

3.14. ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРИЗНАНИЯ В УЧЕТЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ В ПРОЦЕССЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

Предеус Н.В., к.э.н., доцент, докторант

Саратовский государственный социально-экономический университет

Уточнен понятийный аппарат, используемый в инвестиционно-строительной деятельности, в целях правильной оценки и признания обязательств управляющей компании. Даны методические рекомендации по стоимостному измерению обязательств управляющей компании в соответствии с концепцией временной стоимости денег, учитывающей один из основных принципов учета: принцип временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

На достоверное формирование финансовой отчетности участников инвестиционно-строительного проекта существенное влияние оказывает правильность признания обязательств, возникающих при различных договорных взаимоотношениях. Первостепенное значение в признании обязательств имеют договорные схемы, влияющие на методологию учета хозяйственных операций. Проблема признания обязательств требует детального изучения не только договорных отношений, но и функциональных связей между участниками инвестиционно-строительного проекта и, как следствие, возникающих фактов хозяйственной деятельности в процессе реализации проекта. Следует отметить, что игнорирование влияния функциональных связей при отражении фактов хозяйственной деятельности не позволяет правильно сформировать информацию в финансовой отчетности о деятельности участников, которые могут совмещать разные функции, а именно [2]:

- выполнение заказчиком-застройщиком обязанностей поставщика строительных материалов;
- исполнение инвестором роли заказчика или застройщика, или генподрядчика.

Договоры в этом случае носят комплексный характер и ориентация на их содержание при отражении в учете фактов хозяйственной жизни не позволяет достоверно учитывать затраты и доходы в разрезе выполняемых участниками функций. Как следствие, это повлечет искажение финансовой отчетности в части признания доходов и расходов.

В связи с этим, решением может являться использование функционального подхода, предложенного профессором А.И. Вахмистровым, заключающегося в понимании «...функций организаций и бизнес единиц, влияющих на формирование отраслевого продукта – объекта строительства или реконструкции» [2], что отвечает теории современного менеджмента. Преимущество функционального подхода состоит в том, что он выделяет бизнес единицы вне зависимости от их организационного построения.

Однако, совмещение функций участниками инвестиционно-строительной деятельности порождает проблему трактовки понятий в заключаемых договорах. Как показали исследования, понятия участников инве-

стиционно-строительной деятельности, содержащиеся в договорах на реализацию крупных межгосударственных строительных проектов на территории стран СНГ, основанных на нормативно-правовых документах этих стран, в настоящее время не представляют собой единую терминологическую базу, что наглядно представлено в табл. 1.

Таблица 1

ПЕРЕЧЕНЬ СУБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОГЛАСНО НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫМ АКТАМ СТРАН СНГ

Понятия	Беларусь	Казахстан	Россия	Украина
Инвестор	+	-	+	+
Соинвестор	-	-	+	-
Застройщик	+	-	+	+
Застройщик-заказчик	-	+	+	-
Застройщик-инвестор	-	-	+	-
Заказчик	+	+	+	+
Заказчик-инвестор	-	+	-	-
Генеральный подрядчик	+	+	+	+
Подрядчик	+	+	+	+
Субподрядчик	+	+	+	+

Рассмотрение законодательной базы стран СНГ выявило, что применение различной терминологии обусловлено недостатками регламентирования инвестиционно-строительной деятельности в законодательно-правовых актах Российской Федерации, Республики Беларусь, Украины и Республики Казахстан. Так, нормативные правовые акты, относящиеся к разным отраслям права (хозяйственному, гражданскому, налоговому, административному), не только противоречат друг другу, но и к самой трактовке субъектов строительства отсутствует единый подход. Другой проблемой является наличие термина в законодательной базе без приведения дефиниции. Так, в частности, в Градостроительном кодексе РФ представлено определение только застройщика без расшифровки понятия «заказчик». В то время как бухгалтерский стандарт РФ «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» под застройщиком понимает специализированного заказчика, уполномоченного застройщиком осуществлять функции заказчика по строительству объекта. Почти аналогичная ситуация складывается в нормативной базе Республик Белоруссии и Казахстана, а также Украины. Так, закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 г. №242-III, вводя понятие «заказчик», наделяет этого участника в сравнении с российскими нормативными актами функциями застройщика, и одновременно предлагается использование определения «застройщик», регламентируемого Строительными нормами и правилами (СНиП) Республики Казахстан 1.03-06-2002 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений». Украинский закон «Об инвестиционной деятельности» (ч. 2 ст. 5) использует понятие «заказчик (застройщик)», который по собственному волеизъявлению или в интересах инвестора осуществляет заказ объекта строительства, осуществляя контроль за созданием объекта инвестирования в предусмотренных законом и договором случаях. В законе Украины «О регулировании градостроительной деятельности» от 17 января 2011 г. №3038-VI заказчик

