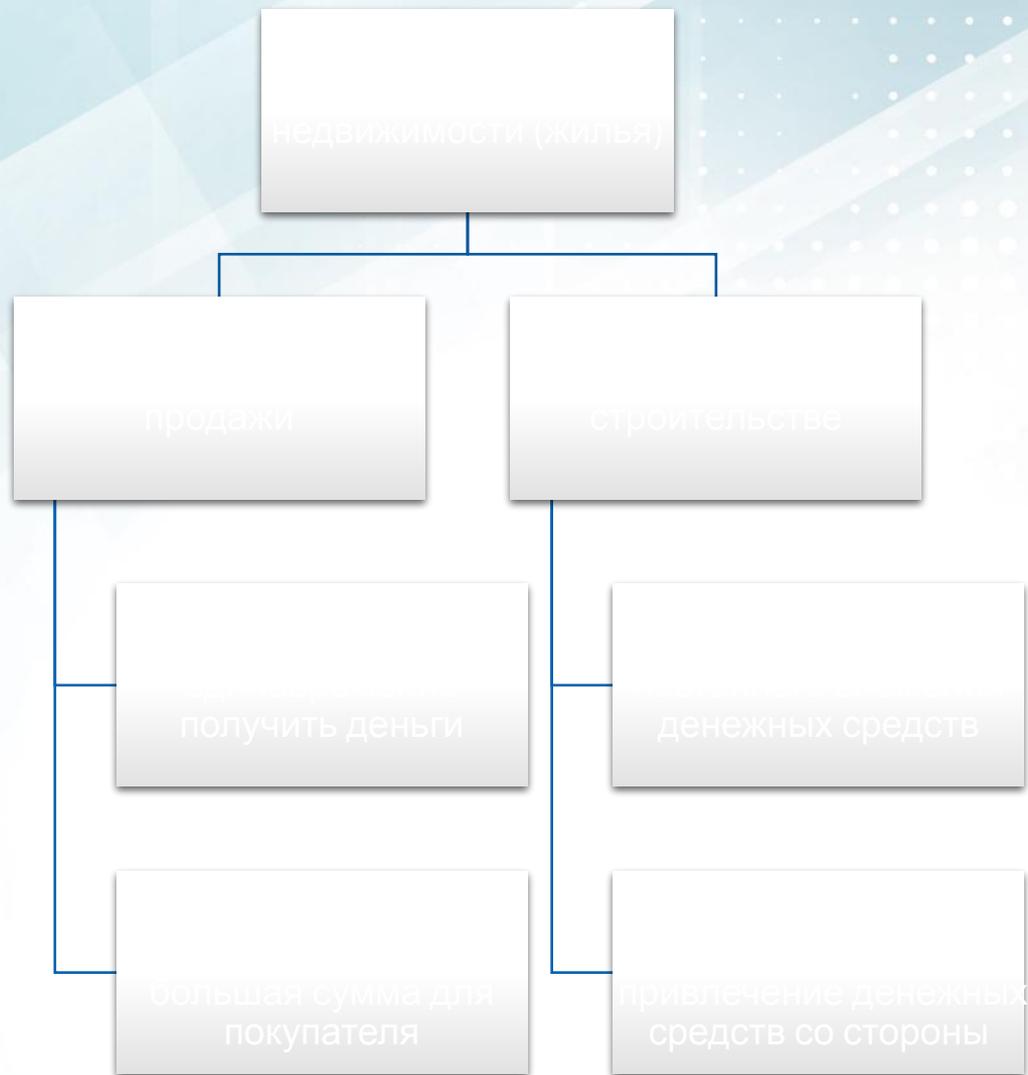


Долевое строительство жилья: правовое регулирование, бухгалтерский учёт и аудит

Романова Елена
Группа Э-1844

Актуальность

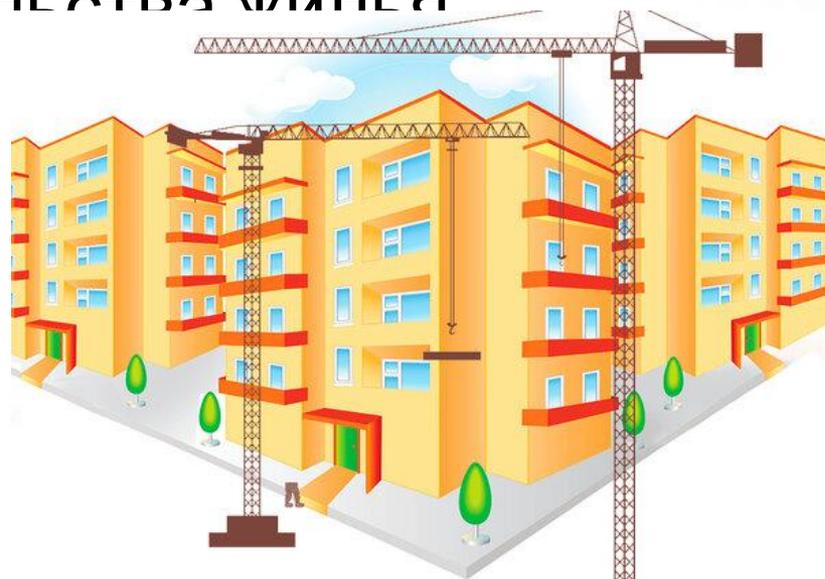


Цель и задачи:

