

На правах рукописи

Шарафутина Светлана Федоровна

**ОСОБЕННОСТИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ЗАТРАТ И
КАЛЬКУЛИРОВАНИЯ СЕБЕСТОИМОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ПРИ
ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Специальность 08.00.12 – Бухгалтерский учет, статистика

Диссертация на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель
доктор экономических наук,
профессор Ю.Ю. Кочинев

Санкт-Петербург

2013

Введение	4
Глава 1. Анализ затрат застройщиков при долевом строительстве: правовое и методическое обеспечение	15
1.1 Основные понятия и определения, используемые в долевом строительстве.....	15
1.2 Требования законодательных и нормативных актов в отношении долевого строительства	19
1.3 Основные схемы взаимоотношений застройщиков, заказчиков, дольщиков	25
1.4 Анализ нормативных актов и литературных данных по вопросам бухгалтерского учета операций застройщика.....	35
1.5 Проблемные вопросы учета операций застройщика при долевом строительстве	48
Глава 2. Бухгалтерский учет затрат застройщика при долевом строительстве	52
2.1 Признание в учете средств, полученных от участников долевого строительства (дольщиков).....	52
2.2 Признание капитальных вложений в строительство.....	55
2.3 Признание и налогообложение доходов застройщика.....	62
2.4 Передача застройщиком инвесторам (дольщикам) объектов строительства и формирование финансового результата	74
2.5 Систематизация отражения операций застройщика в бухгалтерском учете.....	77
Глава 3. Калькулирование себестоимости объектов долевого строительства	90
3.1 Формирование цены в договоре участия в долевом строительстве	90
3.2 Анализ состава затрат, формирующих себестоимость объекта долевого строительства, и известных способов	

формирования себестоимости продукции.....	105
3.3 Разработка методики калькулирования себестоимости объекта долевого строительства.....	118
3.4 Разработка рекомендаций по оформлению сметных и отчетных документов.....	131
3.5 Практическое применение разработанной методики на примере строительства с долевым участием многоквартирного дома	140
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	150
ЛИТЕРАТУРА	154
ПРИЛОЖЕНИЯ	166

ВВЕДЕНИЕ

Предлагаемая диссертация посвящена проблемам, возникающим у застройщика при отражении операций в бухгалтерском учете и калькулировании себестоимости продукции при долевом строительстве.

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что в настоящее время существует ряд проблем в бухгалтерском учете заказчика-застройщика, привлекающего средства дольщиков.

Жилищный вопрос всегда являлся одним из основных. В настоящее время он не теряет своей актуальности. Право человека на жилище закреплено Конституцией Российской Федерации, принятой 25 декабря 1993 года (ст.40).

До недавнего времени потребности в жилье удовлетворялись за счет жилья, получаемого по договорам найма в пользование из государственного и общественного жилищного фонда. Небольшая часть населения строила жилье в кооперативах.

Проводимая в стране реформа жилищно-коммунальной сферы направлена на повышение эффективности использования и улучшения сохранности жилищного фонда, дает возможность гражданам самостоятельно хозяйствовать в домах, квартирах, создавать товарищества собственников жилья. Решение жилищных проблем тесно связано с демографической ситуацией в стране. Одной из основных причин распада молодых семей является отсутствие перспектив приобретения жилья.

После перехода к рыночной экономике появились новые подходы в решении жилищных проблем. Изменились задачи, стоящие перед законодателем в жилищной области. В настоящее время принцип распределения жилья, построенного за счет государственных капитальных вложений, изменился в сторону преимущественного его строительства (приобретения) за счет средств населения, так как экономически государство не в состоянии обеспечить бесплатным жильем всех нуждающихся.

ГК РФ предусматривает строительство жилья за счет собственных средств граждан без ограничения площади, что находит закрепление и в Законе РФ от

24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (в ред. от 08.07.1999г.), в Жилищном кодексе и ряде других законодательных актах.

Правовые основы инвестиционной деятельности заложены Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и Законом РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (в части, не противоречащей Закону № 39-ФЗ).

На российском рынке недвижимости появилась такая форма приобретения недвижимости, как долевое участие в инвестировании строительства. Ее смысл заключается в том, что долевые инвесторы вкладывают средства в строительство жилых домов, по окончании которого получают продукцию (квартиры) пропорционально переданным ими средствам.

Долевое строительство получило широкое распространение в нашей стране, это удобный инструмент для финансирования жилищного строительства и приобретения гражданами жилья. Помимо этого, долевое строительство способствует развитию строительных компаний, созданию новых рабочих мест и сокращению безработицы, повышению доходов предпринимателей, а значит и увеличение поступлений в бюджеты в виде различных налогов и отчислений. Вместе со строительством домов получает развитие и вся сопутствующая инфраструктура городов.

Долевое строительство представляет собой целую систему отношений, включающую в себя финансовые и юридические аспекты. Цель долевого строительства - создание нового жилого объекта.

С финансовой точки зрения в долевом строительстве заинтересованы и строительные компании, которые на привлекаемые денежные средства ведут строительство домов, и граждане, которые приобретают, как правило, значительно более дешевое жилье, по сравнению с вторичным рынком недвижимости.

В долевом строительстве участвует большое количество различных организаций, государственных органов и граждан. Но основными сторонами

долевого строительства являются застройщик и участник долевого строительства, это как раз тот, кто собирается приобрести квартиру, финансируя строительство дома застройщиком.

Отношения при долевом строительстве регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

С точки зрения закона по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию много квартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Стоимость объекта определяется исходя из затрат застройщика по возведению объекта в соответствии с договором на строительство с его начала до ввода в эксплуатацию. Стоимость строительства определяется согласно Методике определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя России от 05.03.2004г. № 15/1.

По договорам долевого строительства предприятию-застройщику нужно сопоставить себестоимость 1 кв. м жилья и средств, вложенных инвесторами по договорам долевого строительства. Разница между сложившейся себестоимостью квартир и оплатой дольщиками этих метров является прибылью (или убытком) предприятия-застройщика и подлежит налогообложению.

Наиболее распространенным вариантом расчета себестоимости построенной квартиры в настоящее время является определение себестоимости 1 кв. м, исходя из объема фактических затрат на строительство всего дома. В этом случае цена кв. м

едина для всех квартир дома и не зависит от ряда факторов, в том числе и от качественных характеристик жилья – этажа, количества комнат, планировки.

На вторичном рынке жилья качественные характеристики являются одним из самых важных факторов варьирования цены. В строительстве, опирающемся на цифры сметной стоимости дома, себестоимость кв. м площади не может подешеветь вслед за конъюнктурными изменениями какого-либо фактора – и в этом случае приходится компенсировать потерю прибыли за счет повышения цен кв. м более «ходовых» квартир. Строительство пока не способно полностью перейти на рыночные методы продажи домов, и продажная цена 1 кв. м, как и себестоимость, рассчитывается в целом по всему дому. Такое обезличивание кв. м на всех этапах производства продукции строительства искажает реальную стоимость отдельно взятой квартиры, и не дает правильно определить результат от вложения средств в строительство.

На практике, из-за недостаточности разработки порядка осуществления долевого строительства при строительстве многоквартирных домов, нередко имеют место нарушения со стороны застройщиков. В связи с этим государственными органами проводятся проверки предприятий застройщиков по соблюдению ими законодательства. Так, в 2012 году Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга провел проверку 20 компаний, работающих в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» Выявлено 515 случаев нарушения закона, выдано 12 предписаний о необходимости устранения выявленных нарушений, 13 компаний привлечены к административной ответственности. Общая сумма штрафов составила 16,455 млн.рублей.

Вопросы долевого строительства также находятся под контролем Счетной палаты России. В апреле 2013 года на слушаниях в Государственной Думе аудиторами Счетной палаты было заявлено, что учитывая остроту вопроса, проверки будут проводиться и далее. Организаторы парламентских слушаний рекомендовали Госдуме в приоритетном порядке рассмотреть законопроект «О

внесении изменений и дополнений в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Такое внимание к долевого строительству свидетельствует о недостаточном уровне разработанности данной темы, необходимости системы контроля и обеспечения прозрачности в этой сфере.

Строительство жилых домов за счет долевого участия граждан должно иметь приоритетный порядок ценообразования. Дольщики имеют право в соответствии с Законом № 214-ФЗ требовать определения цены договора участия в долевом строительстве по формуле «затраты плюс», что позволит контролировать многие вопросы в ходе строительства (использование качественных материалов, учет планировки квартиры, сопоставимость фактических расходов со сметными и т.д.).

Вместе с тем, анализ научной разработанности исследуемой проблемы, проведенный в диссертации, показывает, что теоретическая база для определения себестоимости продукции долевого строительства – квартиры, практически отсутствует, вследствие чего застройщики при осуществлении долевого строительства неизбежно сталкиваются с рядом проблем. В частности, не определен законодательно гражданско-правовой статус договора участия в долевом строительстве, поэтому на практике возникают трудности при отражении хозяйственных операций в бухгалтерском учете, например, поступление денежных средств от участников долевого строительства, что приводит к негативным налоговым последствиям.

Отсутствует экономически обоснованная методика формирования себестоимости объекта долевого строительства, подлежащего передаче дольщику. Это не дает возможности вести аналитический учет капитальных вложений по каждому дольщику (каждому договору участия в долевом строительстве) и приводит к искажению финансового результата от передачи объекта долевого строительства дольщику.

Практически отсутствуют обоснованные рекомендации по оформлению сметных документов, обеспечивающие возможность экономически обосновать формирование себестоимости объектов долевого строительства.

На сегодняшний день отсутствуют также рекомендации по оформлению отчетных документов, обеспечивающих возможность организации аналитического учета капитальных вложений застройщика по каждому дольщику (каждому договору долевого участия).

Восполнить указанные пробелы и должна настоящая работа, которая посвящена проблемам отражения операций застройщика в бухгалтерском учете и калькулированию себестоимости объектов долевого строительства.

Цель работы – повышение достоверности формирования себестоимости продукции и финансовых результатов застройщика при передаче им объектов долевого строительства инвесторам (дольщикам).

К задачам, которые необходимо решить для достижения поставленной цели, исходя из проведенного в настоящей главе анализа, можно отнести следующие:

- выявление и обоснование целесообразности применения двух учетных моделей при формировании финансового результата застройщика, привлекающего средства дольщиков;
- выявление и формулирование проблемных вопросов в бухгалтерском учете застройщика;
- обоснование и систематизация порядка отражения в бухгалтерском учете основных операций застройщика в соответствии с учетными моделями, обусловленными экономическим содержанием договора участия в долевом строительстве;
- разработка экономически обоснованного метода формирования себестоимости объектов долевого строительства, учитывающей факторы, определяющие фактическую себестоимость объекта (планировку и расположение объекта, удорожание материалов по мере осуществления строительства), и тем самым, обеспечивающий более достоверное формирование финансового результата застройщика.

- разработка рекомендаций по составлению регистров аналитического учета в строительстве в разрезе объектов калькуляции.

Для решения перечисленных задач в настоящей работе было проведено теоретическое исследование возможностей отражения в бухгалтерском учете операций у застройщиков в соответствии с правовым аспектом договора участия в долевом строительстве, исследование формирования себестоимости отдельной квартиры – продукции долевого строительства, разработаны рекомендации по оформлению сметных и отчетных документов, отвечающих перечисленным выше требованиям.

Объектом исследования в диссертации являются организации - застройщики, осуществляющие процесс строительства жилых домов с привлечением средств дольщиков (участников долевого строительства).

Предметом настоящего исследования являются процессы отражения операций в бухгалтерском учете застройщика при долевом строительстве, калькулирование себестоимости продукции долевого строительства, ведение аналитического учета в разрезе каждого договора участия в долевом строительстве.

Теоретико-методологической базой исследования послужили труды российских и зарубежных ученых и специалистов по вопросам организации бухгалтерского и управленческого учета в строительных организациях, формированию себестоимости строительной продукции, составлении смет и отчетов, исследовании правовых норм в области долевого строительства.

Научная новизна диссертационной работы состоит в новом подходе к отражению операций в бухгалтерском учете застройщика, привлекающего средства дольщиков, и к формированию им финансового результата.

Элементы новизны:

- на основе анализа нормативных документов, регулирующих деятельность в области строительства, достигнуто единство терминологии, применяемой в долевом строительстве, что позволило определить возможные схемы и

экономическую сущность взаимоотношений между сторонами в долевом строительстве для отражения их в бухгалтерском учете;

- обоснована целесообразность применения двух учетных моделей при формировании финансового результата застройщика, привлекающего средства дольщиков, что позволяет реализовать возможность отражения фактов хозяйственной деятельности застройщика исходя из экономического содержания договора участия в долевом строительстве;

- выявлены и сформулированы проблемные вопросы в бухгалтерском учете застройщика при анализе законодательных и нормативных актов, регулирующих вопросы долевого строительства;

- обоснован и систематизирован порядок отражения в бухгалтерском учете основных операций застройщика в соответствии с предложенными учетными моделями, обусловленными экономическим содержанием договора участия в долевом строительстве, благодаря чему обеспечивается выполнение базового принципа учетной политики организаций – требования приоритета содержания перед формой;

- разработан экономически обоснованный метод формирования себестоимости объектов долевого строительства, учитывающий факторы, определяющие фактическую себестоимость объекта: планировку и расположение объекта, удорожание материалов по мере осуществления строительства, вследствие чего обеспечивается более достоверное формирование финансового результата застройщика.

Практическая значимость работы заключается в том, что предложенные рекомендации по формированию бухгалтерских проводок в учете застройщика исходя из гражданско-правовой природы договора участия в долевом строительстве обеспечивают большее соответствие их экономическому содержанию операций застройщика и условиям его хозяйствования; разработанная методика повышает достоверность формирования финансовых результатов застройщика при передаче им объектов долевого строительства инвесторам (дольщикам), что позволяет в полной мере реализовать право

дольщика, предусмотренное статьей 5 Закона № 214-ФЗ: требовать определения цены договора участия в долевом строительстве по формуле «затраты плюс».

В работе даны рекомендации по принятию к учету средств, вносимых участниками долевого строительства исходя из гражданско-правовой природы и экономического содержания договора долевого участия.

Разработаны рекомендации по оформлению сметных документов, обеспечивающих возможность экономически обоснованного формирования себестоимости объектов долевого строительства.

Разработаны рекомендации по оформлению отчетных документов, которые позволяют организовать аналитический учет капитальных вложений застройщика по каждому договору долевого участия.

Таким образом, данные рекомендации позволяют вести аналитический учет затрат в разрезе дольщиков, выполняя тем самым требования нормативных актов Минфина РФ (Инструкция по применению Плана счетов, ПБУ 2/94, ПБУ 2/2008) и ст.5 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Теоретическая значимость исследования заключается в обобщении, уточнении и разработке новых концептуальных положений по учету затрат и калькулированию себестоимости застройщиком при долевом строительстве. Целостное терминологическое пространство в области учета затрат при долевом строительстве, предложенные рекомендации по систематизации учета затрат застройщиком, предложенная концепция калькулирования себестоимости объектов долевого строительства дополняют и развивают положения теории современного бухгалтерского учета.

Область исследования диссертационной работы соответствует п. 1.11 «Проблемы учета затрат и калькулирования себестоимости продукции» паспорта специальностей ВАК, 08.00.12 – «Бухгалтерский учет, статистика».

Диссертация состоит из введения, трех глав и заключения. Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, осуществлено

описание объекта исследования его теоретико-методологической базы, рассмотрено содержание исследования.

В первой главе «Анализ затрат застройщиков при долевом строительстве: правовое и методическое обеспечение» рассмотрены основные понятия и определения, используемые в строительстве, определены требования законодательных и нормативных актов, осуществлен анализ правовой природы договора участия в долевом строительстве, проанализированы схемы взаимоотношений всех участников строительства (заказчиков, застройщиков, инвесторов), отдельно проанализированы взаимоотношения между заказчиками-застройщиками и дольщиками. Осуществлен анализ литературных данных по вопросам признания в бухгалтерском учете основных операций застройщиков. Выявлены проблемные вопросы учета операций застройщика при долевом строительстве.

Во второй главе «Бухгалтерский учет затрат застройщика при долевом строительстве» подробно рассмотрены вопросы признания в учете средств, полученных от участников долевого строительства, признания капитальных вложений в строительство, признание доходов у застройщика, показано отражение в учете операций по передаче застройщиком объектов долевого строительства инвестора (дольщикам) и формирование финансового результата, предложены рекомендации по отражению в учете указанных операций, систематизированы бухгалтерские проводки застройщика, рекомендуемые при долевом строительстве с учетом гражданско-правовой природы договора участия в долевом строительстве.

В третьей главе «Калькулирование себестоимости объектов долевого строительства» проанализировано формирование цены и проведен анализ состава затрат, формирующих себестоимость объекта долевого строительства. Осуществлен анализ известных способов формирования себестоимости продукции. Разработана методика калькулирования сметной и фактической себестоимости объекта долевого строительства. Разработаны рекомендации по оформлению сметных и отчетных документов, позволяющих застройщику

организовать аналитический учет затрат в разрезе договоров участия в долевом строительстве. Практическое применение предложенной методики апробировано на примере строительства с долевым участием жилого многоквартирного дома.

В заключении сформированы основные выводы диссертационной работы.

Основные положения диссертации опубликованы в 7 научных работах общим объемом 5 п.л. Из них 3 статьи общим объемом 1,95 п.л. опубликованы в научных изданиях, рекомендованных ВАК РФ, - «Научно-технические ведомости СПбГПУ», журнале «Экономика в промышленности», электронном журнале «Современные проблемы науки и образования».