представлен участником правоотношений в строительстве, имеющим намерение по застройке земельных участков и подавшим соответствующее заявление. Следует отметить, что законодатели Украины заменили во всех законодательно-правовых актах определение застройщика на понятие заказчика, тем самым наделив его функциями застройщика. Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» от 5 июля 2004 г. №300-з, регламентируя два понятия «заказчик» и «застройщик», позволяет подменять эти термины понятием «инвестор», но при этом предусматривает для него функции заказчика или застройщика, которые специфичны для российского законодательства.

Проведенная сравнительная характеристика законодательной базы строительства в странах Содружества Независимых Государств позволяет утверждать о востребованности использования единой терминологии, поскольку это важно не только при соблюдении положений Градостроительной Хартии стран СНГ, но и при формировании деловой информации в отчетности в едином информационном поле.

Как показало исследование договоров, заключаемых в инвестиционно-строительной сфере, имеет место тенденция совмещения функций заказчика и застройщика, в результате чего появляется термин «заказчик-застройщик», который необходимо интерпретировать для правильной организации бухгалтерского учета хозяйственных фактов. Изучение практики заключения договоров на территории стран дальнего зарубежья позволило идентифицировать данный термин с понятием «управляющая компания», которая является собственником или арендатором земельного участка и принимает решение о производстве строительно-монтажных работ. При этом она может быть единственным субъектом инвестиционно-строительной деятельности, в случае, если финансирует строительство за счет собственных средств, самостоятельно выполняя все функции заказчика и строит только хозяйственным способом. Использование данной дефиниции позволит, прежде всего, уйти от достаточно сложной взаимосвязи заказчик-застройщик и более четко разграничить понятие заказчика (полного или технического).

Существующее в настоящее время многообразие вариантов совмещения функций в рамках управляющей компании порождает проблему адекватного информационного наполнения фактов хозяйственной деятельности с точки зрения рассмотрения их экономической и юридической характеристик. Следует отметить, что посредством данных характеристик реализуется принцип временной определенности фактов хозяйственной жизни.

В практике учета данные характеристики, как правило, не совпадают и противоречат друг другу. Поэтому формируя методологию учета реализации инвестиционно-строительного проекта необходимо определить вариант отражения фактов: первый вариант предусматривает учет правовой точки зрения; второй вариант – экономической. Это обусловлено разной интерпретацией правовых и экономических характеристик. Либо третий вариант – изменение юридической оценки обязательств во времени в силу применения предусмотренного в договоре условия об изменении цены в зависимости от сроков исполнения обязательств по их оплате. Использование третьего варианта оценки обязательств приведет к возникновению:

- убытков (для дебиторской задолженности) / прибыли (для кредиторской задолженности), в случае включения в договор сумм обязательств, значения которых меньше величины обязательств, рассчитанных в соответствии с их экономической оценкой, за период с момента возникновения задолженности до даты ее погашения;
- прибыли (для дебиторской задолженности) / убытков (для кредиторской задолженности), в случае включения в договор сумм обязательств, значения которых больше величины обязательств, рассчитанных в соответствии с их экономической оценкой, за период с момента возникновения задолженности до даты ее погашения;
- нулевого финансового результата в случае равенства суммы экономической и юридической оценки обязательств.