- **Цель** - рассмотрение долевого строительства жилья, его правовое регулирование, бухгалтерский учёт и аудит.
- **Задачи:**
 - определить правовое регулирование долевого строительства жилья;
 - рассмотреть бухгалтерский учёт при долевом строительстве жилья;
 - изучить аудит организаций-застройщиков.

Объект и предмет

- **Объект** – долевое строительство жилья.
- **Предмет** – существующая законодательная база, сложившаяся практика бухгалтерского учёта и аудита в области долевого строительства жилья



ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

- Проблемы недобросовестного исполнения обязательств застройщиками, отсутствие надлежащего контроля со стороны государственных властей над деятельностью компаний-застройщиков и их финансовым состоянием.
- Самые распространенные случаи обмана граждан при заключении ДДУ в строительстве многоквартирных домов — это задержка завершения строительства (сдачи дома в эксплуатацию) и заключение нескольких договоров долевого строительства на одну квартиру.
- Мошеннический обман совершается скрытно, т. е. внешне напоминает правомерные действия, которые направлены на установление взятых на себя обеими сторонами гражданских прав и обязанностей, и при этом явно не свидетельствует о том, что одна из сторон не намерена выполнять взятые на себя обязательства.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

- Наличие проблемы обманутых дольщиков в отрасли связывают с практикой применения 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.**

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

- За правонарушения в сфере долевого строительства жилья предусматривается административная (ст. 14.28 КоАП РФ) и уголовная ответственность (ст. 200.3 УК РФ).
- Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от **29.07.2017 № 218-ФЗ** (ред. 02.08.2019) создан **Фонд защита строит ; долевого**

3 722

застройщиков
зарегистрировало ДДУ

661 241

зарегистрировано договоров
долевого участия

▲ 241.3% за год
на 11.10.2019

3 061,1

млрд Р общая стоимость
зарегистрированных квартир

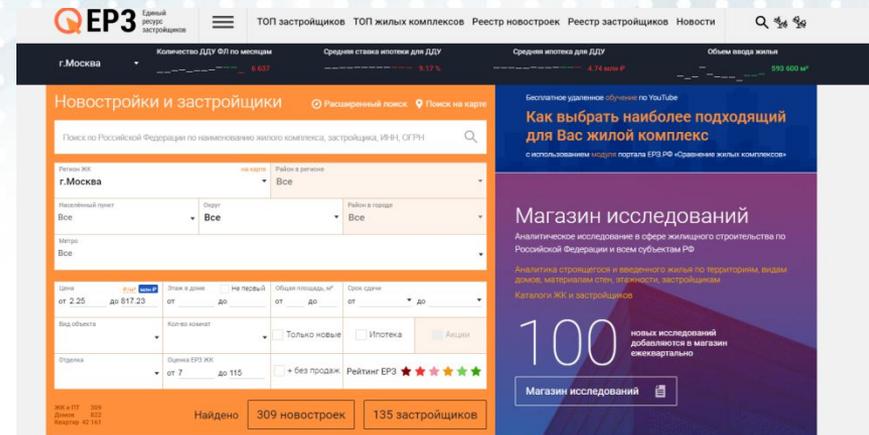
870 020

объекта долевого
строительства (квартир)

▲ 254.3% за год
на 11.10.2019

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

- **Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ** (ред. от 29.07.2017) – создан **Единый реестр застройщиков**.
- **Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ** (ред. 27.06.2019) – механизм проектного финансирования **банками** долевого строительства жилья. По состоянию на 01.10.2019 – уполномочено 94 банка.
- **Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ** – последние изменения в **Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ**



БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЁТ ПРИ ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

- Порядок отражения в бухгалтерском учете застройщика долевого строительства жилых домов зависит от способа выполнения строительно-монтажных работ: подрядным способом или собственными силами.