Глава 1. АНАЛИЗ ЗАТРАТ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПРИ ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ : ПРАВОВОЕ И МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

1.1. Основные понятия и определения, используемые в долевом строительстве

Особым видом деятельности в области строительства является ведение застройщиком долевого строительства.

Строительная деятельность – одна из наиболее сложных областей в плане бухгалтерского и налогового учета. Существенным недостатком является отсутствие единой терминологии, что затрудняет анализ экономического содержания операций застройщика для отражения их в бухгалтерском учете. Отношения в области строительства (капитальных вложений в объекты основных средств) регулируют следующие законодательные акты:

- Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Гражданский Кодекс РФ (часть вторая) от 26.10.1996 г. № 14-ФЗ;
- Федеральный Закон от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- Федеральный Закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В этих документах установлена терминология, которая помогает понять взаимоотношения между всеми участниками долевого строительства, которыми являются: застройщик, заказчик, заказчик-застройщик, технический заказчик, инвестор, участник долевого строительства (дольщик), подрядчик (генеральный подрядчик, субподрядчик).

Градостроительный кодекс РФ:

***Застройщик** – лицо, которому принадлежит земельный участок, и которое обеспечивает на этом участке проведение инженерных изысканий, подготовку и осуществление строительства (ст. 1, п. 16 Кодекса).*

***Заказчик** – лицо, уполномоченное застройщиком на обеспечение проведения инженерных изысканий, подготовки и осуществления строительства (ст. 47, п. 3 Кодекса).*

Согласно Градостроительному Кодексу РФ заключать договоры с изыскателями, подрядчиками, утверждать проектно-сметную документацию, осуществлять надзор, приемку законченного объекта и иные функции может как застройщик, так и уполномоченное им лицо – заказчик.

Гражданский Кодекс РФ:

***Заказчик** – лицо, являющееся одной из сторон договора строительного подряда (договора подряда на выполнение проектных и изыскательных работ), которое обязуется:*

- предоставить для строительства земельный участок (передать задание на проектирование),

- содействовать подрядчику при выполнении им строительных работ (проектно-изыскательных работ),

- принять результат работ и уплатить обусловленную договором цену, и которое вправе осуществлять контроль и надзор за выполнением строительных работ (статьи 740 – 762 Кодекса).

Таким образом, застройщик вправе лично заключать договоры строительного подряда, подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выступая в этом случае в качестве заказчика согласно Гражданскому Кодексу РФ.

С другой стороны, согласно Градостроительному Кодексу РФ застройщик вправе уполномочить иное лицо (заказчика) выполнять свои функции, и тогда это иное лицо будет одновременно являться заказчиком, согласно Гражданскому Кодексу РФ.

На практике застройщик часто передает иному лицу только часть своих функций, выполнение которых требует наличия в штате специалистов по строительству (а до 01.01.2010 г. требовало наличия лицензии на деятельность заказчика - застройщика согласно Положению о лицензировании деятельности по строительству, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 21.03.2002 г. №174). К таким функциям относятся:

- получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (резервирование земельного участка, технико-экономическое обоснование, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций, строительный паспорт);

- подготовка задания на проектирование;

- техническое сопровождение проектной стадии (контроль над разработкой проектно-сметной документации, согласование её в установленном порядке, передача в органы экспертизы на утверждение, выбор генподрядной организации);

- оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию;

- контроль над сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций;

- обеспечение освобождения территории строительства (переселение граждан, вывод организаций из строений, подлежащих сносу или реконструкции, решение других вопросов, связанных с подготовкой площадок для производства работ);

- организация управления строительством;

- технический надзор.

Лицо, которому застройщик передаст данные функции, часто называют **техническим заказчиком** (термин, не определенный нормативно, но используемый в деловом обороте).

Согласно Гражданскому Кодексу РФ подрядчиком является сторона по договору подряда, которая обязуется выполнить по заданию заказчика

определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Подрядчик – лицо, выполняющее строительные работы в соответствии с договором строительного подряда (ст. 702 ГК РФ).

Подрядчик вправе поручать по договору выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям – субподрядчикам.

Федеральный Закон № 39 – ФЗ:

Заказчик – уполномоченное инвесторами лицо, осуществляющее реализацию инвестиционных проектов в форме капитальных вложений (ст.4,п.3 Закона).

Инвестор – лицо, осуществляющее капитальные вложения собственных или привлеченных средств (ст.4, п.2 Закона).

Федеральный Закон № 214 – ФЗ:

Застройщик – юридическое лицо, имеющее земельный участок (в собственности или аренде), имеющее разрешение на строительство, привлекающее средства участников долевого строительства и обязующееся осуществить строительства объекта недвижимости (ст.2, п.1 Закона).

Участник долевого строительства (в деловом обороте иногда «дольщик») - лицо, предоставляющее денежные средства застройщику для строительства объектов недвижимости по договору участия в долевом строительстве (ст.3, п.1, ст.4, п.1 Закона).

Как видим, организация может быть застройщиком согласно Градостроительному Кодексу (если ей принадлежит земельный участок, на котором она обеспечивает осуществление строительства), либо застройщиком согласно Градостроительному Кодексу и Закону № 214-ФЗ (если она, кроме того, привлекает средства участников долевого строительства).

В деловом обороте часто употребляется законодательно не определённый термин «заказчик-застройщик». Исходя из содержания рассмотренных выше терминов, установленных действующими законодательными актами, можно

предположить, что термин «заказчик-застройщик» с достаточным основанием может быть употреблён в следующих случаях:

- застройщик по Градостроительному Кодексу (либо по Градостроительному Кодексу и Закону № 214-ФЗ) одновременно является заказчиком по Гражданскому Кодексу;

- застройщик по Градостроительному Кодексу одновременно является заказчиком по Закону № 39-ФЗ (лицом, уполномоченным инвесторами на реализацию инвестиционного проекта).

Проведенный анализ законодательных актов, устанавливающих основные понятия и определения в долевом строительстве, позволяет достигнуть единства терминологии в настоящей работе и в дальнейшем использовать термины и определения таким образом, чтобы в достаточной мере отразить хозяйственные ситуации, которые характерны для рассматриваемой деятельности.

1.2. Требования законодательных и нормативных актов в отношении долевого строительства

Рассмотрим, какие требования содержат законодательные и нормативные акты в отношении долевого строительства.

Как было указано выше, долевое строительство регулируется нормами Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Проанализируем их.

Так, в статье 3 Закона установлено, что застройщик может привлекать средства дольщиков только после:

- получения в установленном порядке разрешения на строительство;
- опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации;
- осуществления государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства.

Порядок получения разрешения на строительство регламентирован статьей 51 Градостроительного Кодекса РФ, форма разрешения установлена

Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 г. № 698, правила заполнения утверждены приказом Минрегионразвития России от 19.10.2006 г. № 120.

Проектная декларация согласно статье 19 Закона № 214 ФЗ включает в себя установленную информацию о застройщике и о проекте строительства, в частности, информацию о количестве в составе строящегося многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей, иных объектов), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Государственная регистрация прав на земельный участок осуществляется в установленном порядке внесением соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем застройщику выдается государственное свидетельство о регистрации права.

Статья 3 Закона устанавливает также, что застройщик вправе привлекать средства дольщика только путем заключения с ним договора участия в долевом строительстве.

В соответствии со статьей 4 указанного Закона застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами (либо с привлечением других лиц) построить многоквартирный дом (или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод его в эксплуатацию. Законом предусмотрено, что договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Таким образом, застройщик на денежные средства дольщиков возводит объект недвижимости – жилой дом, право собственности на доли в котором – квартиры или нежилые помещения – изначально принадлежит дольщикам.

Статья 4 Закона № 214-ФЗ устанавливает также требования к содержанию договора между застройщиком и дольщиком, в терминологии Закона – договора участия в долевом строительстве. Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре указанных условий последний считается незаключенным.

Проанализируем предъявляемые Законом № 214-ФЗ требования к договору участия в долевом строительстве.

Объектом долевого строительства согласно статье 2 Закона № 214 – ФЗ является жилое или нежилое помещение, которое в соответствии с заключенным договором передается застройщиком участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного многоквартирного дома (или иного объекта).

Кроме конкретного объекта строительства, подлежащего передаче, существенным условием договора участия в долевом строительстве является условие о цене договора, то есть о размере денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

При этом статья 5 Закона № 214-ФЗ устанавливает, что цена договора может быть:

а) твердой;

б) определенной как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика (то есть, определенной по формуле «затраты плюс»).

Очевидно, что использование варианта б) определения цены договора возможно лишь при достоверном определении застройщиком своих затрат, связанных с выполнением договора.

Теперь рассмотрим вопросы, связанные с правовой природой договора участия в долевом строительстве. Для нас важно уяснить природу подобного договора, поскольку от этого зависит его экономическое содержание и порядок отражения связанных с ним операций в бухгалтерском учете.

Анализ литературных данных (57, 68, 78, 96, 113, 119, 134) позволяет утверждать, что правовая природа договора участия в долевом строительстве до конца не определена.

Правовая природа договора проявляется в правах и обязанностях, которые возникают у сторон договора. А права и обязанности, в свою очередь, обуславливают экономическое содержание операций сторон, которые должны быть признаны в бухгалтерском учете. Проблема заключается в том, что этот договор участия в долевом строительстве не поименован в Гражданском Кодексе РФ. Это усложняет ситуацию при возникновении споров по поводу условий договора и порядка его исполнения, ответственности по такому договору, порядка отражения операций по такому договору в учете. Конечную точку в возникающих между застройщиками и дольщиками спорах ставит суд, который вынужден квалифицировать отношения сторон по той или иной договорной схеме, применяя нормы по аналогии. Причем, как отмечено в (119), единой судебной практики разрешения споров, вытекающих из договоров участия в долевом строительстве, не сложилось.

Ряд авторов (113, 119) указывает, что договор участия в долевом строительстве включает в себя элементы нескольких видов договоров (договор простого товарищества, инвестиционный договор и т.д.), что вызывает бесконечные споры

юристов и вопросы у бухгалтеров при отражении хозяйственных операций по таким договорам.

В (93) приведено мнение, что договор участия в долевом строительстве является разновидностью договора строительного подряда. В соответствии с главой 37 ГК РФ договор, в котором одна сторона обязуется выполнить по заданию другой стороны определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его, называется договором подряда. Указанный автор полагает, что деятельность застройщика следует считать работой, так как ее результаты (квартиры) имеют материальное выражение и могут быть реализованы дольщикам. В пользу этого мнения свидетельствует совпадение некоторых требований ГК РФ (в части условий договора подряда) и Закона № 214-ФЗ, в частности, таких, как обязательность указания в договоре конкретного объема работ, подлежащего передаче; сроков начала и окончания работ; цены выполняемых работ (способов ее определения); гарантий возможности эксплуатации объекта на протяжении гарантийного срока.

В то же время в (93) указано, что договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда различаются как по предмету (по договору строительного подряда подрядчик создает объект и целиком передает его заказчику, а по договору долевого участия в строительстве построенный объект никогда не передается участнику долевого строительства целиком, он получает в объекте только свою долю), так и по содержанию (по договору строительного подряда заказчику предоставлено право осуществлять технический и финансовый контроль над ходом строительства, качеством выполняемых подрядчиком работ, а участник долевого строительства, как правило, не обладает такими правами).

Согласно другой точке зрения договор участия в долевом строительстве может быть отнесен к инвестиционным договорам, то есть является разновидностью договора об инвестиционной деятельности. Данный термин – «договор об инвестиционной деятельности» был впервые использован Верховным Судом РФ в Обобщении практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные

средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов от 19 сентября 2002г. В (57) автор указывает, например, что рассмотрение договора долевого участия в строительстве в качестве инвестиционного позволяет выявить ряд параллелей, в частности, в договоре долевого участия дольщик исполняет роль инвестора, который вкладывает денежные средства в строительство с целью получения положительного эффекта, т.е. жилья.

Очевидно, наиболее оправданной является точка зрения, заключающаяся в том, что договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости – это самостоятельная форма договора, носящая комплексный, консенсуальный, возмездный, взаимный, публичный характер, выраженная в письменной форме и надлежащим образом зарегистрированная. Место же договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости среди договоров смежных форм (инвестиционных договоров, договоров подряда) предопределяется спецификой области его применения, индивидуальностью предмета договора и других его элементов, из чего и вытекает его экономическое содержание. Например, в (68) отмечено, что в случае, если заказчик-застройщик, привлекающий средства дольщиков, при этом еще и совмещает функции генерального подрядчика, то более оправданным является подход к договору участия в долевом строительстве с позиций договора строительного подряда. Если же функции застройщика ограничены только лишь привлечением средств дольщиков и ведением учета привлеченных средств и осуществленных затрат, а все технические вопросы, в том числе и заключение договора строительного подряда с генподрядчиком осуществляет привлеченный технический заказчик, то более оправдано рассматривать договор участия в долевом строительстве, как инвестиционный.

Теперь проанализируем отношения, которые возникают между участниками долевого строительства в ходе его осуществления.

1.3. Основные схемы взаимоотношений застройщиков, заказчиков, дольщиков

Взаимоотношения между участниками строительства определяются их функциями.

Как было указано выше, основным субъектом строительной деятельности является застройщик, так как он, являясь собственником или арендатором земельного участка, принимает решение о строительстве объекта. Выполняя все функции по организации строительства, он может строить объект хозяйственным или подрядным способом. Таким образом, в схеме взаимоотношений появляется генподрядчик, который в свою очередь имеет право привлечь к исполнению своих обязанностей третьих лиц – субподрядчиков (ст. 706 ГК РФ). Генподрядчик принимает от застройщика строительную площадку и обеспечивает ее содержание в процессе строительства, координирует работы субподрядчиков и лично отвечает перед застройщиком за конечный результат строительства. Субподрядчики несут ответственность за свой объем работ перед генподрядчиком. На практике возможна ситуация при которой заказчик совмещает функции генподрядчика, то есть сам содержит строительную площадку и координирует работы, выполняемые подрядными строительными организациями, которые несут перед ним ответственность за выполненные работы. Отношения между застройщиком и подрядчиками или генподрядчиком оформляются договором строительного подряда в соответствии с гл. 37 ГК РФ.

Как уже было рассмотрено выше, еще одним субъектом строительной деятельности является заказчик. Застройщик, при отсутствии в штате специалистов по строительству (а до 01.01.2010 г. при отсутствии лицензии на деятельность заказчика – застройщика) передает часть своих функций заказчику (техническому заказчику). Функции заказчика изложены в Постановлении Госстроя России от 08.06.2001 № 58 «Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации». Отношения между застройщиком и заказчиком оформляются договором на

выполнение функций заказчика. Сделка по данному договору не предусмотрена в ГК РФ, что затрудняет квалифицировать его для целей бухгалтерского учета и налогообложения. Некоторые специалисты (78) считают, что договор с заказчиком на выполнение функций заказчика при привлечении технического заказчика, является договором возмездного оказания услуг, то есть технический заказчик выполняет только фактические действия, получая за это вознаграждение. А если речь идет о деятельности заказчика, который выполняет все функции от имени и за счет застройщика, то такая деятельность носит признаки агентирования. В этом случае между застройщиком и полным заказчиком заключается агентский договор в соответствии с гл. 52 ГК РФ.

В договоре между застройщиком и заказчиком помимо функций, которые передает застройщик, необходимо определить порядок финансирования объекта строительства застройщиком. Схемы взаимодействия застройщика и заказчика в отношении финансирования строительства разнообразны. Застройщик может осуществлять финансирование полностью через заказчика, может частично оплачивать работы по сделкам, которые он будет заключать самостоятельно, а может рассчитываться с поставщиками и подрядчиками по договорам, которые заключил заказчик от своего имени.

Также в данном договоре должна быть отражена информация о вознаграждении заказчика, так как выполнение функций заказчика является коммерческой деятельностью для организации заказчика. Оно может определяться в твердой сумме, или в процентах от объемов произведенных капитальных вложений или выполненных строительными работами, как правило, не меньше 2,5 – 3,0% от стоимости строительства (78).

Многообразие вариантов распределения функций застройщика и заказчика, порядка финансирования объектов строительства определяет сложность выбора обоснованного варианта бухгалтерского учета и налогообложения при осуществлении долевого строительства.

Возможные схемы взаимоотношений застройщика с заказчиком (техническим заказчиком) и исполнителем работ (подрядчиком) представлены на рисунке 1.1.