Применение второго и третьего вариантов оценки обязательств осложняется практической невозможностью отражения полученных значений на счетах бухгалтерского учета, поскольку обязательства в бухгалтерском учете отражаются исходя из условий договора в номинальной сумме, которая отличается от реальной ее величины.

Рассматривая факты возникновения, изменения и прекращения обязательств с точки зрения правового аспекта (т.е. первый вариант оценки обязательств), выявлено, что они представляют собой сумму обязательств, определенных договором.

Формирование в бухгалтерском учете и представление в отчетности информации об обязательствах сопряжено с проблемой несоответствия правовых и учетных норм, приводящее к определенным проблемам учетного отражения возникающих обязательств. Так моменты времени возникновения обязательства с юридической точки зрения и их отражения в учете с экономической точки зрения не совпадают. В результате возникает временной разрыв между датой фактического возникновения обязательств и датой отражения этого факта, которая соответствует моменту, когда одна из сторон исполнила сделку, следствием которой явилось возникновение дебиторской или кредиторской задолженности. Таким образом, фактор времени проявляет себя, прежде всего, в определении той или иной даты, по состоянию на которую следует отражать в бухгалтерском учете обязательства.

Что же касается экономической характеристики обязательств, то на их величину согласно одной из базовых концепций финансового менеджмента («временная ценность денег») действуют, по мнению одних авторов [5, с. 78] два фактора: инфляция и процент прибыли, а, по мнению других [4, с. 63-64], – временная ценность денежных ресурсов определяется не только инфляцией, но и действием риска неполучения ожидаемой суммы.

На наш взгляд, большую значимость имеет принцип временной ценности денег, который при признании обязательств позволил бы ими управлять путем включения в договор условия изменения цены в зависимости от срока оплаты, что обеспечило возможность получения дополнительной прибыли. В этом случае характер изменения экономической оценки во времени будет определяться фактором упущенной выгоды, что позволит учесть уровень рентабельности обязательств [5, с. 79].

Следует отметить, что согласно временной ценности денег стоимостную оценку задолженности необходимо определять на основании оценки денежных потоков, генерируемых в течение ряда временных периодов. Оценка может производиться либо с позиции будущего, т.е. реализуется схема наращивания, либо с позиции настоящего, т.е. реализуется схема дисконтирования. Так пер-

вая оценка предполагает суммарную оценку наращенного денежного потока. При определении расчетной величины задолженности используется формула сложных процентов с введением мультиплицирующего множителя для единичного платежа, обеспечивающего наращение стоимости. При стоимостном измерении с позиции настоящего временного периода путем использования схемы дисконтирования предполагается производить суммарную оценку дисконтированного (приведенного) денежного потока. Экономический смысл такого представления заключается в том, что прогнозируемая величина дебиторской и кредиторской задолженности через n периодов с позиции текущего момента будет меньше и равна приведенной стоимости обязательства. При этом разница между расчетной величиной обязательства и суммой дебиторской и кредиторской задолженности на текущий момент по договору будет представлять дополнительный доход в виде выгоды от использования средств этой задолженности.

Представленный механизм отражения в учете дисконтированных денежных потоков, позволяющий инвесторам получать учетную информацию об объемах, времени и степени определенности предстоящих поступлений по обязательствам, отвечает экономической концепции оценки обязательств, основанной на принципах спроса и предложения, предвидения или ожидания.

Однако следует отметить, что приведенный метод оценки обязательств имеет существенный недостаток, заключающийся в том, что инвесторы имеют только ожидания и не располагают никакими средствами оптимизировать используемую в процессе дисконтирования процентную ставку, а также не могут оценить возможности, связанные с ростом стоимости инвестиционно-строительного проекта.

