопросы налогового права. – Налоги и финансовое право, 2006 г.
17. Дементьев А.Ю. Бухгалтерский учет и налогообложение в строительстве [Электронный ресурс]: электронный учеб./ А.Ю. Дементьев // Питер: БИИФ. URL: <http://institutions.com/strategies>
18. А.Н. Кайль, к.ю.н., начальник юридического отдела Жилищное право, N 7, июль 2009 г.
19. Майфат А.В. Гражданско-правовые конструкции инвестирования: монография [Текст] : диссертация канд. экон. наук / А.В. Майфат. – Екатеринбург, 2006.-419 с.

Ключевые слова

Строительство жилья, долевое участие, участник, инвестор-гражданин, застройщик, проектная декларация, методы ценообразования в строительстве, система подходов, способы ведения учета, учетная политика, выручка по договору, понесенные расходы.

Балтыжакова Валентина Егоровна

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность темы исследования.

Проблемы определения финансового результата строительства жилья на основе договора долевого строительства в современных условиях приобретают все большую актуальность. В связи с этим регулирование правовых и учетных процессов является неперенным элементом как финансового менеджмента на предприятии, так и экономических отношений с партнерами, собственниками, финансово-кредитной системой, с налоговыми органами. В данной статье эти вопросы рассматриваются достаточно полно.

Характеристика основного содержания.

В статье рассмотрены правовые основы и проблемы квалификации договоров долевого участия жилья. Рассмотрено влияние правовых проблем на формирование бухгалтерского и налогового учета, а также вопросы ценообразования стоимости квадратного метра жилья. Очевидно, что в ходе написания статьи автором было изучено большое количество специальной литературы, периодических изданий, что позволило объективно раскрыть представленную тему.

Представляет интерес подход к решению проблемы взаимосвязи информации, раскрываемой в отчетности, формируемой в соответствии с российскими стандартами учета, и на основе МСФО. Вызывает интерес методический аспект вопросов адаптации и взаимосвязи отчетности, составленной по требованиям МСФО и РСБУ, раскрываемый в статье. Материалы данной статьи могут быть интересны для крупных строительных компаний, заинтересованных в адекватной оценке

эффективности деятельности предприятия. Рассмотрение вопросов налогового учета в рамках осуществления долевого строительства с позиций всех участников, представленных в договорных отношениях, повышает актуальность и интерес к теме. Вопросы практического применения нормативных документов в области долевого строительства, поставленные автором в статье, интересны для широкого круга пользователей: специалистов в области учета, анализа и аудита.

Статья Балтыжаковой В.Е. Актуальные вопросы бухгалтерского и налогового учета при определении финансового результата по заключенным договорам долевого строительства жилья рекомендуется к публикации в журнале Аудит и финансовый анализ.

Остапова В.В., к.э.н., доцент, профессор кафедры бухгалтерского учета ГОУ ВПО Новосибирский государственный университет экономики и управления (НИНХ)

2.3. ACCOUNTING AND TAXATION ISSUES OF FINANCIAL RESULTS DETERMINATION IN COOPERATIVE HOUSING PROJECTS

V.E. Baltyzhakova, Deputy Director of Economics and Finance Non-profit Organization Public Housing Fund of Abakan

Share building started to develop rapidly in middle of 2000. Joint tenancy as a way to improve housing conditions is becoming more and more popular nowadays both among people and developers.

However, for a long time there were no standard acts to regulate share building bargains. And increasing amount of such deals led to developing appropriate legislative acts. Despite some acts were developed and confirmed, the problem of accounting share building bargains is not solved neither in theory nor in practice, so as the legal nature of such deals is unclear.

This article deals with the ways of accounting the moment of acceptance the financial result in sphere of share building.

Literature

1. Civil Code on November 30, 1994 №52-FL // Collected Legislation RF. – 2006. – №52. – st.5496.
2. Federal Act of July 21, 1997 №122 of the Federal Law On state registration of immovable property and transactions with it // Russian newspaper. – 1997. – July 30.
3. Tax Code of the Russian Federation of July 31, 1998 №146-FZ // Collection of legislation of RF. – 1998 – №31. – st. 3824.
4. Federal Law dated February 25, 1999 №39-FZ About the investment activity of the Russian Federation carried out in the form of capital investment // Rossiyskaya Gazeta. – 1999. – March 4.
5. The Land Code of Russian Federation. October 25, 2001 №136 FL // The Parliamentskaya Gazeta. – 2001. – October 30.
6. The Russian Federation Code of Administrative Violations. December 30, 2001. №195 FL // Russian gazeta.-2001.- December 31.
7. The Arbitration Procedure Code of the Russian Federation. July 22, 2002 Federal Law №95 // Collected Legislation RF.- 2002. – №30. – art.3012.
8. The Housing Code of the Russian Federation. December 29, 2004 №188 – FL // Collected Legislation RF.-2005. - №1 (Part 1) art. 14.
9. The Civil Procedure Code of the Russian Federation. November 14, 2002 №138-FZ // Collected Legislation RF.-2002. – №46 art. 4532.
10. The Code of Town-planning of the Russian Federation. December 29, 2004 N 190-FZ // Rossiyskaya Gazeta.-2004.- December 30.
11. Federal Law of December 30, 2004 №214 FL On participation in joint construction of apartment buildings and other real estate and amending some legislative acts of the Russian Federation // Collected Legislation RF.-2005. - №1. Art. 40.
12. Provision of accounting, Accounting for capital construction contracts (PBU 2 / 2008) Order of the Ministry of Finance of 24 October 2008 №116n // Bulletin of normative acts of Federal Executive Power of RF.-2008. - №49.-December 8.
13. Provision of accounting, Accounting for income of organization (PBU 9 / 99) Order of the Ministry of Finance on May 6, 1999 №32n // Bulletin of normative acts of Federal Executive Power. -1999. – №26. – 28 June.
14. Provision of accounting. Cost accounting organization (PBU 10/99) Order of the Ministry of Finance from May 6, 1999 №33n // Bulletin of normative acts of Federal Executive Power of RF.-1999. – №26. – 28 June.
15. Borisenko, Construction accounting contracts in accordance with IAS 2011 // Finansovaya Gazeta.- 2009. - October 16-21.
16. A. Bryzgalin, V. Bernik, A. Golovkin, Current issues of tax law. – Taxes and Finance, 2006.
17. A.J. Dementiev/ «Accounting and taxation in construction» [Electronic resource]: electronic textbooks. / AU Dementiev // Peter: BINFA.URL: <http://institutions.com/strategies>
18. A.N. Keil, Ph.D., chief of legal department, Zhilischnoe pravo, №7, July 2009
19. A. Mayfat, A monograph Civil construction investment, Ph.D. dissertation. Econ. Science, Ekaterinburg, 2006. – 419 p.

Keywords

House building; joint tenancy; contracting parties; individual investor; developer; project declaration; ways of pricing building sphere; the system of methods; ways of accounting; accounting policy; profit by contract; expenses.