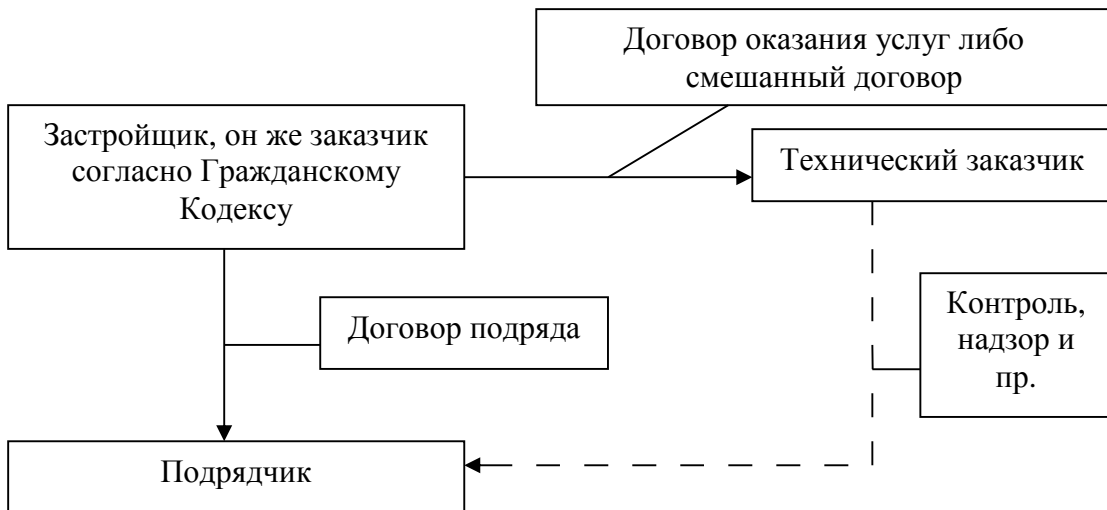
а)



б)



в)



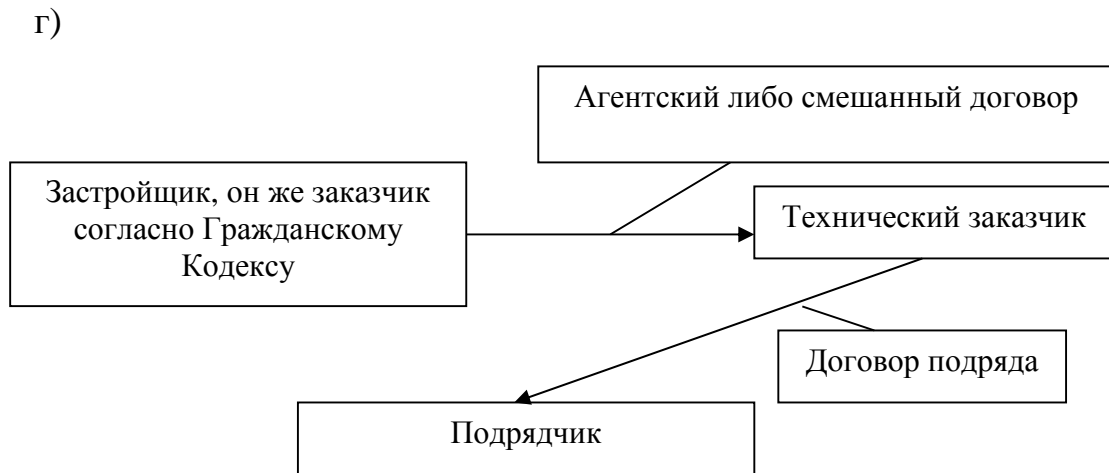


Рисунок 1.1 - Схемы взаимоотношений застройщика с заказчиком и подрядчиком

Согласно представленным на рисунке 1.1 схемам, возможны следующие варианты взаимоотношений сторон в процессе строительства:

а) застройщик является заказчиком работ согласно Гражданскому Кодексу РФ (рисунок 1.1-а);

б) застройщик уполномочивает другое лицо (заказчика согласно Градостроительному Кодексу) выполнять свои функции, предусмотренные Кодексом, в том числе выполнять функции заказчика согласно Гражданскому Кодексу, выступая стороной в договоре подряда (рисунок 1.1-б). Отношения между застройщиком и заказчиком оформляется договором оказания услуг, агентским, смешанным, либо не предусмотренным Кодексом (на практике, например, встречаются договоры «передачи прав», «передачи функций» и пр.);

в) застройщик поручает иному лицу (техническому заказчику) оказание услуг, требующих наличия в штате предприятия специалистов по строительству, оставляя за собой функции заказчика работ по договору подряда (рисунок 1.1-в),

г) застройщик поручает иному лицу (техническому заказчику) оказание услуг, требующих наличия в штате предприятия квалифицированных специалистов по строительству, а также услуг агента по заключению договора подряда от имени принципала (рисунок 1.1-г).

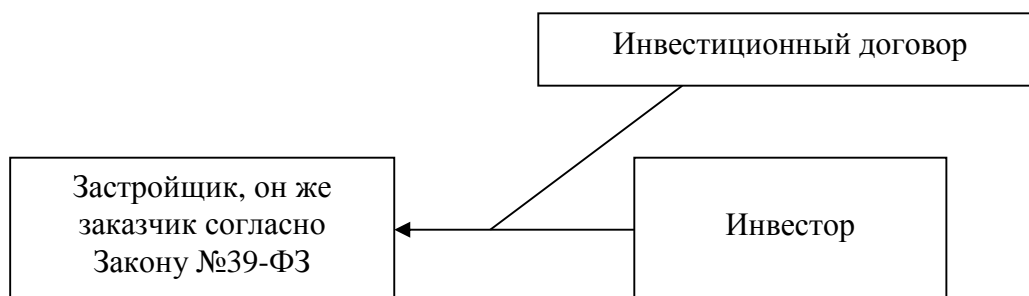
Теперь проанализируем возможные схемы взаимоотношений застройщиков с инвесторами, вытекающие из Федерального Закона № 39-ФЗ. Закон № 39-ФЗ устанавливает, что источником финансирования капитальных вложений являются средства инвестора. Инвесторы могут заключить с уполномоченным лицом (Закон именуется его заказчиком) договор (в деловом обороте часто – инвестиционный договор), который определяет порядок инвестирования, полномочия и функции заказчика.

На практике в большинстве случаев инвесторы заключают договор с застройщиком, который в этом случае становится заказчиком по терминологии Закона № 39-ФЗ (рисунок 1.2-а).

Возможен вариант, при котором застройщик, в соответствии с Градостроительным кодексом передает свои функции заказчику, и инвесторы заключают инвестиционные договоры с последним (рисунок 1.2-б).

Подобный вариант может привести к негативным налоговым последствиям, поскольку п.14 ст.251 НК РФ устанавливает, что к целевому финансированию (не облагаемому налогом на прибыль) относятся средства инвестора аккумулированные на счетах застройщика, а передача застройщиком заказчику своих функций отнюдь не означает, что последний приобретает статус застройщика.

а)



б)

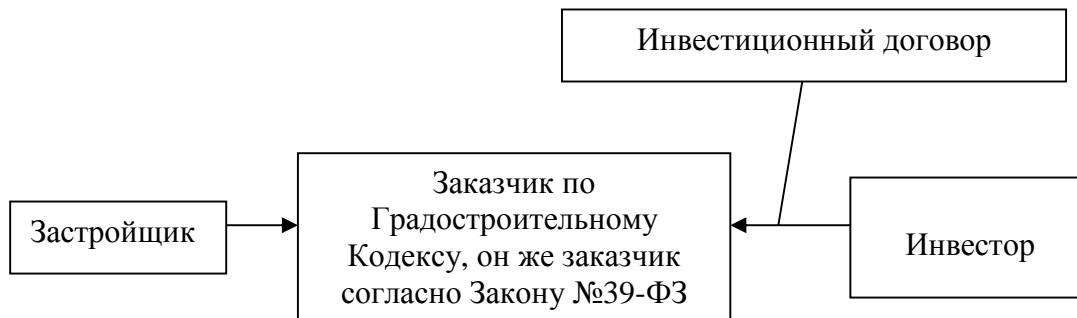


Рисунок 1.2 - Схемы взаимоотношений инвестора и заказчика.

Теперь проанализируем взаимоотношения, возникающие между участниками долевого строительства в рамках Федерального Закона № 214-ФЗ.

Отношения, которые возникают между заказчиками-застройщиками и дольщиками регулируются Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Основная схема этих взаимоотношений представлена на рисунке 1.3.

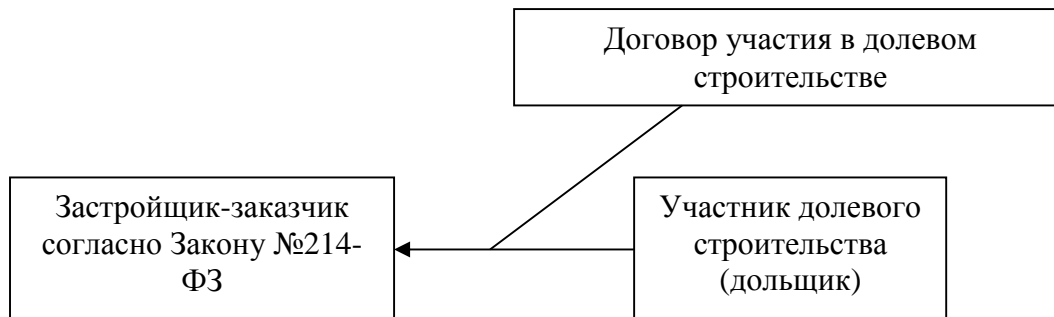


Рисунок 1.3 - Схема взаимоотношений заказчика-застройщика и дольщика

Согласно п.1 ст.4 Закона по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник

долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Таким образом, основной смысл долевого строительства – привлечение денежных средств на стадии строительства и передача объектов долевого строительства в собственность напрямую участникам долевого строительства, минуя застройщика.

К отношениям, возникающим между гражданином – участником долевого строительства для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности применяются нормы Закона «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ (п. 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ).

Но в связи с тем, что правовой статус договора участия в долевом строительстве законодательно не определен, некоторые застройщики заключают договоры участия в долевом строительстве в соответствии со ст. 421 ГК РФ о свободе договора, пытаясь обойти Закон № 214-ФЗ. Для этого используются альтернативные возможности привлечения денежных средств участников долевого строительства, например, «вексельные схемы», договоры займа, предварительные договоры и т.д.

Недостатки в области законодательного регулирования долевого строительства привели к злоупотреблениям со стороны недобросовестных заказчиков, что привело к проблеме «обманутых дольщиков». Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. направлен именно на защиту прав привлекаемых к долевому строительству физических лиц. Это следует из прав и обязанностей, которые законодательно закреплены для заказчиков-застройщиков и дольщиков.

Нормативными актами Госстроя РФ установлены следующие обязанности застройщика, выполняющего функции заказчика:

- обеспечить выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с проектной документацией, нормативными актами и действующими нормативами;

- осуществлять постоянный и полный контроль над выполнением подрядными организациями строительных работ согласно заключенным договорам подряда на строительство;
- контролировать качество строительных работ и осуществлять технический надзор за их выполнением;
- обеспечивать строительство материалами и оборудованием, как самостоятельно, так и через привлекаемые организации;
- совершать все необходимые сделки с третьими лицами для обеспечения строительства.

Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. возлагает на застройщика дополнительное бремя ответственности. Анализируя данный документ, можно систематизировать обязанности застройщика следующим образом. Застройщик обязан обеспечить:

1. Получение в установленном порядке разрешения на строительство (п. 1 ст.3).
2. Опубликование и (или) размещение проектной декларации (информация о застройщике, информация о проекте) (п. 1 ст.3).
3. Государственную регистрацию права собственности или права аренды застройщика на земельный участок (п. 1 ст. 3).
4. Передачу объекта долевого строительства участникам в срок, предусмотренный договором (п. 1 ст. 6).
5. Передачу объекта участнику долевого строительства надлежащего качества (п. 1 ст. 7).
6. Возвращение денежные средства участнику долевого строительства в случае расторжения договора (ст.9).
7. Передачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган в течении десяти дней с момента его получения для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства (п. 3 ст. 16).

8. Использование денежных средств, получаемых от участников долевого строительства, исключительно для строительства в соответствии с проектной документацией (ст.18).
9. Внесение изменений в проектную декларацию (ст.19).
10. Предоставление проектной декларации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в контролирующий федеральный орган исполнительной власти (п.2 ст. 19).
11. Предоставление проектной декларации любому заинтересованному лицу для ознакомления, если застройщик не опубликовал её в средствах массовой информации (п. 2 ст. 19).
12. Хранение оригиналов проектной декларации (п.3 ст. 19).
13. Представление учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, годовых отчетов за последние три года, аудиторского заключения за последний год любому обратившемуся лицу для ознакомления (п. 2 ст. 20);
14. Предоставление по требованию участника долевого строительства информации о проекте (п. 2 ст. 21).
15. Предоставление ежеквартальной отчетности о деятельности в контролирующей орган(п п. 3 п. 5 ст. 23).

Права застройщика, по сравнению с его обязанностями не столь обширны, в частности он имеет право:

1. Привлекать денежные средства участников долевого строительства (п. 1 ст. 3).
2. Расторгнуть договор в одностороннем порядке при нарушении сроков внесения платежей участником долевого строительства (п. 5 ст. 5).
3. Получить неустойку (пени) от участника долевого строительства в случае нарушения срока внесения платежа (п. 6 ст. 5).
4. Обеспечить свои обязательства поручительством банка(п. 1 ст. 15).

5. Не опубликовывать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию (п. 2 ст. 19).
6. Обратиться в арбитражный суд, если застройщик не согласен с направленным в его адрес, предписанием контролирующего органа (п. 6 ст. 23).

Совсем иная ситуация в отношении участников долевого строительства. Основные их обязанности – полностью и своевременно осуществлять все платежи в порядке, размере и сроки, установленные договором участия в долевом строительстве и принять от застройщика объект по акту приема-передачи в установленном договором порядке, если такой срок не установлен, то в течении 7 рабочих дней со дня получения уведомления от застройщика (п. 4 ст. 8).

Права дольщиков, закрепленные Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. существенны. Они направлены на снижение риска вложения средств граждан в строительство объектов недвижимости на основании договоров участия в долевом строительстве:

1. Право залога, возникающее с момента государственной регистрации договора, на предоставленный для строительства земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на участок и строящийся на этом участке объект недвижимости (п. 1 ст. 13).
2. Право на ознакомление с информацией о застройщике (п. 2 ст. 20).
3. Право на ознакомление с информацией о проекте строительства(п. 2 ст. 21).
4. Право уступать права требования по договору участия в долевом строительстве(ст. 11, п. 7 ст. 4).
5. Право предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течении гарантийного срока (п. 6 ст. 7).

6. Право до подписания передаточного акта требовать от застройщика документа о несоответствии объекта строительства требованиям к качеству, и отказаться от подписания передаточного акта (п. 5 ст. 8).
7. Право на односторонний отказ от исполнения договора по основаниям, указанным в ст. 9 или договоре.
8. Право на обращение в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, после его приемки (п.4 ст. 16).
9. Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (п. 5 ст. 16).

Таким образом, анализируя данный документ, можно сделать вывод, что количественное преимущество обязанностей лежит на стороне застройщика, а прав – на стороне участника долевого строительства. Такая ситуация затрудняет развитие отношений в данной сфере. На практике застройщики нередко стремятся заключить договор таким образом, чтобы не попасть под действие данного Закона, что негативно сказывается на взаимоотношениях между участниками долевого строительства.

1.4. Анализ нормативных актов и литературных данных по вопросам бухгалтерского учета операций застройщика

В настоящее время нормативными документами Минфина РФ не установлен специальный порядок признания в бухгалтерском учете застройщика операций по договорам участия в долевом строительстве.

ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», принятое взамен ПБУ 2/94, устанавливает особенности порядка формирования в бухгалтерском учете и раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о доходах, расходах и финансовых результатах организациями, выступающими в качестве подрядчиков

(субподрядчиков) в договорах строительного подряда, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, но не рассматривает вопросы бухгалтерского учета операций застройщика.

Некоторые вопросы бухгалтерского учета операций застройщика рассматривались в ПБУ 2/94 «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство». В частности, в ПБУ 2/94 были указаны объекты бухгалтерского учета по договору на строительство у застройщика; установлен порядок расчетов между застройщиком и подрядчиком; порядок формирования затрат застройщика на строительство объекта; порядок формирования финансового результата у застройщика по деятельности, связанной со строительством. Но, во-первых, с 01.01.2009 г. ПБУ 2/94 утратило силу; во-вторых, в ПБУ 2/94 не рассматривались специфические вопросы бухгалтерского учета операций застройщика, обусловленных предметом и содержанием договоров участия в долевом строительстве.

В части обязательного раскрытия информации в бухгалтерской отчетности застройщика, осуществляющего строительство с долевым участием следует указать на письмо Минфина РФ от 29.01.2008 г. № 07-05-06/18 «Рекомендации аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам, аудиторам по проведению аудита годовой бухгалтерской отчетности организаций за 2007 год». В этом письме Минфин РФ устанавливает, что с целью формирования достоверного и полного представления о финансовом положении застройщика, осуществляющего операции, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве, финансовых результатах деятельности такого застройщика и изменениях в его финансовом положении в дополнение к требованиям, установленным нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, застройщик должен раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию об:

- обязательствах участников договора по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей;

- обязательствах застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию;

- обязательствах застройщика перед участниками договора, возникающих в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства;

- активах застройщика, находящихся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом;

- задолженности участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир.

И, наконец, следует упомянуть о Постановлении Правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645, которым утверждены Правила представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Согласно эти Правилам застройщик обязан ежеквартально представлять в уполномоченный орган (орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство с долевым участием) отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. В состав отчетности включаются отчеты по формам, предусмотренным Правилами, а также ежеквартальная (по итогам IV квартала - годовая) бухгалтерская отчетность застройщика, составленная в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Как следует из вышеизложенного, нормативными актами РФ не установлен порядок признания в учете даже таких основных операций застройщика, как

получение средств от участников долевого строительства; осуществление капитальных вложений в строительство; признание доходов застройщика; формирование финансового результата; отражение операций по передаче дольщикам причитающегося им имущества.