Этот недостаток можно компенсировать путем применения модели оценки опционов, разработанной для производных ценных бумаг. Использование инструментов теории опционного ценообразования возможно и для оценки опционов на реальные активы, под которыми следует понимать долговые обязательства инвесторов при строительстве. С этой целью стоимостное измерение обязательств необходимо поставить в зависимость от величины стратегической чистой приведенной стоимости ($SNPV$), которая представлена в экономической литературе двумя слагаемыми: чистой приведенной стоимостью (NPV), рассчитанной в обычном порядке, и совокупной премией реальных опционов (Vr). Так формульное описание позволяет утверждать, что реальные опционы представляют величину, на которую недооценивается задолженность.

Оценивание опционов в экономической литературе осуществляется путем применения модели Блэка-Шоулза, которая предполагает:

- логарифмически нормальное распределение цен на активы;
- наличие равенства справедливой цены любого финансового актива его средней ожидаемой стоимости;
- исполнение опциона после его погашения;
- отсутствие налогов, расходов на совершение сделок и выплаты маржи;
- непрерывное изменение цены основной бумаги.

Следует отметить, что применение теории опционного ценообразования при оценке долговых обязательств осуществляется в условиях:

- высокой неопределенности относительно будущих параметров рынка недвижимости, связанных с большой вероятно-

стью получения новой информации по состоянию и регулированию рынка;

- высокой степени влияния субъективного мнения по принятию и изменению параметров инвестиционного проекта в связи с поступлением новой рыночной информации.

Все это реализуется в процессе реализации инвестиционно-строительного проекта в рамках растущего рынка недвижимости, характеризующегося большой неопределенностью их исходов, где при удачном проекте и благоприятной конъюнктуре можно получить доходность до 100% и выше, а при неудачном – убыточный проект. Такие колебания на рынке недвижимости снижают вероятность полученных расчетов по методу дисконтированных денежных потоков, которые достоверны в наиболее устойчивых условиях развития рынка. Поэтому применение теории опционного ценообразования в существующих неустойчивых условиях развития рынка позволяет оценить обязательства по договору инвестирования в строительство с экономической точки зрения, а не с номинальной, как это предусмотрено отечественными бухгалтерскими стандартами, и учесть не только реальную стоимость проекта, но и стоимость прав на него.

Для измерения обязательств необходимо выполнить следующие расчеты.

1. Определить стоимость опциона применительно к инвестиционно-строительному проекту путем использования модифицированной формулы Блэка-Шоулза [2].
2. Рассчитать стоимость прав на инвестиционно-строительный проект с учетом рассчитанной стоимости опциона, представляющих собой задолженность.

На первом этапе при определении стоимости опциона используется следующая модифицированная формула Блэка-Шоулза, адаптированная к инвестициям в строительство:

$$C_{opt} = Se^{-rt}N(d_1) - Ke^{-rt}N(d_2), \quad (1)$$

где

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{K}\right) + \left(r - y + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}}; \quad (2)$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}. \quad (3)$$

$N(d)$ – функция распределения стандартного отклонения;

S – приведенная к дате анализа прогнозируемая выручка от реализации недвижимости по окончании инвестиционного проекта;

K – приведенная стоимость необходимых инвестиций в проект, приведенные затраты на проект к дате анализа, для расчета которой следует выделить наиболее существенные затраты в разрезе этапов реализации инвестиционно-строительного проекта и использовать принцип равномерного соотношения этих затрат с каждым отчетным периодом;

r – безрисковая процентная ставка, соответствующая сроку жизни опциона в годовом исчислении, представляющая собой непрерывную ставку дисконтирования, обеспечивающую один и тот же финансовый результат при любых;

t – прогнозный период – срок действия опциона определяется временем строительства объекта недвижимости и периодом предынвестиционного этапа проекта, связанного с получением необходимых разрешений на реализацию проекта, проектно-изыскательскими рабо-

тами, сносом существующих на площадке строений и выводом с нее всех пользователей;

у – издержки, связанные с возможной задержкой инвестирования в проект, которые представляют собой возможные убытки в связи с недополучением доходов от возможности инвестирования этих средств в другие проекты и необходимостью поддержания проекта.