Бухгалтерский учёт при подрядном способе

Дебет	Кредит	Операция
Отражение полученных денежных средств		
51	76 «Расчеты с дольщиками»	получены средства от дольщика на строительство объекта
76 «Расчеты с дольщиками»	62 «Авансы полученные»	получен аванс по вознаграждению застройщика
Учёт расходов застройщика на строительство		
08-3	60	учтена в составе расходов на строительство стоимость работ, выполненных подрядчиком
19	60	учтен предъявленный подрядчиком НДС
08-3	19	учтен в составе расходов на строительство входной НДС со стоимости работ, выполненных подрядчиком
Расходы по оказанию услуг дольщикам		
26	02,10, 23, 25,68,69,70,76, 60,	отражены расходы застройщика по организации строительства
19	60	учтен входной НДС по расходам на оказание услуг застройщика по организации строительства
26	19	отнесен на затраты входной НДС по расходам на оказание услуг застройщика по организации строительства

Бухгалтерский учёт при подрядном способе

По окончании строительства

Дебет	Кредит	Операция
76 «Расчеты с дольщиками»	08-3	списаны капитальные вложения, которые относятся к квартирам, построенным для дольщиков
43 «Квартира № ...»	08-3	принята к учету готовая продукция (построенная квартира).



Бухгалтерский учет при подрядном способе

Дебет	Кредит	Операция
Компенсация, полученная от подрядчика:		
на дату подписания акта выполненных ремонтных работ		
91-2	60 «Расчеты по выполненным ремонтным работам»	отражены расходы на ремонт
19	60 «Расчеты по выполненным ремонтным работам»	отражен входной НДС
68 «Расчеты по НДС»	19	принят к вычету входной НДС
на дату оплаты ремонтных работ		
60 «Расчеты по выполненным ремонтным работам»	51	оплачены ремонтные работы
на дату признания подрядчиком претензии		
76-2	91-1	отражена признанная подрядчиком претензия
на дату получения от подрядчика компенсации		
		получена компенсация от

Бухгалтерские проводки по учёту доходов застройщика

Дебет	Кредит	Операция
Полученные доходы от дольщиков		
62 «Расчеты с дольщиками»	90-1	отражена выручка от реализации услуг застройщика по организации строительства
90-2	26	списаны затраты застройщика
62 «Авансы полученные»	62 «Расчеты с дольщиками»	зачтен аванс, ранее полученный от дольщиков на выплату вознаграждения
76 «Расчеты с дольщиками»	90-1	отражена в составе доходов сумма экономии, признанная вознаграждением застройщика
76 «Расчеты с дольщиками»	08-3	передан дольщикам построенный объект
Полученные доходы от купли-продажи квартир		
62	90-1	отражена выручка по договору купли-продажи квартиры
90-2	43 «Квартира № ...»	списана себестоимость проданной квартиры
51	62	оплачена покупателем стоимость квартиры по договору купли-продажи

Бухгалтерский учет при строительстве собственными

Дебет	Кредит	Операция
До получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию		
76	86	Отражены обязательства сторон по заключенным ДДУ в части целевого финансирования строительства
51	76	Поступление средств целевого финансирования
08	60	Признаны затраты на строительство
20	02, 10, 70, 69,	Признаны затраты на содержание застройщика
На дату получения разрешения (ст. 55 ГК РФ)		
43	08	Приняты к учету отдельные квартиры по учетной стоимости (исходя из доли площади квартиры в общей жилой площади дома)
08	91.1	Закрывается счет 08 — при наличии экономии застройщика
После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию		
86	43	Списываются квартиры в связи с регистрацией дольщиками права собственности
26	02, 10, 70, 69	Признаны текущие затраты (не предусмотренные сводным сметным расчетом)
91.2	26	Списаны текущие затраты в отсутствие выручки
62	90.1	Признана выручка от оказания услуг (каждому дольщику в отдельности)
90.2	20, 26	Списаны затраты на содержание застройщика
90, 91	99	Выявлен финансовый результат — прибыль
99	90, 91	Выявлен финансовый результат — убыток
99	68	Начислен налог на прибыль

АУДИТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

При аудите организаций застройщиков наряду с Законом № 214-ФЗ нормы других правовых и нормативных документов, регулирующих вопросы строительной деятельности.

При аудите проверяются:

- документы, определяющих правомочность застройщика осуществлять доленое строительство;
- правильность заключения договоров ДДУ;
- учредительные документы;
- разрешение на строительство;
- проектная декларация;
- соблюдения участниками порядок внесения денежных средств по договору;
- гарантийный срок объекта долевого строительства;
- отражение в учете операций по использованию земельного участка для строительства;
- полнота отражения выручки от реализации услуг застройщика;
- ведение застройщиком общих и (или) специальных журналов учета выполнения работ, в отношении которых осуществляется государственный строительный надзор;
- своевременность и полнота представления контролирующему органу

Спасибо за внимание!