Анализ рекомендаций по отражению указанных выше основных операций застройщика в долевом строительстве, содержащихся в литературе по бухгалтерскому учету, показывает следующее.

Наиболее полно вопросы бухгалтерского учета и налогообложения в строительстве, в том числе, и с привлечением средств дольщиков, изложены в монографии А.Ю.Дементьева (78).

Автор отмечает, что если строительство для собственного потребления хоть как-то нормативно регламентировано с точки зрения бухгалтерского и налогового учета, то долевое строительство не имеет такой регламентации, из чего следует, что в отсутствие нормативного регулирования бухгалтерского и налогового учета долевого строительства организации вынуждены строить свой учет, основываясь на собственном профессиональном суждении, мнении должностных лиц Минфина РФ и рекомендациях специалистов.

В отношении отражения в учете средств дольщиков автор считает, что эти средства застройщик должен учитывать по кредиту счета 76, ведя при этом аналитический учет полученных средств в разрезе каждого дольщика. Отмечая, что некоторые застройщики учитывают средства, полученные от дольщиков, по кредиту счета 86 «Целевое финансирование», автор полагает, что действующая Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета не предусматривает применение счета 86 для целей учета средств, полученных в рамках долевого строительства, поскольку по своей сути – это задолженность перед дольщиками, подлежащая отражению в составе кредиторской задолженности. Автор указывает, правда, что для целей налогового учета такие средства включены в состав средств целевого финансирования (пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

В отношении отражения капитальных вложений в строительство автор полагает, что застройщик должен вести бухгалтерский учет произведенных при строительстве затрат по дебету счета 08. При этом автор обходит вниманием то обстоятельство, что обоснованность применения счета 08 при строительстве с привлечением средств инвесторов (дольщиков) может быть поставлена под сомнение, поскольку Инструкцией по применению Плана счетов установлено, что счет 08 предназначен только для отражения затрат в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету в качестве основных средств (нематериальных активов, земельных участков и пр.).

Особое внимание автор уделяет вопросам признания в учете доходов (выручки) застройщика и формирования финансового результата. При этом автор указывает на присущую долевого строительству особенность: застройщик, осуществляющий самостоятельно функции заказчика, расходы по содержанию которого включаются в обычных условиях в состав прочих капитальных затрат по фактическим расходам, должен учитывать то обстоятельство, что он осуществляет функции заказчика не для себя, а для дольщиков. Это значит, что он оказывает дольщикам услуги по выполнению функций заказчика, которые следует отражать через счета учета продаж.

Автор отмечает также, что с одной стороны, согласно пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ средства, аккумулированные на счетах застройщиков, полученные от дольщиков, являются целевыми. Следовательно, и учитывать их для целей налогообложения иным способом неправомерно. С другой стороны, как указывают некоторые комментаторы (93), договор участия в долевого строительстве имеет признаки договора строительного подряда, а значит, и относиться к нему для целей признания операций как в бухгалтерском, так и в налоговом учете можно как к договору подряда.

А.Ю.Дементьев указывает, что по данному вопросу пока нет официальной позиции и оставляет решение данного вопроса (учитывать средства, полученные от дольщиков, как целевые, либо как авансы по договору подряда) на усмотрение застройщика.

Порядок учета выручки от реализации услуг заказчика-застройщика для дольщиков, как указывает А.Ю.Дементьев, может различаться в зависимости от принятой заказчиком-застройщиком учетной политики (по мере готовности работы, услуги, продукции; по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом – п. 13 ПБУ 9/99 «Доходы организации»), а также в зависимости от условий заключенных договоров долевого участия.

Если застройщик в соответствии с учетной политикой признает доход от оказания услуг методом «по мере готовности работы, услуги, продукции», то автор предлагает признавать доход на конец отчетного периода равным величине, определенной расчетным путем, но при этом порядок подобного расчета автором не рассматривается.

Если учетной политикой застройщика предусмотрено, что доход признается в бухгалтерском учете методом «по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом» (по окончании строительства), то сумма дохода определяется как сумма разницы между ценой договора участия в долевом строительстве (инвестиционного договора) и фактическими затратами по строительству доли, передаваемой дольщику (инвестору).

Автор особо отмечает, что **рассчитывать сумму дохода необходимо по каждому дольщику (инвестору)**. По мнению автора 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. Из изложенного следует чрезвычайно важный вывод: при наличии отрицательного результата по отдельным дольщикам определение финансового результата по объекту строительства (дому) в целом (свернуто) приведет к занижению прибыли и, соответственно, к занижению налога на прибыль.

Что касается момента признания доходов в бухгалтерском учете при использовании метода «по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом», то, как указывает автор, условия признания дохода «а», «б», «в», «д», установленные пунктом 12 ПБУ 9/99, на момент окончания строительства, как правило, являются выполненными, неопределенность существует только в отношении условия «г» (работа принята, услуга оказана). Автор полагает, что для решения этого вопроса следует обратиться к тексту договора долевого участия. Как правило, договор считается исполненным с момента передачи доли участнику долевого строительства. Это может случиться только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Таким образом, для целей бухгалтерского учета доход признается на дату передачи доли участнику долевого строительства. При этом в рассматриваемой работе рекомендуются следующие корреспонденции счетов: в процессе строительства расходы на свое содержание застройщик учитывает по дебету счета 20 (84). По окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров) отражает доход по кредиту счета 90/1 в корреспонденции с дебетом счета 08, а фактические затраты с кредита счета 20 или 26 списывает в дебет счета 90/2.

В отношении налогового учета доходов и расходов застройщика при долевом строительстве автор отмечает, 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.

Далее автор указывает, что долевое строительство, как правило, ведется в течение длительного периода времени. Следовательно, 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)".* Если величину выручки от реализации услуг застройщика до окончания строительства определить в соответствии с условиями заключенных договоров на конец отчетного (налогового) периода не удастся, то по мнению автора, застройщику рекомендуется предусмотреть учетной политикой порядок определения условной выручки на период строительства. Например, если застройщик экономически может рассчитать величину предполагаемой прибыли, то сумму условного дохода можно определять на конец каждого отчетного периода как величину фактических расходов на содержание застройщика (включая расходы, связанные с оказанием услуг дольщикам (реклама, услуги посредников и т.д.)) плюс доля предполагаемой прибыли, приходящаяся на данный отчетный период. Если застройщик, согласно экономическим расчетам, не получает прибыли от долевого строительства, то сумму условного дохода можно определять на конец отчетного периода в размере фактических расходов на содержание застройщика. Финансовый результат для целей налогообложения налогом на прибыль в этом случае нулевой. По окончании строительства определяется величина фактического дохода, которая учитывается для целей налогообложения налогом на прибыль, за минусом суммы дохода, учтенного в процессе строительства.

В работе (128) автор также обращает внимание на тот факт, что нормативные документы по бухгалтерскому учету не содержат порядка отражения в учете

заказчика-застройщика средств на ведение строительства. При рассмотрении вопроса признания в учете застройщика средств, полученных от дольщиков, автор указывает, что на практике организации часто используют для этих целей счет 86 "Целевое финансирование". Однако, по мнению автора, солидаризирующегося по данному вопросу с автором работы (78), отражение в учете застройщика денежных средств инвесторов на счете 86 не предусмотрено документами по бухгалтерскому учету. Согласно Инструкции по применению Плана счетов финансово-хозяйственной деятельности организаций на счете 86 обобщается информация о движении средств, которые будут направлены по целевому назначению, средств, поступивших от других организаций и лиц, бюджетных средств и др. Средства, имеющие инвестиционный характер, в характеристике к счету 86 не упоминаются. В соответствии с Указаниями о порядке составления и представления бухгалтерской отчетности (утв. Приказом Минфина России от 22.07.2003 N 67н, в ред. от 31.12.2004) группа статей "Целевое финансирование" предназначена только для некоммерческих организаций, к которым организация-застройщик не относится.

Автор указывает, что в качестве альтернативного варианта для указанных целей можно использовать субсчет "Расчеты с застройщиком по полученным на финансирование строительства средствам" счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Таким образом, согласно (128), полученные от дольщика средства на ведение строительства могут быть отражены в учете записью:

Дебет 51 – Кредит 76.

При передаче объекта долевого строительства застройщиком дольщику в учете застройщика согласно (128) должны делаться записи:

Дебет 76 – Кредит 08 – на сумму произведенных затрат;

Дебет 76 – Кредит 90 "Продажи", субсчет 1 "Выручка" - на сумму экономии от строительства.

В отличие от мнений авторов, рассмотренных выше, авторы работы (74) указывают, что использование счета 76 "Расчеты с прочими дебиторами и

кредиторами" для учета средств, полученных от дольщиков, не отвечает требованиям Закона N 214-ФЗ о прозрачности финансовой отчетности застройщика, поскольку в настоящее время этот счет перегружен разнообразными расчетами, а для строительства многоквартирных жилых домов характерны:

- длительные сроки расчетов (более одного отчетного периода);
- значительные суммы;
- большое количество дольщиков;
- усиленный контроль со стороны налоговых органов за целевым расходованием сумм на финансирование капитального строительства.

Поэтому авторам представляется целесообразным закрепить в Плане счетов свободный балансовый счет 64 для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, аналитический учет по счету вести по каждому участнику долевого строительства.

Следует отметить, что подобная рекомендация затруднительна для практического применения, поскольку использование в учете счетов, не предусмотренных Планом счетов и Инструкцией по его применению, требует специального согласования с Минфином РФ.

Ряд авторов (70, 72, 127) отмечает, что средства, перечисляемые участниками долевого строительства заказчику-застройщику для финансирования капитального строительства, являются целевыми и подлежат отражению в бухгалтерском учете по кредиту счета 86 "Целевое финансирование". При этом авторы по-разному подходят к вопросу признания в учете заказчика-застройщика указанных средств. Так, в работе (70) рекомендованы следующие бухгалтерские записи:

Дебет 76 – Кредит 86 – сформирована задолженность дольщика;

Дебет 50, 51 – Кредит 76 – получены денежные средства от дольщика.

В работах же (72, 127) авторы полагают, что средства, поступившие от дольщиков для осуществления мероприятий целевого назначения должны признаваться в учете по факту их поступления:

Дебет 51 – Кредит 86 – получены средства на строительство от дольщика.

При этом авторы единодушно отмечают, что средства, полученные застройщиком от привлеченных дольщиков, являются средствами целевого финансирования, не учитываемыми в качестве доходов для целей налогообложения в силу нормы, закрепленной в пп.14 пункта 1 статьи 251 Налогового Кодекса РФ. Но при этом авторы обходят вниманием весьма важный вопрос, связанный с аккумулярованием средств дольщиков специализированным заказчиком. Как показано в разделе 1.4 настоящей работы, застройщик может передать функции заказчика третьему лицу, которое по договору с застройщиком обязуется аккумуляровать средства дольщиков и выполнять функции заказчика по договору строительного подряда с генподрядчиком. Вопрос налогообложения средств, полученных от дольщиков специализированным заказчиком (не являющегося застройщиком) требует специальной проработки, которая в известной литературе отсутствует.

Различные мнения высказывают авторы и по вопросу отражения в бухгалтерском учете застройщика капитальных вложений в строительство. Большинство авторов (70, 72, 74, 78, 127, 128) полагает, что затраты застройщика на строительство объектов последний должен учитывать на счете 08. Однако в работе (66) высказано мнение, что отражение затрат застройщика по строительству объектов на балансовом счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" противоречит пункту 6 статьи 8 Федерального закона от 21.11.1996 N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете", согласно которому капитальные вложения и затраты по текущей деятельности учитываются отдельно. Автор указанной работы полагает, что затраты застройщика по строительству недвижимости для другого лица надлежит отражать в бухгалтерском учете как расходы по его текущей деятельности на балансовом счете 20 "Основное производство".

Мнения авторов разнятся и по вопросу признания в бухгалтерском учете доходов застройщика.

Так, в работе (128), как было указано выше, предлагается признание выручки в учете застройщика осуществлять по окончании строительства при передаче

объекта долевого строительства дольщику и отражать ее в учете застройщика записью:

Дебет 76 – Кредит 90 "Продажи", субсчет 1 "Выручка" - на сумму экономии от строительства.

В работах (70, 72) авторы полагают, что в ходе осуществления строительства с долевым участием заказчик-застройщик должен признавать выручку в соответствии со сметой строительства. При этом типовая схема проводок к счетам 90 и 08 может быть дополнена проводкой:

Дебет 08/3 – Кредит 90/1 - отражена выручка по оказанию услуг заказчика-застройщика на основании сметы.

Авторы указывают также, что если в случае расчетов застройщика с дольщиком за сданный объект по договорной стоимости его строительства сумма экономии остается в распоряжении застройщика, то она включается в состав его финансового результата в качестве прочих доходов:

Дебет 86 – Кредит 91/1,
либо на сумму экономии застройщик увеличивает свою выручку:

Дебет 86 - Кредит 90/1.

В отношении налогообложения услуг застройщика необходимо отметить, что с 1 октября 2010 г. не облагаются НДС услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Законом N 214-ФЗ за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения (пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ). Таким образом, услуги застройщика, связанные со строительством квартир подпадают под освобождение от обложения НДС, а услуги, связанные со строительством объектов производственного назначения – не подпадают. Принимая во внимание, что ни в Налоговом кодексе РФ, ни в иных нормативных правовых актах Российской Федерации четко не определено, что следует понимать под объектами производственного назначения, весьма актуален вопрос, практически не рассмотренный в литературе: облагаются ли НДС услуги

застройщика, оказываемые в рамках договоров участия в долевом строительстве на строительство нежилых помещений при осуществлении жилой застройки.

Что касается операций передачи застройщиком дольщику законченного объекта долевого строительства (например, квартиры), то в работах (70, 72, 127) авторы предлагают отражать их следующим образом:

Дебет 86 – Кредит 08 – списаны объекты долевого строительства.

При этом авторы не рассматривают вопросы, каким образом на счете 08 может сформирована себестоимость объекта долевого строительства, подлежащая списанию в момент передачи объекта дольщику, и каким образом застройщику следует формировать финансовый результат от деятельности: свернуто по строительству (дому) или по каждому объекту долевого строительства (квартире).

Следует отметить, что в работе (75) автор (в подтверждение позиции, высказанной А.Ю.Дементьевым в работе (78)) полагает, что при передаче дольщикам объектов долевого строительства застройщик должен определять как финансовый результат для целей бухгалтерского учета, так и налогооблагаемую прибыль по каждому объекту долевого строительства (например, квартире). При этом автор ссылается на позицию Минфина РФ, выраженную в письме от 20.04.2009 г. № 03-03-06/1/263, в котором Минфин РФ указывает следующее: *«В соответствии с пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса Российской Федерации при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов.*

Соответственно, расходы, понесенные заказчиком-застройщиком в ходе строительства объекта недвижимости, также не учитываются для целей налогообложения прибыли (п. 5 ст. 270 Кодекса).

Следовательно, убытки, полученные заказчиком-застройщиком в виде превышения затрат на строительство над договорной стоимостью, не учитываются в целях налогообложения прибыли».

1.5. Проблемные вопросы учета операций застройщика при долевом строительстве

Как показал анализ нормативных актов, проведенный выше, настоящее время нормативными документами по бухгалтерскому учету специальный порядок отражения застройщиком операций по договорам участия в долевом строительстве не установлен. Вследствие этого такой порядок организация должна определить самостоятельно, руководствуясь действующими положениями по бухгалтерскому учету (п.7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

В частности, организация, выполняющая функции застройщика, привлекающего средства дольщиков по договорам участия в долевом строительстве, с целью обеспечения полноты, своевременности, точности признания в учете доходов, расходов, а также конечного финансового результата, должна установить в своей учетной политике:

- порядок признания средств, получаемых от участников долевого строительства;
- порядок признания капитальных вложений в строительство;
- момент и порядок признания доходов застройщика (заказчика-застройщика);
- порядок отражения операций по передаче дольщикам причитающегося им имущества.

При этом, как показывает проведенный выше анализ литературных данных по вопросам бухгалтерского учета операций застройщика, рекомендации по отражению всех основных операций застройщика в долевом строительстве недостаточно разработаны, не систематизированы, нередко противоречат друг другу.

Так, в рассмотренных источниках не содержатся исчерпывающие рекомендации по вопросу признания в учете застройщика средств, полученных от дольщиков: в каком случае их следует рассматривать как целевые средства, перечисленные в рамках инвестиционного договора, а в каких случаях – как

авансы, уплаченные по договору подряда. Как показано в разделе 1.3 настоящей работы это зависит от решения вопроса гражданско-правовой природы договора участия в долевом строительстве, определяющем порядок признания средств дольщиков, признания доходов застройщика и определения им финансового результата. В известной литературе по бухгалтерскому учету отсутствует единый подход к решению этого вопроса, что обуславливает отсутствие единого мнения в вопросе отражения операций по такому договору.

При признании средств, перечисленных дольщиками, целевыми средствами, рекомендации по отражению их в учете застройщика противоречивы: часть авторов предлагает отражать их на счете 86, часть – на счете 76, некоторые авторы предлагают использование счета 64. При отражении указанных средств на счете 86 одни авторы предлагают начислить их при заключении договора долевого участия проводкой:

Дебет 76 – Кредит 86,

другие – признавать их по мере поступления:

Дебет 51 – Кредит 86.