σ₂ – дисперсия доходности базового актива, представляющая собой натуральный логарифм коэффициента изменения стоимости недвижимости, который характеризует возможные колебания цен и доходности на продукт инвестиционного проекта и позволяет нивелировать неопределенность, связанную с доходами при дисконтировании, трактуемая как дополнительные риски и закладываемая в ставку дисконтирования.

Использование методики опционного ценообразования позволит правильно оценить бухгалтерскую информацию об обязательствах, и, как следствие, отразить финансовый результат в отчетности с экономической точки зрения, а не с юридической. Важное значение этот способ имеет для расширения возможностей информационного наполнения бухгалтерской отчетности и позволяет сблизить отечественные стандарты учета с международными. Кроме того, этот метод оценки важен для аудиторской деятельности в качестве рекомендаций по оптимизации суммы обязательств по договорам инвестирования в строительство.

На втором этапе на основе модернизированной формулы, предложенной Коношенко М.В. [3, с. 91], рассчитывается стоимость прав на инвестиционно-строительный проект с учетом определенной на первом этапе стоимости опциона, представляющего собой задолженность:

$$C_{удз} = \frac{C_{опц}}{(1 + r_t)^{(t_3 + t_{оф})}} - Z, \quad (4)$$

где **C_{удз}** – экономическая оценка задолженности;

T – период времени, на который ориентирована ставка доходности;

t₃ – время экспозиции, связанное с поиском покупателя, инвестора объекта недвижимости;

t_{оф} – время оформления сделки с объектом недвижимости;

r_t – ставка дисконтирования, равная средневзвешенной стоимости участвующего в проекте заемного и собственного капитала;

Z – затраты на поиск инвестора, приобретающего стоимость прав на объект строительства.

Экономический смысл предложенного стоимостного измерения задолженности на основе использования опционной модели ценообразования обеспечивает информационную взаимосвязь системы бухгалтерского учета с финансовым менеджментом.

Использование такого вероятностного подхода к признанию долговых обязательств позволяет сформировать информацию об уже имеющих место обязательствах, но без юридического их признания в учете.

Предложенный подход денежного измерения обязательств, исходя из временной ценности денег, на основе методики опционного ценообразования, вызывает сложности при отражении, в частности, инвестиционной дебиторской задолженности в бухгалтерском учете, в силу действия принципа номинализма, выражающегося в оценке обязательств в сумме цены сделки по договору. Исходя из этого принципа, финансовый результат (прибыль или убыток) от исполнения

договоров определяется в бухгалтерском учете как разница между номинальными суммами обязательств контрагентов перед организацией (обязательства покупателя) и номинальными суммами обязательств организации перед контрагентами (обязательства перед поставщиками, работниками и прочие), которые возникали в ходе исполнения сделок [5, с. 82, 114].

Решение проблемы связано с отражением в бухгалтерской отчетности суммы прибыли или убытка, возникших в результате определения приведенной или наращенной стоимости долговых обязательств.

Как показали исследования, при отражении дебиторской задолженности имеет место проблема неполучения ожидаемой суммы платежа. Поэтому с целью снижения такого риска в бухгалтерском учете используется механизм оценочных резервов относительно дебиторской задолженности. При применении Международных стандартов финансовой отчетности появляется возможность реализации в учете предложенной приведенной стоимости инвестиционной дебиторской задолженности через использование механизма оценочных резервов, предусмотренных в МСФО 36 «Обесценение активов» (Impairment of Assets). Так, начисление резервов в учете предусмотрено, если от дебиторов ожидается поступление суммы меньше первоначальной задолженности.

МСФО 36 вводит термин «резерв под обесценение дебиторской задолженности», под которым понимается способ приведения суммы дебиторской задолженности, отражаемой в отчетности, к ее справедливой стоимости. При этом определение суммы резерва входит в сферу ответственности руководства компании. В Налоговом кодексе РФ существует термин «резерв по сомнительным долгам», согласно которому создание резерва по сомнительным долгам компании является ее правом, а не обязанностью.

Создание резерва по сомнительной дебиторской задолженности должно быть обязательным, поскольку это отвечает требованиям принципа сопоставления доходов и расходов.

Существует несколько методов формирования резерва по сомнительной задолженности с целью определения долгосрочной величины сомнительной и безнадежной дебиторских задолженностей [1]:

- метод «доля продаж» (percentage-of-sales), согласно которому средний уровень сомнительной дебиторской задолженности определяется как доля всей выручки, полученной за определенный период;
- метод «по срокам возникновения» (aging method), где величина сомнительной задолженности определяется в результате анализа сроков ее возникновения;
- определение вероятности взыскания задолженности по каждому дебитору и начисление резерва только по тем дебиторам, взыскание задолженности с которых сомнительно;
- начисление резерва в процентном отношении от выручки за период;
- разделение дебиторской задолженности на несколько групп в зависимости от периодов просрочки и начисление резерва в процентном отношении, определяемом для каждой группы;
- смешанный способ (сочетание третьего и пятого), когда резерв начисляется в отношении некоторых дебиторов, о которых известно, что вероятность взыскания их задолженности является низкой (судебный процесс по взысканию долгов, информация о тяжелом финансовом положении, процедура банкротства), а в отношении остальных дебиторов резерв начисляется в зависимости от времени просрочки.

Следствием обесценения дебиторской задолженности является возникновение убытка и рост резерва,

что свидетельствует о расширении рынка сбыта. Для снижения расходов необходимо разработать стратегию управления дебиторской задолженностью.

Следует отметить, что моменты возникновения обязательств, их прекращения с точки зрения юридического аспекта и отражения в учете с точки зрения экономического аспекта различны и зависят от видов договоров, применяемых в инвестиционно-строительной сфере.

Так, по результатам обследования организаций, функционирующих в инвестиционно-строительной сфере, систематизированы виды используемых договоров (табл. 2).

Таблица 2

ВИДЫ ДОГОВОРОВ, ЗАКЛЮЧАЕМЫХ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ СТРАН СНГ

Вид договора	Стороны договора
Договоры, заключаемые в сфере инвестиционной деятельности	
Договоры, регулирующие инвестиционные вложения и долевые средства: 1. Инвестиционный контракт. 2. Договор инвестирования. 3. Договор соинвестирования. 4. Договор долевого участия в строительстве. 5. Договор простого товарищества. 6. Договор уступки прав требования. 7. Договор о долевом участии в развитии инфраструктуры	Инвестор, управляющая компания, соинвестор, заказчик
Договор на выполнение функций заказчика	Инвестор, управляющая компания, заказчик
Агентский договор на выполнение функций заказчика	Инвестор, управляющая компания, заказчик
Договоры, заключаемые в сфере строительной деятельности	
Договор на оказание услуг по контролю и надзору за строительством	Заказчик, технический заказчик (инженер, инженерная организация)
Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ	Заказчик, проектно-изыскательская организация
Договор строительного подряда	Заказчик, подрядчик, генподрядчик, субподрядчик

Из приведенных договоров, регулирующих инвестиционную деятельность, наибольшее количество дат, отражающих моменты времени, содержится в договоре долевого участия. Прежде всего, это сопряжено с получением в установленном порядке разрешительных документов на строительство, опубликованием и (или) размещением проектной декларации, заключением

управляющей компанией первого договора долевого участия, государственной регистрацией права собственности или права аренды (субаренды) на земельный участок, предоставленный для строительства объектов недвижимости, в состав которых будут входить жилые или нежилые помещения (рис. 1).

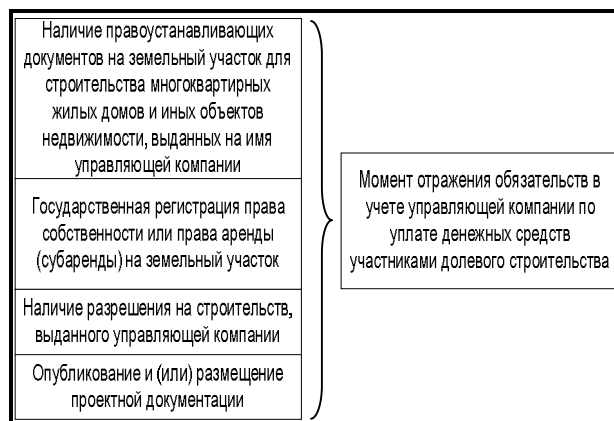


Рис. 1. Факторы, влияющие на момент отражения обязательств

Изучение положений договора долевого участия в строительстве позволило выявить следующие временные параметры, обусловленные разными датами, влияющими на отражение фактов возникновения обязательств в бухгалтерском и налоговом учете управляющей компании (табл. 3).