Затраты застройщика по строительству объектов недвижимости большинство авторов рекомендует отражать на счете 08 в составе капитальных вложений. При этом расходятся мнения авторов в отношении момента признания в учете застройщика капитальных вложений на счете 08: некоторые авторы полагают, что застройщики должны отражать в учете капитальные вложения на основании полученных от подрядчиков актов по форме КС-2 и справок по форме КС-3; другие авторы указывают, что формы КС-2 и КС-3 предназначены лишь для информации заказчика-застройщика о выполнении строительных работ в соответствии со сметой, а признание капитальных затрат на счете 08 заказчик-застройщик должен осуществлять на основании технического акта сдачи-приемки отдельных этапов работы или работы в целом. Некоторые авторы возражают против использования застройщиками счета 08, предлагая отражать затраты по строительству объектов недвижимости на счете 20.

Отсутствует единый подход и по вопросам признания в учете заказчика-застройщика доходов от оказания им услуг, связанных со строительством объектов долевого строительства. Некоторые авторы полагают, что заказчик-застройщик признает выручку от оказания услуг по окончании строительства и передаче объектов долевого строительства дольщикам в сумме разницы между полученными целевыми средствами и фактическими затратами на строительство. Другие авторы указывают, что заказчик-застройщик признает выручку в соответствии со сметой, включая ее в стоимость строительства. При этом в литературе практически отсутствуют рекомендации по вопросу возможности применения застройщиком льготы по НДС, предусмотренной пп.23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ, при наличии в строящемся объекте нежилых (производственных) помещений.

Большинство авторов, рассматривая вопрос признания в учете операции по передаче застройщиком дольщику объекта долевого строительства, рекомендует отражать проводкой:

Дебет 86 – Кредит 08,

обходя вниманием проблему формирования на счете 08 себестоимости каждого объекта долевого строительства, подлежащего передаче. При этом ряд авторов указывает, что при передаче дольщикам объектов долевого строительства застройщик должен определять как финансовый результат для целей бухгалтерского учета, так и налогооблагаемую прибыль по каждому объекту долевого строительства (например, квартире). Но в настоящее время не разработана методика формирования себестоимости долевого строительства по каждому объекту, подлежащему передаче дольщику, вследствие чего ведение аналитического учета затрат по каждому дольщику организациями-застройщиками на практике не осуществляется. Вследствие этого не выполняются требования нормативных актов Минфина РФ (ПБУ 2/2008; Инструкции по применению Плана счетов): вести аналитический учет затрат по каждому объекту (каждому договору). В свою очередь это приводит к искажениям при

формировании финансового результата, который застройщик должен определять по каждому инвестору (дольщику).

Кроме того, в статье 5 Закона № 214-ФЗ сказано, что цена договора может быть определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, то есть определить цену в договоре участия по формуле «затраты плюс». В настоящее время это право дольщика не обеспечивается.

Восполнить указанные пробелы и должна настоящая работа, которая посвящена проблемам бухгалтерского учета операций, осуществляемых застройщиком при долевом строительстве, и калькулирования себестоимости единицы продукции при долевом строительстве – объекту, подлежащему передаче инвестору (дольщику).

Для достижения указанной цели в процессе решения перечисленных выше задач в настоящей работе осуществлена разработка конкретной методики, позволяющей экономически обоснованно определять себестоимость объекта долевого строительства.

Разработанная методика прошла апробацию на международной научно-практической конференции «Экономика и управление: вопросы оптимизации» в г. Волгограде 17-18 мая 2010г.

Глава 2. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЗАТРАТ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.1. Признание в учете средств, полученных от участников долевого строительства (дольщиков)

При решении вопроса признания в учете застройщика средств, полученных от участников долевого строительства (дольщиков), следует учитывать гражданско-правовую природу договора участия в долевом строительстве.

В свою очередь, как показано в разделе 1.2 настоящей работы, гражданско-правовая природа подобного договора определяется спецификой области его применения: если заказчик-застройщик, привлекающий средства дольщиков, при этом еще и совмещает функции генерального подрядчика, то следует применять подход к договору участия в долевом строительстве с позиций договора строительного подряда; если же функции застройщика ограничены только лишь привлечением средств дольщиков и ведением учета привлеченных средств и осуществленных затрат, а все технические вопросы, в том числе и заключение договора строительного подряда с генподрядчиком осуществляет привлеченный технический заказчик, то обоснованно рассматривать договор участия в долевом строительстве, как инвестиционный.

В подобной ситуации (подход к договору участия в долевом строительстве с позиции инвестиционного договора) организации на практике, как правило, используют для признания средств, полученных от дольщиков, счёт 86 «Целевое финансирование». Однако необходимо отметить, что отражение в учёте заказчика – застройщика денежных средств дольщиков на счёте 86 может вызвать возражения, поскольку в Инструкции по применению Планов счетов финансово – хозяйственной деятельности средства, имеющие инвестиционный характер, в назначении счёта 86 не упомянуты.

Некоторые комментаторы (78, 93) рекомендуют вследствие этого средства, поступающие от инвесторов (дольщиков), в качестве альтернативы отражать на счёте 76 (введя, например, субсчёт «Расчёты с инвестором (дольщиком) по полученным на строительство средствам»).

В пользу использования счёта 86 для отражения средств, поступающих от дольщиков, при подходе к договору участия в долевом строительстве с позиций инвестиционного договора, может быть приведён такой аргумент, как указание на то, что денежные средства, полученные от инвесторов, должны отражаться у заказчика «как **целевые** средства для финансирования капитального строительства» (Положение по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций Минфина РФ от 30.12.1993 г. №160, пункт 3.1.8 – г). Кроме того, средства инвесторов (дольщиков), аккумулированные на счёте застройщика, признаёт средствами целевого финансирования Налоговый Кодекс РФ (статья 251, пункт 1.14).

В отношении момента признания средств дольщиков на счете 86 (по начислению, по поступлению денежных средств на расчетный счет или в кассу застройщика), необходимо указать следующее. Как показывает анализ, проведенный в разделе 1.2 настоящей работы, договор долевого участия является консенсуальным договором, что означает возникновение обязательств у сторон в момент вступления договора в силу. Таким образом, в момент вступления договора долевого участия в силу у дольщика возникает обязательство по осуществлению денежного вклада на расчетный счет или в кассу застройщика в сумме и в сроки, установленные договором, а у застройщика, соответственно, возникает право требования, которое и должно быть отражено в учете проводкой:

Дебет 76 – Кредит 86.

По мере поступления средств дольщика счет 76 будет закрываться:

Дебет 51, 50 – Кредит 76.

Что же касается вопросов налогообложения указанных средств, то необходимо отметить следующее.

В соответствии со статьей 251 (подпункт 14, пункт 1) НК РФ средства инвесторов, дольщиков (участников долевого строительства), аккумулированные на счетах организации – застройщика, не увеличивают налогооблагаемую прибыль, но при этом организация должна подпадать под определение застройщика согласно Градостроительному Кодексу, либо Градостроительному Кодексу и Федеральному Закону № 214-ФЗ.

На практике иногда аккумулирование средств инвесторов и, соответственно, отражение их на счёте 86 осуществляет заказчик, которому застройщик передаёт свои полномочия (рис. 1.1-б). В этом случае возможность применения льготы, предусмотренной подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ, может быть оспорена, поскольку делегирование полномочий застройщика другому лицу (заказчику) отнюдь не означает, что последний приобретает статус застройщика. В рассматриваемом случае денежные средства инвесторов, аккумулируемые заказчиком, могут подпадать под льготу, установленную подпунктом 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ, если договор между застройщиком и заказчиком в этой части будет иметь признаки агентирования. Тогда денежные средства, поступившие заказчику от инвесторов, должны учитываться у заказчика на счёте 76 (расчёты с принципалом), а у застройщика на счёте 86 (в корреспонденции со счётом 76 - расчёты с агентом). Соответственно, договор между застройщиком и заказчиком в части денежных расчётов с дольщиками (инвесторами) должен содержать существенные условия агентского договора, а из договора с дольщиками (инвесторами) должно следовать, что заказчик, аккумулируя денежные средства, выступает в качестве агента организации – застройщика.

Что касается налога на добавленную стоимость, то аккумулирование организацией – застройщиком (заказчиком–застройщиком) денежных средств инвесторов (дольщиков) не составляет объект обложения НДС (статья 146 НК РФ). Данное обстоятельство подтверждает и Минфин РФ (письмо от 12.07.2005 г. №03-04-01/82).

Если же рассматривать договор участия в долевого строительстве с позиции договора строительного подряда (выше было указано, что последнее уместно,

например, в том случае, когда заказчик-застройщик, привлекающий средства дольщиков, при этом еще и совмещает функции генерального подрядчика), то средства, поступающие от дольщика застройщику до момента окончания действия договора следует признать предварительной оплатой или авансом, на что указывает и ряд комментаторов (78, 93).

В этом случае средства, полученные от дольщиков, должны быть отражены на счете 62, как поступившие авансы.

2.2. Признание капитальных вложений в строительство

На практике организации – застройщики (заказчики – застройщики), привлекающие средства дольщиков, как правило, отражают затраты, связанные со строительством объектов, на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Следует отметить, что обоснованность применения счета 08 при строительстве с привлечением средств инвесторов (дольщиков) может быть поставлена под сомнение, поскольку Инструкцией по применению Плана счетов установлено, что счет 08 предназначен только для отражения затрат в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету в качестве основных средств (нематериальных активов, земельных участков и пр.)

В качестве аргумента в пользу правомерности использования счета 08 в подобном случае следует указать на ПБУ 2/94 «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство», которое в п.7 устанавливает, что затраты застройщика по принятым работам до сдачи инвестору учитываются в составе незавершенного строительства, то есть, на счете 08 (необходимо указать, что с 01.01.2009 г. ПБУ 2/94 утратило силу в связи с принятием ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», но ПБУ 2/2008 не рассматривает вопросы учета у застройщиков, поэтому приходится в этой части обращаться к ПБУ 2/94). И непосредственное указание на правомерность использования счета 08 застройщиком (заказчиком – застройщиком) при строительстве за счет средств

инвесторов (дольщиков) содержит письмо Минфина РФ от 18.05.2006 г. № 07-05-03/02: *«Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом)».*

Обоснованность затрат, формируемых на счете 08, вытекает из следующих предпосылок:

- наличие сметной документации, соответствие ее установленным требованиям;
- суммы, отраженные на счете 08 должны соответствовать данным, указанным в актах сдачи-приемки и сметной документации;
- обоснованность оформления и отражения операций по передаче и списанию материалов при выполнении работ из материалов заказчика;
- правильность исчисления и учета НДС по операциям, подлежащим отражению на счете 08;
- ведение аналитического учета на счете 08 в соответствии с нормативными требованиями.

Обязательность наличия сметной документации при строительстве установлена статьей 743 Гражданского Кодекса РФ. Расчет стоимости строительства в смете должен быть осуществлен в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004г. № 15/1 (данная Методика распространяется на все предприятия строительного комплекса РФ согласно поручению Правительства РФ от 27.11.2003г. № ВЯ-П10-14161). Если строительство объекта осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ,

сметная стоимость должна соответствовать стоимости строительства, указанной в опубликованной (либо подлежащей опубликованию) проектной декларации (п.п. 9.1 п. 1 статьи 21 Закона № 214-ФЗ).

Суммы, отраженные заказчиком - застройщиком на счете 08, должны соответствовать данным, указанным в актах сдачи – приемки выполненных работ и сметной документации.

Особое внимание следует уделить вопросу момента признания капитальных вложений заказчиком – застройщиком в учете.

Согласно Постановлению Госкомстата РФ от 11.11.1999г. № 100 исполнитель работ (подрядчик) обязан отчитываться о выполнении объемов работ, предусмотренных сметной документацией, путем составления актов по форме № КС-2. На практике в большинстве случаев застройщик, получив от подрядчика акт по форме № КС-2, отражает указанную в нем сумму на счете 08. Однако сдача-приемка выполненных строительных работ с переходом рисков от подрядчика к заказчику может иметь место только в том случае, если наличие отдельных этапов работ предусмотрено договором строительного подряда (ст. 753 ГК РФ). Если же в договоре наличие отдельных этапов не предусмотрено, а подрядчик ежемесячно отчитывается актами по форме № КС-2, то они в этом случае должны рассматриваться не как документ, подтверждающий факт приемки работ заказчиком и перехода рисков к последнему, а как документ, информирующий заказчика об объемах выполненных работ с целью определения их стоимости, подлежащей оплате. Тогда, как отмечает и ряд комментаторов (78, 79), в соответствии с п. 5 ПБУ 2/94 Минфина РФ более уместно отражение сумм, указанных в акте и справке выполненных работ и оплаченных подрядчику, как авансов выданных. Счет 08 в подобном случае (отсутствие отдельных этапов работ в договоре) возникает у заказчика только при приемке работ по договору в целом. Подобная позиция подтверждается и письмом Минфина РФ от 14.10.2010 г. № 03-07-10/13: *«... если договором строительного подряда не предусмотрена поэтапная приемка работ заказчиком, то акты по форме N КС-2 "Акт о приемке выполненных работ", подписываемые заказчиком в отношении работ,*

выполненных подрядчиком за отчетный месяц, являются основанием для определения стоимости выполненных работ, по которой производятся расчеты с подрядчиком, и согласно договору не являются принятием результата работ заказчиком».

Если застройщик передает свои функции заказчику (рис.2.1 – б), то учет капитальных вложений на счете 08 в зависимости от условий договора между ними может осуществляться как застройщиком, так и заказчик.

Ряд особенностей, связанных с признанием затрат заказчиком-застройщиком, возникает при осуществлении строительства из материалов последнего. Гражданским Кодексом РФ установлено, что обеспечение строительства материалами несет подрядчик, если договором подряда не предусмотрено возложение этой обязанности на заказчика (ст. 745 ГК РФ). В связи с этим отражение этих операций зависит от условий договора с подрядчиком. Если договором эта обязанность снабжения материалами (в целом или в определенной части) возложена на заказчика, то для обоснованного отнесения их стоимости на капитальные вложения (счет 08) необходимо правильно документально оформить их движение. Передача материалов заказчиком подрядчику в этом случае должна оформляться актом по форме № М-15 «Накладная на отпуск материалов на сторону» (Постановление Госкомстата РФ от 30.10.1997г. № 71а) с отражением у заказчика внутренней проводкой на счете 10. При этом в графе «Основание» формы № М-15 должно быть отмечено, что материалы передаются на давальческих условиях. Стоимость передаваемых материалов в форме № М-15 следует указывать, так как подрядчик, получив материалы, несет ответственность за их сохранность. В установленные договором сроки подрядчик должен предоставить заказчику отчет об использованных материалах (унифицированная форма не установлена), на основании которого заказчик осуществляет списание материалов со счета 10 на счет 08.

Порядок исчисления и учета НДС заказчиком-застройщиком зависит от источника финансирования строительства.

Если застройщик (заказчик – застройщик) осуществляет строительство за счет привлеченных средств инвесторов или дольщиков, то оснований для предъявления к вычету НДС по выполненным подрядным работам у него не имеется.

В случае, когда средства в строительство инвестируют организации (инвесторы), застройщик (заказчик – застройщик) должен отражать суммы по строительству, предъявленные подрядчиками, на счете 19 с последующей передачей этих сумм инвесторам вместе с передачей затрат на строительство (письмо ФНС РФ от 09.12.2004г. №03-1-08/2467/17, письмо Минфина РФ от 24.05.2006г. №03-04-10/07).

Если же средства вкладывают дольщики (физические лица), то НДС, предъявленный подрядчиками, вычету из бюджета не подлежит, и заказчик-застройщик должен относить его на увеличение стоимости строительства (счет 08).

Аналитический учет на счете 08 согласно Положению по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций Минфина РФ (п.3.1.1) должен вестись в разрезе технологической структуры расходов. Для застройщика, осуществляющего строительство для собственного потребления (без привлечения средств инвесторов или дольщиков), Положением установлена следующая структура расходов:

- строительные работы,
- монтажные работы,
- приобретение оборудования, сданного в монтаж,
- приобретение оборудования, не требующего монтажа, инструмента, инвентаря,
- прочие капитальные затрат.

Затрат, не увеличивающих стоимость строительства, при этом не возникает, поскольку согласно ПБУ 6/01 «Учет основных средств» Минфина РФ все фактические затраты на изготовление основного средства должны быть включены в его стоимость (п.8 ПБУ 6/01).

Для застройщика, осуществляющего строительство с привлечением средств дольщиков, указанный перечень расходов должен быть дополнен пунктом:

- затраты, не включаемые в стоимость объекта, подлежащего передаче дольщикам.

По этой статье должны отражаться расходы застройщика, не предусмотренные проектной декларацией.

Дискуссионным является вопрос включения в стоимость объекта строительства расходов, возникающих у застройщика вследствие наличия обременений при строительстве.

Из практики известно, что со строительством объектов в городах возможны следующие обременения:

- взнос в бюджет города на развитие городской инфраструктуры,
- строительство сопутствующих объектов (наружных электросетей, подстанций, детского сада, музыкальной школы и т.д.),

Если организация осуществляет строительство для собственного потребления (заказчик – застройщик является инвестором), то в соответствии с ПБУ 6/01 Минфина РФ (п.8) перечисленные затраты увеличивают стоимость объекта, поскольку они непосредственно связаны с его строительством. Это подтверждается и арбитражной практикой (Постановление ФАС СЗО от 12.11.2001г.по делу №А56-12068/01).