Как видно из таблицы существует временной разрыв между фактическим возникновением обязательств (дата подписания и регистрации договора долевого участия в строительстве) и отражением обязательств в учете, что приводит к невозможности формирования достоверного мнения о реальной сумме обязательств, определенных хозяйственной деятельности. В связи с этим на основании вышеприведенных рекомендаций предлагаем отражать факты изменения реальных величин обязательств на основании применения модели опционного ценообразования по договорам, заключаемым в сфере инвестиционно-строительной деятельности. Такой подход к оценке кредиторской и дебиторской задолженности позволит оптимизировать договорную политику и дифференцировать размеры обязательств.

Таблица 3

ВЛИЯНИЕ МОМЕНТА ВРЕМЕНИ НА ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНКИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Момент времени	Обозначение	Юридический аспект	Бухгалтерский аспект	Налоговый аспект	Финансовый аспект
Подписание договора управляющей компанией с участниками долевого строительства	t_0	Возникновение обязательства построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и передать его после получения разрешения на ввод в эксплуатацию	-	-	Определение расчетной суммы обязательств по наращенной стоимости в момент времени t_0 в связи с наличием осуществленных расходов по строительству до подписания договора
Государственная регистрация договора	t_1		Отражение факта возникновения задолженности участников долевого строительства перед управляющей компанией на условиях предоплаты по графику платежей	-	Определение расчетной суммы обязательств по наращенной стоимости в момент времени t_1 в связи с наличием осуществленных расходов по строительству до подписания договора

Момент времени	Обозначение	Юридический аспект	Бухгалтерский аспект	Налоговый аспект	Финансовый аспект
Дата начала работ	t_2	Процесс исполнения возникших обязательств	1. Отражение факта перечисления предоплаты в полном объеме или только части в случае оплаты обязательств участников долевого строительства по графику платежей 2. Отражение возникновения обязательств по уплате НДС с суммы поступивших денежных средств на оплату услуг управляющей компании в случае его отказа от льготы по НДС в соответствии с пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ	1. Отражение в учете возникновения обязательств по уплате НДС с суммы поступивших денежных средств на оплату услуг управляющей компании в случае его отказа от льготы по НДС в соответствии с пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ	Определение расчетной суммы обязательств по дисконтированной стоимости в части уплаченных денежных средств и наращенной стоимости в части неоплаченных по договору средств
Дата завершения работ	t_3	Процесс исполнения возникших обязательств	1. Отражение факта погашения кредиторской задолженности 2. Отражение факта списания сумм НДС, подлежащих передаче инвесторам	1. Отражение в учете передачи суммы НДС, аккумулированных в процессе исполнения договора	Определение расчетной суммы обязательств по дисконтированной стоимости
Дата ввода многоквартирного дома в эксплуатацию	t_4	Исполнение возникших обязательств			
Передача объекта недвижимости	t_5				

Литература

1. Васина Е. Учет дебиторской и кредиторской задолженностей по МСФО [Текст] / Е. Васина, И. Дмитриев // МСФО практика применения. – 2006. – №3.
2. Вахмистров А.И. Управление инвестиционно-строительным комплексом мегаполиса [Текст] / А.И. Вахмистров. – С.-Пб.: Стройиздат СПб, 2004.
3. Коношенко М.В. Методические основы анализа экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов с учетом их опционных характеристик : Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)) / М.В. Коношенко ; Науч. рук. С.П. Коростелев. – М., 2007.
4. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент [Текст] / В.В. Ковалев. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 768 с. : ил.
5. Пятов М.Л. Бухгалтерский учет и оформление договоров [Текст] : учеб.-практ. пособие / М.Л. Пятов. – М. : Проспект, 2011. – 528 с.