Если заказчик – застройщик осуществляет строительство с привлечением средств инвесторов или дольщиков, то выбор источника финансирования обременения зависит от того, предусмотрен ли данный вид затрат сметой на строительство (проектной декларацией при строительстве с долевым участием). Если сметой (проектной декларацией) подобные затраты не предусмотрены, то они подлежат отражению у заказчика на субсчете «Затраты, не включаемые в стоимость объекта, подлежащего передаче инвесторам (участникам долевого строительства)» счета 08, с последующим списанием за счет собственных источников. При этом расходы в виде стоимости безвозмездно переданного имущества не уменьшают налогооблагаемую прибыль (пп. 2 п.2 ст.146 НК РФ).

При подобной безвозмездной передаче объекта обложения НДС у передающей стороны не возникает, поскольку в соответствии с пп. 2 п.2 ст.146 НК РФ передача на безвозмездной основе объектов жилищно-коммунального назначения, а также дорог, электрических сетей, водозаборных сооружений и других подобных объектов органам государственной власти и органам местного самоуправления или по решению указанных органов специализированным организациям, осуществляющим использование или эксплуатацию указанных объектов по их назначению, объектом налогообложения НДС не признается.

При строительстве с привлечением средств инвесторов (дольщиков) застройщик (заказчик – застройщик, заказчик) обязан, кроме того, вести аналитический учет капитальных вложений по каждому инвестору или дольщику. Указанное требование вытекает из следующих нормативных актов Минфина РФ:

- Инструкция по применению Плана счетов: *«Аналитический учет по счету 08 "Вложения во внеоборотные активы" ведется... по каждому... объекту»*. А объектом долевого строительства согласно статье 2 Закона № 214 – ФЗ является жилое или нежилое помещение, которое в соответствии с заключенным договором передается застройщиком участнику долевого строительства;

- ПБУ 2/94 «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство»: *«Объектом бухгалтерского учета ... у застройщика ... являются затраты по объекту строительства»* (п. 3);

- ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»: *«Бухгалтерский учет доходов, расходов и финансовых результатов ведется отдельно по каждому исполняемому договору»* (п. 3).

Кроме того, необходимость ведения аналитического учета затрат на счете 08 в разрезе дольщиков обусловлена содержанием статьи 5 Закона № 214-ФЗ, которая устанавливает, что цена договора может быть определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика (то есть, определена по формуле «затраты плюс»). Очевидно, что использование указанной

формулы для определения цены договора возможно лишь при достоверном определении застройщиком своих затрат, связанных с выполнением договора.

Как показал анализ литературных данных, проведенный в первой главе настоящей работы, на практике ведение аналитического учета затрат по каждому дольщику организациями-застройщиками не осуществляется ввиду отсутствия методики формирования себестоимости долевого строительства по каждому объекту, подлежащему передаче дольщику.

2.3. Признание и налогообложение доходов застройщика

Очевидно, что если строительство объекта ведется с привлечением средств инвесторов (дольщиков), и если застройщик рассматривает договоры долевого участия с позиции инвестиционных договоров, то у застройщика (заказчика – застройщика) возникают доходы, связанные с оказанием им услуг инвесторам (дольщикам) по организации строительных работ, контролю за их выполнением, учету поступления привлеченных средств, учету затрат на строительство и т.д., на что указывают, в частности, письма Минфина РФ от 26.10.2004г. №07-05-14/283, от 28.11.2004г. №07-05-14/306.

Застройщик должен правильно и своевременно признать и отразить в учете свои доходы. Нормативные акты Минфина РФ в отношении доходов застройщика указывают следующее. В соответствии с ПБУ 2/94 «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» (п.15) размер дохода застройщика (заказчика - застройщика) подлежит признанию:

- в сумме размера средств на содержание заказчика – застройщика, заложенного в смете на строящийся объект,
- в сумме разницы между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на строительство (включающими затраты на содержание заказчика – застройщика).

Ранее мы указали, что ПБУ 2/94 утратило силу в связи с введением в действие ПБУ 2/2008, но поскольку последнее не регулирует вопросы учета у застройщиков, приходится обращаться к ПБУ 2/94.

Момент признания доходов в бухгалтерском учете согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации» (п.13) может быть установлен заказчиком – застройщиком в своей учетной политике:

- по мере готовности работ, услуг (если строящийся объект имеет «длительный цикл изготовления»),
- по завершению выполнения работ, оказания услуг в целом.

Организация должна в своей учетной политике установить временной период, при превышении которого имеет место «длительный цикл изготовления», и выбрать вариант признания дохода. Если организацией принят 1 вариант признания дохода (по мере готовности), то сумма дохода, подлежащая признанию в отчетном периоде, должна быть определена, как было указано выше, из размера средств на содержание заказчика, заложенной в смете на строящийся объект, и должна увеличивать стоимость строительства (подлежит списанию на счет 08 проводками:

Дебет 08 – К 46,

Дебет 46 – К 90.

При этом суммы дохода, отраженная в учете, должна соответствовать заложенной в сводном расчете по статье 10 «Содержание службы заказчика – застройщика строящегося предприятия» (Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденная постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004г. № 15/1).

Согласно письму Минстроя РФ «О затратах на службу заказчика – застройщика» от 17.04.1996г. №ВБ-29/12-139 при годовом объеме финансирования строительства свыше 2 млн. рублей (в ценах 1984года) сумма средств на содержание заказчика – застройщика должна определяться расчетом в соответствии с Методическим пособием, введенным в действие письмом Минстроя РФ от 13.12.1995г. №ВБ-29/12-347.

При годовом объеме финансирования строительства до 2 млн.рублей (в ценах 1984 года) для исчисления суммы средств на содержание заказчика – застройщика может применяться норматив, равный 0,8% от стоимости капитальных вложений текущего года.

По завершению строительства заказчик – застройщик должен также определить и признать в учете дополнительный доход в сумме разницы между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на его осуществление. В зависимости от принятой учетной политики дополнительный доход должен быть отражен либо в составе доходов от основной деятельности (счет 90), либо в составе прочих доходов (счет 91).

Если организацией в учетной политике принят второй метод признания дохода (по завершению работ, услуг в целом), то в бухгалтерском учете доход в полной сумме подлежит признанию по завершению строительства.

Теперь рассмотрим признание доходов у застройщика при подходе им к договору участия в долевом строительстве с позиции договора подряда.

Федеральным законом от 25.02.1999г. № 39-ФЗ установлено, что субъект инвестиционной деятельности (инвестор, заказчик, подрядчик) вправе совмещать функции двух и более субъектов, если иное не установлено договором между субъектами (п.6 ст.4 Закона).

Из практики известна схема, при которой заказчик – застройщик привлекает средства инвесторов для строительства объектов, и при этом совмещает функции подрядчика (чаще всего генерального подрядчика. Согласно постановлению Госстроя СССР от 03.07.1987г. № 132 к функциям генерального подрядчика могут относиться такие, как: заключение договоров с субподрядчиками, обеспечение субподрядчиков технической документацией, координация их работ, благоустройство строительной площадки, обеспечение пожарно-сторожевой охраны объекта, осуществление мероприятий по технике безопасности и охране труда, обеспечение субподрядчиков временными нетитульными зданиями и сооружениями, решение вопросов материально-технического снабжения субподрядчиков, приемка работ от субподрядчиков и сдача их заказчику.

В этом случае, по мнению Минфина РФ (письмо от 12.07.2005г. №03-04-01/82) фактически имеет место выполнение подрядных работ для инвесторов (дольщиков), вследствие чего денежные средства, поступающие от последних, в полном объеме следует рассматривать как авансовые платежи. Это обстоятельство подтверждает высказанное ранее положение о том, что при совмещении заказчиком-застройщиком, привлекающим средства инвесторов (дольщиков), функций генерального подрядчика, оправданным является подход к договору участия в долевом строительстве с позиций договора строительного подряда.

В этом случае следует указать на одно важное обстоятельство: на момент признания доходов. На наш взгляд, застройщик в силу совмещения им функций подрядчика обязан в этом случае применять ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» и признавать доходы по мере готовности работ.

В отношении суммы признаваемого дохода, вспомним, что п. 20 ПБУ 2/2008 в числе других способов предусматривает определение дохода, подлежащего признанию на отчетную дату, по доле выполненного на отчетную дату объема работ в общем объеме работ по договору.

Очевидно, что застройщик, совмещающий, например, функции генподрядчика, на отчетную дату может признавать доходы по доле выполненного объема работ на основании данных, содержащихся в актах по форме КС-2, представленных подрядчиками.

Рассмотрим подобное признание доходов на примере.

Пусть сумма привлеченных средств дольщиков в соответствии со сводным сметным расчетом составила 62 544 000 рублей; доля, приходящаяся на оплату услуг застройщика (услуг, необлагаемых НДС) – 3%.

На отчетную дату субподрядчики, осуществляющие строительные-монтажные работы, отчитались перед генподрядчиком о 15-процентном выполнении своих договорных обязательств. Тогда доход, подлежащий признанию в бухгалтерском учете застройщика, совмещающего функции генподрядчика, составит 9 381 600 рублей (15% от 62 544 000). Из них доход, облагаемый НДС, составит 9 100 152

рубля (97% от 9 381 600); доход, освобожденный от НДС, составит 281 448 рублей (3% от 9 381 600). Указанные суммы в соответствии со сметой должны относиться на увеличение стоимости строительства:

Д 46 – К 90/11 – 9 100 152 руб. – признан доход, облагаемый НДС (в части работ, выполненных подрядчиками и работ, выполненных генподрядчиком, совмещающим функции застройщика);

Д 90/3 – К 68 «НДС» – 1 388 159 руб. – начислен НДС (18/118 от 9 100 152);

Д 08 – К 46 – 9 100 152 руб. – подрядные работы отнесены на стоимость строительства;

Д 46 – К 90/12 – 281 448 руб. – признан доход, освобожденный от НДС (в части услуг застройщика);

Д 08 – К 46 – 281 448 руб. – услуги застройщика отнесены на стоимость строительства.

Отметим важное обстоятельство, которое как показал проведенный выше анализ, не рассмотрено в известной литературе. В рассматриваемом случае застройщик признает доходы в соответствии с актами подрядчиков и сметной стоимостью строительства, а расходы – в сумме фактических затрат на строительство. Очевидно, что списание счета 08 правомерно осуществлять в момент передачи объектов долевого строительства дольщикам. Применение же метода признания выручки «по мере готовности работ» в рассматриваемом случае требует применения вспомогательного счета (счета 46), который будет использоваться при формировании затрат на счете 08.

Теперь рассмотрим налогообложение доходов застройщика.

Особые требования предъявляет Налоговый Кодекс РФ к признанию доходов заказчиком – застройщиком в налоговом учете.

Если строительство длится более одного налогового периода (т.е. его начало и конец приходится на разные налоговые периоды) и договором не предусмотрена поэтапная сдача работ, то возможны различные точки зрения на момент признания доходов.

С точки зрения Минфина РФ (письмо от 13.10.2006г. №03-03-04/4/160) организация в этом случае должна самостоятельно распределять доход между налоговыми периодами для признания его налоговым учетом, исходя из принципа равномерности (п.2, ст.271 НК РФ). При этом организация, по мнению Минфина РФ, должна в учетной политике для целей налогообложения выбрать один из двух методов распределения: равномерный или пропорциональный доле фактических расходов отчетного периода в общей сумме расходов, предусмотренных в смете.

Противоположная точка зрения (признание в налоговом учете доходов по завершению строительства) основана на том, что до завершения строительства сумма дохода не может быть определена, если она не выделена отдельной суммой в договорах с инвесторами или дольщиками. Организации, придерживающиеся подобной позиции, возможно, придется отстаивать ее в арбитражном суде. В постановлении ФАС Московского округа от 30.05.2005г. по делу №КА-А41/4403-05 суд поддержал позицию налогоплательщика.

В отношении обложения выручки заказчика-застройщика налогом на добавленную стоимость необходимо указать следующее. В настоящее время, когда большинство застройщиков столкнулось с финансовыми сложностями в результате кризиса, весьма своевременны поправки в Налоговый кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 17.06.10г. № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые дают право застройщикам освободить свои услуги от обложения НДС, оказываемые на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения). Указанная поправка вступила в силу с 01.октября 2010 г.

Таким образом, речь идет о новой налоговой льготе, которую государство предоставило застройщикам, стремясь поддержать деятельность по жилищному строительству. Возможно, это решит некоторые финансовые сложности, с которыми столкнулось большинство застройщиков в результате финансового кризиса. Кроме того, поправка является средством стимулирования застройщиков для заключения с гражданами именно договоров долевого участия в строительстве, а не альтернативных договоров, услуги по которым облагаются НДС, но ущемляют права граждан – участников долевого строительства. Договор участия в долевом строительстве, как известно, представляет собой одну из наиболее защищенных форм участия для дольщиков.

Из содержания нового пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ следует, что не облагаются НДС услуги застройщика, если:

- 1) данные услуги застройщик оказывает на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 3) застройщик оказывает данные услуги не при строительстве объектов производственного назначения.

При этом застройщик вправе отказаться от такого освобождения, мотивируя свой отказ желанием принять к вычету НДС, который был предъявлен застройщику поставщиками. То есть, если застройщик воспользуется льготой, он не сможет принять «входной» НДС к вычету. Таким образом, все зависит от желания и предпочтения конкретного застройщика, а именно – от соотношения финансовых результатов, которые он получит, применив льготу, но утратив право на вычет «входного» НДС, и финансовых результатов, которые он получит, отказавшись от льготы, но сохранив право на вычет «входного» НДС. В случае отказа от льготы застройщику необходимо подать в налоговый орган

соответствующее заявление в срок не позднее 1-го числа налогового периода, с которого он намерен отказаться от освобождения или приостановить его использование (п.5 ст.149 НК РФ).

Как показал анализ, проделанный в первой главе настоящей работы, существует неопределенность при применении указанной льготы: распространяется ли она на услуги застройщика, связанные со строительством нежилых (производственных) помещений в строящемся жилом доме. Проанализируем данную проблему.

Закон № 214-ФЗ различает понятия: «Объект недвижимости», «Многоквартирный дом», «Объект производственного назначения», «Объект долевого строительства».

Из конструкции нормы, закрепленной в п.1 статьи 2 Закона № 214-ФЗ: *«застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство»*, следует что под «объектами недвижимости» понимаются «многоквартирные дома» и (или) иные объекты недвижимости, к которым не относятся «объекты производственного назначения».

Под «объектом долевого строительства» Закон №214-ФЗ понимает *«жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства»*.

Таким образом, объект долевого строительства – это жилое или нежилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, к которым, как следует из предыдущей нормы, объекты производственного назначения не относятся.

Поскольку многоквартирный дом (в котором в том числе находятся офисы, магазины, парковочные места и т.п. объекты) объектом производственного назначения не является, ограничение, установленное в пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ, к жилому дому (в котором в том числе находятся офисы, магазины, парковочные места и т.п.) не относится.

Таким образом, на наш взгляд, препятствия для освобождения от НДС услуги застройщика в отношении офисов коммерческих организаций, магазинов, парковочных мест и иных подобных объектов, расположенных в многоквартирном доме, отсутствуют.

Если же застройщик наряду со строительством многоквартирного дома осуществляет связанное с ним строительство отдельно стоящего нежилого здания (например, паркинга), то поскольку Налоговый Кодекс не определяет понятие «объект производственного назначения», то следует обратиться к нормативным актам, определяющим это понятие. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (п. 34 статьи 2) содержит определение производственных объектов, под которыми понимаются объекты промышленного и сельскохозяйственного назначения.

На основании изложенного услуги застройщика, оказываемые в рамках договоров участия в долевом строительстве на жилые и нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, а также на нежилые помещения в отдельно стоящем здании (например, паркинге), на наш взгляд, с 1 октября 2010 г. не подлежат обложению НДС.

Соответственно, не освобождаются от обложения НДС услуги застройщика, осуществляющего строительство иных объектов недвижимости (не многоквартирных жилых домов), которые признаются объектами производственного назначения. Однако такие объекты, как правило, возводятся

не по договорам долевого участия, а по инвестиционным договорам, и взаимоотношения сторон регулируются не Законом № 214-ФЗ, а Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

В этом случае (если услуги застройщика облагаются НДС и застройщик признает средства, полученные от инвесторов целевыми), необходимо обратить внимание на еще одно обстоятельство, возникающее при признании застройщиком дохода по завершению работ, услуг в целом. Минфин РФ (письмо от 12.07.2005г. №03-04-01/82) полагает, что при подобном методе признания дохода денежные средства, поступающие от инвесторов, в части оплаты услуг заказчика – застройщика должны рассматриваться, как авансы полученные, из чего следует, что они подлежат обложению НДС.

Если же заказчик-застройщик совмещает функции подрядчика и, соответственно, отражает операции по договорам долевого участия с позиции договора подряда, то в подобном случае возникает обстоятельство, на которое не указывает ни один из известных литературных источников: поскольку льгота, предусмотренная пп. 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ, распространяется только на услуги застройщиков, то в части услуг подрядчика, оказываемых застройщиком при совмещении им функций, средства, перечисленные дольщиками, подлежат обложению НДС. Таким образом, при совмещении застройщиком функций подрядчика и применении им льготы по НДС, застройщик должен обеспечить ведение отдельного учета облагаемых и необлагаемых НДС операций в соответствии со статьей 170 НК РФ. Организация подобного отдельного учета содержит ряд особенностей, требующих специального рассмотрения.