Ключевые слова

Понятийный аппарат; строительство; управляющая компания; обязательства; принцип временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Предеус Наталия Владимировна

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность темы. Тема, избранная для написания статьи, достаточно актуальна в условиях ориентации экономики на расширенное применение в ней инвестиционных и инновационных программ, предполагающих, соответствующего современного подхода к формированию учетной информации, от которой зависит достоверность и прозрачность ее отражения в финансовой отчетности. Представленное в статье направление исследований в части оценки обязательств с учетом их экономического содержания позволит оперативно изменять характеристику финансового положения управляющей компании и принимать управленческие решения по инвестированию в строительные объекты.

Научная и практическая значимость. В статье заложены основы формирования методологии признания обязательств в учете и отчетности во взаимосвязи с принципом их временной определенности. Научный интерес вызывают рекомендации автора по определению влияния момента времени на изменение оценки обязательств управляющей компании по договору долевого участия в строительстве, поскольку это позволит оперативно вносить дополнения в условия договоров для юридического обоснования признания обязательств. Положительным является то, что автор изучил порядок оценки реальных активов методом опционного ценообразования и предложил алгоритм

определения стоимости задолженности по договорам на основе использования этой модели, что имеет практическую значимость.

Замечание: недостаточно обоснован вывод о наибольшем количестве дат у договора долевого участия, влияющих на отражение фактов возникновения обязательств в бухгалтерском и налоговом учете управляющей компании. В связи с этим в статье можно было бы провести сравнительную характеристику в части временных параметров по каждому из представленных в табл. 2 перечню договоров.

Заключение. Представленный в рецензируемой научной работе подход в условиях гармонизации отечественного учета с международными стандартами и национальным учетом стран содружества является своевременным для широкого круга лиц, интересующихся проблемами оценки обязательств в учете и отчетности.

Садыкова Т.М., д.э.н., профессор, зав. кафедрой бухгалтерского учета Саратовского государственного социально-экономического университета

3.14. ECONOMIC AND LEGAL ASPECTS OF RECOGNITION IN ACCOUNTING FOR THE OBLIGATIONS OF THE MANAGEMENT COMPANY IN THE IMPLEMENTATION OF CONSTRUCTION PROJECT

N.V. Predeus, Candidate Of Sciences (Economic),
Senior Lecturer

Saratov State Social and Economic University (Saratov).

Clarified the conceptual apparatus used in the investment and construction activities, in order to correct the assessment and recognition of obligations of the management company. Given guidance on the measurement of value commitment of the management company in accordance with the concept of time value of money, consider one of the major accounting principles: the principle of temporal certainty of economic activity.

Literature

1. E. Vasin. Consideration of accounts receivable and payable in accordance with IFRS / EA Vasin, and. Dmitriev [text] / / IFRS Practical Applications. – 2006. – №3.

2. A.I. Vakhmistrov. Management of investment construction industry megapolica. [Text] / AI Sergeant. – St. Petersburg: JSC «Publisher» Stroyizdat St. Petersburg» 2004.
3. Konoshenko M. The methodological basis of cost-benefit analysis of investment and construction projects in accordance with their optional features: Thesis for the degree of candidate of economic sciences. Speciality 08.00.05 - economy and management of native economy (economics, organization and management of enterprises, branches. Complexes (construction)) / MV Konoshenko; Sci. of hands. SP Korostelev. - M., 2007.
4. V.V. Kovalev. Introduction to Financial Management. [Text] / V.V. Kovalev. – Moscow: Finances and Statistics, 2007. – 768. p.
5. M.L. Pyatov. Accounting and registration of contracts: a practical teaching guide. [Text] / M.L. Pyatov. – London: Prospect, 2011 – 528 p.

Keywords

Conceptual apparatus; construction and management company; the obligations; the principle of temporal certainty of economic activity.