Налоговым Кодексом РФ установлено, что если организация осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, освобождаемые от налогообложения, то она обязана вести отдельный учет данных операций (п. 4 ст. 149 НК РФ). При этом порядок осуществления отдельного учета подобных операций (отдельного учета облагаемых и необлагаемых НДС доходов) статьей 149 не установлен. На практике при осуществлении организацией облагаемых и

необлагаемых НДС операций отдельный учет выручки не представляет затруднений, поскольку он основан на соответствующем оформлении первичных документов (накладных, счетов-фактур).

В рассматриваемом же случае застройщик заключает с дольщиком договор долевого участия, в котором сумма, причитающаяся с дольщика, не разделена на часть, связанную с оплатой услуг застройщика (освобожденную от НДС), и часть, связанную с оплатой услуг подрядчика (облагаемую НДС).

Поскольку, как было указано выше, Кодексом не установлен порядок ведения отдельного учета доходов в подобном случае, организация должна установить его в своей учетной политике.

На наш взгляд, наиболее рациональный путь организации подобного отдельного учета – это выделение доли застройщика, исходя из доли сметной стоимости услуг застройщика в общей сметной стоимости строительства. Поясним данную позицию на примере. Допустим, стоимость строительства многоквартирного дома в соответствии со сводным сметным расчетом составляет 62 544 000 рублей. Содержание службы заказчика-застройщика (раздел 10 сводного сметного расчета) составляет 1 876 000 рублей. Тогда доля заказчика-застройщика в стоимости строительства составляет 3% ($1\,876\,000 : 62\,544\,000 * 100\%$). Тогда при поступлении средств дольщика (например, 1 000 000 рублей) бухгалтерия заказчика-застройщика расчетным путем выделяет долю, приходящуюся на оплату услуг заказчика-застройщика:

$$1\,000\,000 * 0,03 = 30\,000 \text{ рублей.}$$

Таким образом, сумма 970 000 рублей ($1\,000\,000 - 30\,000$) приходится на оплату услуг подрядчика и должна облагаться НДС, который определяется с помощью расчетной ставки:

$$970\,000 * 18/118 = 147\,966 \text{ рублей.}$$

В соответствии с полученными результатами в бухгалтерском учете заказчика-застройщика ведется отдельный учет авансов полученных:

Дебет 51 – Кредит 62/11 «Авансы, облагаемые НДС» – 970 000 руб.;

Дебет 51 – Кредит 62/13 «Авансы, освобожденные от НДС» – 30 000 руб. – признана выручка, освобожденная от НДС в части оплаты услуг застройщика;

Дебет 76 «НДС с авансов» – Кредит 68/НДС – 147 966 руб. – начислен НДС.

Очевидно, что в рассматриваемом случае следует также отдельно учитывать суммы «входного» НДС по товарам, работам, услугам, которые используются в облагаемых и не облагаемых налогом операциях, в соответствии с порядком, установленным п. 4 ст. 170 НК РФ. Согласно данной норме суммы НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления операций застройщика, учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг); суммы НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления операций подрядчика, принимаются к вычету; суммы НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления операций, как подлежащих налогообложению, так и освобождаемых от налогообложения, принимаются к вычету или учитываются в стоимости приобретаемых товаров (работ, услуг) в той пропорции, в которой они используются для производства и реализации товаров (работ, услуг), операции, по реализации которых подлежат налогообложению или освобождаются от налогообложения.

При этом налогоплательщик имеет право не вести отдельный учет в тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов. При этом все суммы налога, предъявленные таким налогоплательщикам продавцами используемых в производстве товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету.

2.4. Передача застройщиком инвесторам (дольщикам) объектов строительства и формирование финансового результата

В соответствии с установленным порядком прием законченного строительством объекта заказчиком – застройщиком у генподрядчика оформляется актом по форме № КС-11(Постановление Госкомстата РФ от 11.11.1999г. № 100), после чего заказчик – застройщик должен подготовить необходимую документацию, сдать строительство приемочной комиссии и передать объекты инвесторам (дольщикам) или эксплуатирующей организации. Порядок осуществления этих действий разъяснен Госстроем РФ в письме от 05.11.2001г. №ЛБ-6062/9:

- объекты со специфическими условиями функционирования (производственные) должны приниматься в эксплуатацию в соответствии с ведомственными документами;
- объекты, по которым ведомственные документы по приемке отсутствуют, должны приниматься в порядке, установленном территориальными строительными нормами (ТСН).

Например, в Санкт-Петербурге приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости осуществляется в соответствии с ТСН 12-316-2002 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ от 16.01.2003г. Согласно указанным ТСН приемка законченного строительством объекта приемочной комиссией оформляется актом по форме № КС-14 согласно приложению В (для жилых домов) и приложению Г (для всех объектов, кроме жилых домов). По жилым домам составляется также акт готовности объекта к эксплуатации (приложение 1 к ТСН).

Передача инвесторам (дольщикам) принадлежащих им объектов оформляется актом приемки – передачи (унифицированная форма не установлена).

Если инвесторы являются юридическими лицами – плательщиками НДС, то при оприходовании принадлежащих им долей в объекте у них возникает право на предъявление к вычету НДС, уплаченного подрядчиком в ходе строительства в

части их имущества (если это имущество будет использоваться для облагаемых НДС операций). Для реализации этого права заказчик – застройщик не позднее 5 дней после передачи инвестору имущества должен выставить ему сводный счет – фактуру, порядок составления которого установлен Минфином РФ (письмо от 24.05.2006г. № 03-04-10/07).

Согласно этому письму сводный счет-фактура составляется в двух экземплярах на основании счетов-фактур, ранее полученных заказчиком от подрядных организаций по выполненным строительно-монтажным работам и поставщиков материалов. При этом в данном счете-фактуре строительно-монтажные работы и материалы выделяются в самостоятельные позиции. Второй экземпляр сводного счета-фактуры хранится у заказчика в журнале учета выставленных счетов фактур без регистрации в книге продаж.

Счета – фактуры, полученные заказчиком от подрядных организаций и поставщиков материалов, хранятся у заказчика в журнале полученных счетов-фактур без регистрации в книге покупок. Копии этих счетов-фактур прилагаются заказчиком к сводному счету-фактуре, который представляется инвестору.

Кроме того, к сводному счету-фактуре заказчиком прилагаются копии платежных документов, подтверждающих фактическую уплату сумм налога подрядным организациям по строительно-монтажным работам, поставщикам материалов, а также таможенным органам (копии платежных поручений с выписками банка о списании с расчетного счета заказчика указанных денежных средств).

Сводные счета-фактуры с приложениями, полученные инвестором от заказчика, хранятся в журнале учета полученных счетов-фактур и регистрируются в книге покупок по мере принятия к вычету сумм налога на добавленную стоимость по соответствующим объектам капитального строительства.

Минфин РФ в данном письме указывает также, что счета-фактуры, составленные заказчиком – застройщиком по услугам последнего (при обложении налогом на добавленную стоимость услуг застройщика), в сводный счет-фактуру не включаются, а передаются инвестору в общеустановленном порядке.

Если заказчик-застройщик осуществляет строительство с привлечением средств нескольких инвесторов, то как указано в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 09.02.2007 г. по делу N А66-11018/2004, он должен сводные оформить счета-фактуры, в которых каждому инвестору НДС выделяется отдельной строкой пропорционально его доле участия.

Если же инвесторы (дольщики) являются физическими лицами, то НДС, предъявленный подрядчиками, приходящийся на их объекты долевого строительства, в соответствии со статьей 170 НК РФ включается в стоимость объектов долевого строительства проводкой:

Дебет 08 – Кредит 19.

Отражение в бухгалтерском учете операций по передаче заказчиком – застройщиком инвесторам (дольщикам) причитающегося им имущества при признании средств, поступающих от инвесторов (дольщиков) на счете 86 (что имеет место при отражении операций по договору долевого участия с позиций инвестиционного договора), следует осуществлять в порядке, установленном для подобного случая Минфином РФ (письмо от 18.05.2006г. №07-05-03/02). Согласно этому письму передача инвестору (дольщику) его объекта подлежит отражению в учете заказчика – застройщика проводкой:

Дебет 76 – Кредит 08.

Соответственно этому, списание целевых средств, перечисленных инвестором (дольщиком), отражается в учете проводкой:

Дебет 86 – Кредит 76.

Таким образом, на расчетах с дольщиками (счете 76) выявляется дополнительный доход (убыток) в сумме разницы между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на его осуществление, подлежащий зачислению на счета финансовых результатов.

Если же операции по договору долевого участия рассматриваются с позиций договора строительного подряда, то передачу дольщикам их объектов (квартир, иных объектов) следует отражать проводками:

Дебет 76 – Кредит 08,

Дебет 62 – Кредит 76.

Очевидно, что в любом случае достоверное определение финансового результата по каждому инвестору (дольщику) возможно лишь при условии достоверного аналитического учета затрат на счете 08 по каждому инвестору (дольщику). На практике же организации – застройщики, осуществляя передачу инвесторам (дольщикам) их объектов, списывают со счета 08 часть затрат по строительству, пропорциональную площади объекта, подлежащую передаче. При этом игнорируются факторы, определяющие фактическую себестоимость объекта:

а) наличие прямых затрат, формирующих себестоимость объекта (например, стоимость материалов и строительно-монтажных работ, связанных с возведением внутриквартирных конструкций, стоимость внутриквартирных отделочных работ);

б) наличие косвенных затрат, подлежащих распределению между объектами экономически обоснованным способом (например, земляные работы, работы по устройству фундамента и пр.);

в) удорожание материалов по мере осуществления строительства и другие факторы.

2.5. Систематизация отражения операций застройщика в бухгалтерском учете

Систематизируем все приведенные выше рекомендации по признанию в учете основных операций застройщика. При этом отдельно рассмотрим отражение операций застройщика при подходе к договору долевого участия с позиций инвестиционного договора и при подходе к договору долевого участия с позиций договора строительного подряда.

Рассмотрим отражение операций застройщика при применении учетной модели, основанной на признании договора долевого участия инвестиционным договором.

Как было указано в разделе 2.1 настоящей работы, средства, причитающиеся к перечислению дольщиками, следует признавать в составе целевых средств:

Дебет 76 – Кредит 86 – начислены целевые средства, причитающиеся к перечислению дольщиками в соответствии с условиями договора долевого участия. Аналитический учет на счете 86 при этом ведется в разрезе дольщиков (договоров долевого участия).

Дебет 50, 51 – Кредит 76 – отражено поступление денежных средств дольщиков в кассу или на расчетный счет застройщика.

Если застройщик является плательщиком НДС (отказ от льготы по НДС, предусмотренной пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, либо осуществление застройщиком строительства объекта производственного назначения), то по мнению Минфина РФ, выраженному в письме от 12.07.2005г. № 03-04-01/82, доля в перечисленных целевых средствах, приходящаяся на оплату услуг застройщика, фактически является авансом полученным, вследствие чего он (аванс) должен быть обложен НДС. Данная позиция является спорной, о чем свидетельствует известная арбитражная практика. Но если застройщик принимает позицию Минфина РФ, то он должен «вычленивать» из полученных целевых средств долю, приходящуюся на оплату его услуг. При этом целесообразно использовать расчетный метод, предложенный в разделе 2.4 настоящей работы: выделение доли застройщика, исходя из доли сметной стоимости услуг застройщика в общей сметной стоимости строительства. Как показано в примере, приведенном в разделе 2.4 настоящей работы, при сумме перечисленных целевых средств 1 000 000 рублей и доли застройщика, составляющей 3%, сумма НДС составит 147 966 рублей:

Дебет 76 «НДС с авансов» – Кредит 68/НДС – начислен НДС с аванса в части, приходящейся на оплату услуг застройщика.

При использовании льготы, предусмотренной пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, застройщик НДС не начисляет.

Далее застройщик производит оплату подрядчикам и поставщикам оборудования:

Дебет 60 – Кредит 51,
приходит оборудование и принимает работы от подрядчиков по мере выполнения этапов строительства:

Дебет 08 – Кредит 60 – приобретено оборудование, не требующее монтажа;

Дебет 07 – Кредит 60 – приобретено оборудование, требующее монтажа;

Дебет 19 – Кредит 60 – отражен НДС, предъявленный поставщиками оборудования;

Дебет 08 – Кредит 07 – оборудование передано в монтаж;

Дебет 08 – Кредит 60 – отражены расходы на монтажные работы, выполненные подрядчиками;

Дебет 19 – Кредит 60 – отражен НДС, предъявленный подрядчиками, осуществившими монтаж оборудования;

Дебет 08 – Кредит 60 – отражены строительные работы, принятые от подрядчиков при приемке этапов работ;

Дебет 19 – Кредит 60 – отражен НДС, предъявленный подрядчиками, выполнившими строительные работы.

Расходы, связанные с выполнением заказчиком-застройщиком своих функций, последний в соответствии со своей учетной политикой, как это на практике обычно и имеет место, может отражать на счете 26:

Дебет 26 – Кредит 70, 69, 71, 60 – отражены текущие расходы заказчика-застройщика, связанные с оказанием услуг дольщикам (инвесторам);

Дебет 19 – Кредит 60 – отражен НДС, предъявленный поставщиками работ, услуг, потребленных застройщиком в связи с оказанием услуг дольщикам (инвесторам).

Если застройщик является плательщиком НДС (отказ от льготы по НДС, предусмотренной пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, либо осуществление застройщиком строительства объекта производственного назначения), то он вправе предъявить к вычету НДС, предъявленный поставщиками работ, услуг, потребленных застройщиком в связи с оказанием услуг дольщикам (инвесторам):

Дебет 68/НДС – Кредит 19 – предъявлен НДС к вычету.

Если заказчик-застройщик не является плательщиком НДС (использует льготу, предусмотренную пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ), то в соответствии со статьей 170 НК РФ он включает НДС в стоимость работ, услуг:

Дебет 26 – Кредит 19 – включен НДС в стоимость работ, услуг.

Если заказчик-застройщик в своей учетной политике установил метод признания доходов «по мере готовности работ, услуг», то по завершении отчетного периода он признает доход в сумме, определенной в соответствии с рекомендациями, предложенными в разделе 2.3 настоящей работы. Например, если на конец отчетного периода вложения заказчика-застройщика во внеоборотные активы составили 5 000 000 рублей, то при доле заказчика-застройщика в сметной стоимости строительства, составляющей 3%, его доход составит:

$5\,000\,000 * 0,03/1,03 = 145\,631$ рубль (поскольку 3% – это доля заказчика-застройщика от сметной стоимости строительства, включающей эту долю). Заказчик-застройщик признает доход в указанной сумме и списывает расходы:

Дебет 46 – Кредит 90/1 – признан доход заказчика-застройщика;

Дебет 08 – Кредит 46 – услуги заказчика-застройщика включены в стоимость строительства;

Дебет 90/2 – Кредит 26 – списаны расходы заказчика-застройщика.

Если заказчик-застройщик является плательщиком НДС (отказ от льготы по НДС, предусмотренной пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, либо осуществление застройщиком строительства объекта производственного назначения), то он должен начислить НДС на сумму своих доходов, признанных в учете:

Дебет 90/3 – Кредит 68/НДС – начислен НДС;

Дебет 68/НДС – Кредит 76 «НДС с авансов» – отражен возврат НДС, уплаченного с полученных авансов.

Если заказчик-застройщик не является плательщиком НДС (использует льготу, предусмотренную пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ), то он начисления НДС не осуществляет.

Дебет 90/9 – Кредит 99 – сформирован финансовый результат заказчика-застройщика на конец отчетного периода.

По окончании строительства заказчик-застройщик отражает передачу дольщикам (инвесторам) причитающихся им объектов долевого строительства и формирует финансовый результат:

Дебет 08 – Кредит 19 – включен в стоимость объектов долевого строительства НДС, предъявленный подрядчиками, не подлежащий передаче дольщикам;

Дебет 76 – Кредит 08 – списана за счет дольщиков (инвесторов) стоимость строительства при передаче им объектов долевого строительства;

Дебет 76 – Кредит 19 – передан инвесторам (юридическим лицам) по сводным счетам-фактурам НДС, предъявленный подрядчиками;

Дебет 86 – Кредит 76 – списаны целевые средства, полученные от дольщиков (инвесторов);

Дебет 76 – Кредит 90/1 (91/1) – учтен дополнительный доход от реализации услуг заказчика-застройщика (положительная разница между средствами, полученными от дольщиков (инвесторов), и фактическими затратами по строительству при наличии соответствующего условия в договоре);

Дебет 91/2 – Кредит 76 – списана отрицательная разница между средствами, полученными от дольщиков (инвесторов), и фактическими затратами по строительству.

Если заказчик-застройщик является плательщиком НДС (отказ от льготы по НДС, предусмотренной пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, либо осуществление застройщиком строительства объекта производственного назначения), то он должен начислить НДС на сумму дополнительного дохода:

Дебет 90/3 (91/2) – Кредит 68/НДС – начислен НДС на сумму дополнительного дохода.

Указанные выше проводки сведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

**Отражение операций застройщика при подходе к договору
долевого участия с позиции инвестиционного договора**

№ п.п.	Содержание хозяйственной операции	Дебет	Кредит
1	2	3	4
1	Начислены целевые средства, причитающиеся к перечислению дольщиками в соответствии с условиями договора	76	86
2	Поступление денежных средств от дольщиков Начислен НДС с аванса в части, приходящейся на оплату услуг застройщика	50, 51 76 (НДС с авансов)	76 68 /НДС
3	Оплата поставщикам и подрядчикам	60	51
4	Приобретено оборудование, не требующее монтажа	08	60
5	Приобретено оборудование, требующее монтажа Отражен НДС, предъявленный поставщикам оборудования	07 19	60 60
6	Передача оборудования в монтаж	08	07
7	Отражены расходы на монтажные работы, выполненные подрядчиками Отражен НДС, предъявленный подрядчиками, осуществившими монтаж оборудования	08 19	60 60
8	Отражены строительные работы, принятые от подрядчиков при приемке этапов работ Отражен НДС, предъявленный подрядчиками, выполнившими строительные работы	08 19	60 60
9	Отражены текущие расходы заказчика-застройщика, связанные с оказанием услуг дольщикам (инвесторам) Отражен НДС, предъявленный поставщиками работ, услуг, потребленных застройщиком в связи с оказанием услуг дольщикам (инвесторам)	26 19	70,69,71,60 60
10	Предъявлен НДС к вычету	68/НДС	19
11	Включение НДС в стоимость работ, услуг (при использовании льготы по НДС заказчиком-застройщиком)	26	19
12	Признание дохода заказчика-застройщика	46	90/1
13	Услуги заказчика-застройщика включены в стоимость строительства	08	46
14	Списание расходов заказчика-застройщика Начислен НДС (если заказчик-застройщик не применяет льготу по НДС)	90/2 90/3	26 68/НДС
15	Отражен возврат НДС, уплаченного с полученных авансов	68/НДС	76 (НДС с авансов)
16	Сформирован финансовый результат заказчика-застройщика на конец отчетного периода	90/9	99
17	Включен в стоимость объекта долевого строительства НДС, предъявленный подрядчиком, не подлежащий передаче дольщикам (инвесторам)	08	19
18	Списана за счет дольщиков (инвесторов) стоимость строительства при передаче им объектов долевого строительства	76	08

1	2	3	4
19	Передан инвесторам (юридическим лицам) по сводным счетам-фактурам НДС, предъявленный подрядчиками	76	19
20	Списаны целевые средства, полученные от дольщиков (инвесторов)	86	76
21	Учтен дополнительный доход от реализации услуг заказчика-застройщика	76	90/1 (91/1)
22	Списана отрицательная разница между средствами, полученными от дольщиков (инвесторов), и фактическими затратами по строительству	91/2	76
23	Начислен НДС на сумму дополнительного дохода (если заказчик-застройщик является плательщиком НДС)	90/3 (91/2)	68/НДС

Теперь рассмотрим отражение операций застройщика при применении учетной модели, основанной на признании договора долевого участия разновидностью договора подряда

В этом случае застройщик отражает суммы, полученные от дольщиков, в составе авансов полученных. При этом, если заказчик-застройщик не является плательщиком НДС (использует льготу, предусмотренную пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ), то он ведет отдельный учет доходов, установив его в своей учетной политике (например, в соответствии с рекомендациями, предложенными в разделе 2.4 настоящей работы, путем выделения доли застройщика, исходя из доли сметной стоимости услуг застройщика в общей сметной стоимости строительства).

Дебет 50, 51 – Кредит 62/21 – отражены средства, полученные по договорам долевого участия в части оплаты услуг подрядчика, облагаемых НДС;

Дебет 50, 51 – Кредит 62/22 – отражены средства, полученные по договорам долевого участия в части оплаты услуг, необлагаемых НДС (услуг заказчика-застройщика);

Дебет 76 «НДС с авансов» – Кредит 68/НДС – начислен НДС с аванса в части, приходящейся на оплату услуг, облагаемых НДС.

Если заказчик-застройщик является плательщиком НДС (отказ от льготы по НДС, предусмотренной пп. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, либо осуществление застройщиком строительства объекта производственного назначения), то он

должен исчислить НДС со всей суммы авансов, поступивших от инвесторов (дольщиков):

Дебет 76 «НДС с авансов» – Кредит 68/НДС – начислен НДС со всей суммы авансов, поступивших от инвесторов (дольщиков).

Формирование затрат по строительству объекта, переданных подрядчиками, заказчик-застройщик в соответствии со своей учетной политикой может осуществлять на счете 20, при этом он вправе в полном объеме предъявить к вычету из бюджета НДС, выставленный ему подрядчиками:

Дебет 60 – Кредит 51 – перечислены авансы подрядчикам и поставщикам оборудования;

Дебет 20 – Кредит 60 – отражены строительные работы, принятые от подрядчиков при приемке этапов работ;

Дебет 19 – Кредит 60 – отражен НДС, предъявленный подрядчиками, выполнившими строительные работы;

Дебет 68/НДС – Кредит 19 – предъявлен к вычету НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками.

Расходы, связанные с выполнением заказчиком-застройщиком своих функций, последний в соответствии со своей учетной политикой может отражать на счете 26. При этом, если заказчик-застройщик не является плательщиком НДС (использует льготу, предусмотренную п.п. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ), то он ведет отдельный учет сумм «входного» НДС по товарам, работам, услугам, которые используются в облагаемых и не облагаемых налогом операциях, в соответствии с порядком, установленным п. 4 ст. 170 НК РФ:

Дебет 26 – Кредит 70, 69, 71, 60 – отражены текущие расходы заказчика-застройщика, связанные с оказанием услуг дольщикам (инвесторам);

Дебет 19/2 – Кредит 60 – отражен НДС, предъявленный поставщиками работ, услуг, потребленных застройщиком в связи с оказанием дольщикам (инвесторам) услуг, необлагаемых НДС (услуг заказчика-застройщика);

Дебет 19/1 – Кредит 60 – отражен НДС, предъявленный поставщиками работ, услуг, потребленных застройщиком в связи с оказанием дольщикам (инвесторам) услуг, облагаемых НДС (услуг подрядчика);

Дебет 68/НДС – Кредит 19/1 – предъявлен НДС к вычету;

Дебет 26 – Кредит 19/2 – включен НДС в стоимость работ, услуг.

Если расходы застройщика, связанные с осуществлением необлагаемых НДС операций, не превышают 5% в общей сумме расходов, либо если застройщик является плательщиком НДС (отказ от льготы по НДС, предусмотренной п.п. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, либо осуществление застройщиком строительства объекта производственного назначения), то он вправе полностью предъявить к вычету НДС, предъявленный поставщиками работ, услуг, потребленных застройщиком в связи с оказанием услуг дольщикам (инвесторам):

Дебет 68/НДС – Кредит 19 – предъявлен НДС к вычету.

Если застройщик не использует льготу по НДС, предусмотренную п.п. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, то он формирует финансовый результат следующим образом:

Дебет 46 – Кредит 90/1 – отражена выручка от реализации работ по строительству объекта в сумме, определенной в соответствии с порядком, указанным в п. 2.3;

Дебет 08 – Кредит 46 – сформированы затраты на строительство;

Дебет 90/2 – Кредит 20 – списаны расходы подрядчиков;

Дебет 90/2 – Кредит 26 – списаны расходы заказчика-застройщика, совмещающего функции генподрядчика;

Дебет 90/3 – Кредит 68/НДС – начислен НДС со всей суммы выручки;

Дебет 68/НДС – Кредит 76 «НДС с авансов» – отражен возврат НДС, начисленного с авансов;

Дебет 90/9 – Кредит 99 – сформирован финансовый результат заказчика-застройщика на конец отчетного периода.

Если же заказчик-застройщик использует льготу по НДС, предусмотренную п.п. 23.1 п. 3 статьи 149 НК РФ, то он, как указано выше, ведет отдельный учет доходов, установив его в своей учетной политике (например, в соответствии с

рекомендациями, предложенными в разделе 2.4 настоящей работы, путем выделения доли застройщика, исходя из доли сметной стоимости услуг застройщика в общей сметной стоимости строительства):

Дебет 46 – Кредит 90/11 – отражена выручка от реализации работ по строительству объекта, облагаемая НДС;

Дебет 46 – Кредит 90/12 – отражена выручка от реализации работ по строительству объекта, необлагаемая НДС;

Дебет 90/3 – Кредит 68/НДС – начислен НДС с суммы выручки, облагаемой НДС;

Дебет 68/НДС – Кредит 76 «НДС с авансов» – отражен возврат НДС, начисленного с авансов.

Передачу дольщикам их объектов (квартир, иных объектов) следует отражать проводками:

Дебет 76 – Кредит 08 – списана за счет дольщиков (инвесторов) стоимость строительства при передаче им объектов долевого строительства;

Дебет 62 – Кредит 76 – зачтены авансы, полученные от дольщиков (инвесторов);

Дебет 76 – Кредит 90/1 (91/1) – учтен дополнительный доход от реализации услуг заказчика-застройщика (положительная разница между средствами, полученными от дольщиков (инвесторов), и фактическими затратами по строительству при наличии соответствующего условия в договоре);

Дебет 91/2 – Кредит 76 – списана отрицательная разница между средствами, полученными от дольщиков (инвесторов), и фактическими затратами по строительству.

Дебет 90/3 (91/2) – Кредит 68/НДС – начислен НДС на сумму дополнительного дохода.

Приведенные выше проводки сведены в таблице 2.2.

**Отражение операций застройщика при подходе к договору
долевого участия с позиции договора подряда**

№ п.п.	Содержание хозяйственной операции	Дебет	Кредит
1	2	3	4
1	Отражены средства, полученные по договорам долевого участия в части оплаты услуг заказчика-застройщика, необлагаемых НДС	50,51	62/22
2	Отражены средства, полученные по договорам долевого участия в части оплаты услуг заказчика-застройщика, облагаемых НДС (услуг подрядчика) Начислен НДС с аванса в части, приходящийся на оплату услуг, облагаемых НДС	50,51 76 (НДС с авансов)	62/21 68/НДС
3	Начислен НДС со всей суммы авансов, поступивших от инвесторов (дольщиков), если заказчик-застройщик является плательщиком НДС (не использует льготу)	76 (НДС с авансов)	68/НДС
4	Перечислены авансы подрядчикам и поставщикам оборудования	60	51
9	Отражены строительные работы, принятые от подрядчиков при приемке этапов работ Отражен НДС, предъявленный подрядчиками, выполнившими строительные работы	20 19	60 60
10	Предъявлен НДС к вычету	68/НДС	19
11	Отражены текущие расходы заказчика-застройщика, связанные с оказанием услуг дольщикам (инвесторам)	26	70,69,71,60
12	Отражен НДС, предъявленный поставщиками работ, услуг, потребленных застройщиком в связи с оказанием услуг дольщикам (инвесторам), необлагаемых НДС (услуг заказчика-застройщика)	19/2	60
13	Отражен НДС, предъявленный поставщиками работ, услуг, потребленных застройщиком в связи с оказанием услуг дольщикам (инвесторам), облагаемых НДС (услуг подрядчика)	19/1	60
14	Предъявлен НДС к вычету	68/НДС	19/1
15	Включен НДС в стоимость работ, услуг	26	19/2
16	Отражена выручка от реализации работ по строительству объекта, либо	46	90/1
16-а	Отражена выручка от реализации работ по строительству объекта, облагаемая НДС	46	90/11
16-б	Отражена выручка от реализации работ по строительству объекта, необлагаемая НДС	46	90/12
17	Сформированы затраты по строительству объекта	08	46
18	Списаны расходы подрядчиков и заказчика-застройщика, совмещающего функции генподрядчика	90/2	20, 26
19	Начислен НДС со всей суммы выручки, либо с суммы выручки, облагаемой НДС	90/3	68/НДС
20	Отражен возврат НДС, уплаченного с полученных авансов	68/НДС	76 (НДС с авансов)

продолжение таблицы 2.2

1	2	3	4
21	Сформирован финансовый результат заказчика-застройщика на конец отчетного периода	90/9	99
22	Списана за счет дольщиков (инвесторов) стоимость строительства при передаче им объектов долевого строительства	76	08
23	Зачтены авансы, полученные от дольщиков (инвесторов)	62	76
24	Учтен дополнительный доход от реализации услуг заказчика-застройщика	76	90/1 (91/1)
25	Списана отрицательная разница между средствами, полученными от дольщиков (инвесторов), и фактическими затратами по строительству	91/2	76
26	Начислен НДС на сумму дополнительного дохода (если заказчик-застройщик является плательщиком НДС)	90/3 (91/2)	68/НДС

Как было указано ранее, на практике организации – застройщики, осуществляя передачу инвесторам (дольщикам) объектов долевого строительства, списывают со счета 08 часть затрат по строительству, пропорциональную площади объекта, подлежащую передаче. При этом игнорируется ряд факторов, определяющих фактическую себестоимость объекта. Например, себестоимость квартир одинаковой площади, но различной планировки будет различаться вследствие различия в стоимости строительного-монтажных работ, связанных с возведением внутриквартирных перегородок; себестоимость квартир одинаковой площади и планировки, но различно расположенных (например, одна квартира расположена в середине этажа, а вторая является угловой) будет различаться вследствие различия в стоимости строительного-монтажных работ, связанных с возведением стен дома; себестоимость квартир одинаковой площади и планировки, но расположенных на разных этажах может различаться вследствие удорожания стоимости материалов в ходе строительства и т.д.

Как показал анализ, проведенный в главе 1 настоящей работы, в настоящее время отсутствует методика калькулирования себестоимости объектов долевого строительства, которая позволила бы:

- а) либо учесть влияние указанных выше факторов;
- б) либо обосновать существующую практику ввиду их несущественности.

Для разработки подобной методики необходимо провести анализ известных методов определения стоимости объектов строительства.

Глава 3. КАЛЬКУЛИРОВАНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Формирование цены в договоре участия в долевом строительстве

В соответствии с Законом № 214-ФЗ (статья 2) предметом договора участия в долевом строительстве является «объект долевого строительства» - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства.

В то же время Закон использует понятие «объект строительства», которым является многоквартирный дом, состоящий из «объектов долевого строительства».

На практике формирование цены договора участия в долевом строительстве (стоимости «объекта долевого строительства») определяется прежде всего затратами застройщика, связанными со строительством всего объекта – многоквартирного дома и подчиняется законам рынка. По данным департамента аналитики «НДВ СПб» можно увидеть динамику роста цен квадратного метра жилья. Так, по итогам июля 2013 года средняя стоимость квадратного метра строящегося жилья в Санкт-Петербурге выросла на 0,96% по отношению к предыдущему месяцу, сданного в эксплуатацию - на 1,07%, а рынок вторичной недвижимости за последний месяц показал рост в 0,26% (рис. 3.1).

В июле 2013 года средняя стоимость квадратного метра жилья в строящихся домах Санкт-Петербурга составила 100 553 руб., в сданных – 116 853 руб. Таким образом, впервые с момента наблюдения, средняя цена квадратного метра строящегося жилья превысила отметку 100 000 рублей.

В структуре предложения в июле произошли следующие изменения (рис. 3.2). Категория 60-75 тыс. руб./кв.м. прибавила 2 процентных пункта (п.п.). Доля квартир в диапазоне 90-120 тыс. руб./кв.м. возросла на 1 п.п. Категории до 60 000

руб./кв.м. и 75-90 тыс. руб./кв.м. потеряли по 0,5 п.п. и 2,5 п.п. соответственно. Доли в остальных ценовых диапазонах остались неизменными.



Рисунок 3.1 - Средняя стоимость 1 кв. м жилья в Санкт-Петербурге



Рисунок 3.2 - Структура предложения квартир в новостройках Санкт-Петербурга

В разрезе классов строящегося жилья можно отметить рост средних ценовых показателей во всех сегментах (рисунок 3.3). Так эконом-класс вырос в цене на 0,8%, комфорт-класс - на 0,41%, бизнес - на 0,86%, элит – на 0,68%.



Рисунок 3.3 - Динамика строящегося жилья по классам

В сданных в эксплуатацию объектах в июле 2013 г. также как и в строящихся объектах рост средней стоимости квадратного метра отмечался во всех сегментах (рис.3.4). Цены в эконом-классе выросли почти на 0,6%, в комфорт-классе - на 0,2%, в сегментах «бизнес» и «элит» - более чем на 1,6%.

Все типы квартир на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга в июле показали рост средней стоимости квадратного метра (рисунок 3.5). Студии, 1-комнатные и 3-комнатные выросли в цене от 0,3 до 0,4%. Средние цены на 2-комнатные квартиры увеличились незначительно – не более 0,1%. Наибольший рост – более 1% - был отмечен в многокомнатных квартирах.

В сданных в эксплуатацию домах на многокомнатные квартиры, наоборот, была зафиксирована отрицательная динамика стоимости (-1,07%), что связано с продажей более дорогих квартир (рисунок 3.6). По остальным типам квартир динамика была положительная. Меньше всего подорожали 1-комнатные – на 0,67%. 2- и 3-комнатные квартиры выросли не более чем на 1%. Максимальный

рост в 3,37% был отмечен на квартиры-студии, что связано с повышенным спросом на более дешевые квартиры данного типа и как следствие вымыванием их из линейки предложений застройщиков.



Рисунок 3.4 - Динамика стоимости сданного жилья по классам



Рисунок 3.5 - Динамика стоимости строящегося жилья по типам квартир



Рисунок 3.6 - Динамика стоимости сданного жилья по типам квартир

В структуре предложения по типам квартир в июле 2013 года произошли следующие изменения (рисунок 3.7). Сократилась доля студий и 2-комнатных квартир – на 1 п.п. Доли 1-комнатных и 3-комнатных квартир – наоборот, выросли на 1 п.п.

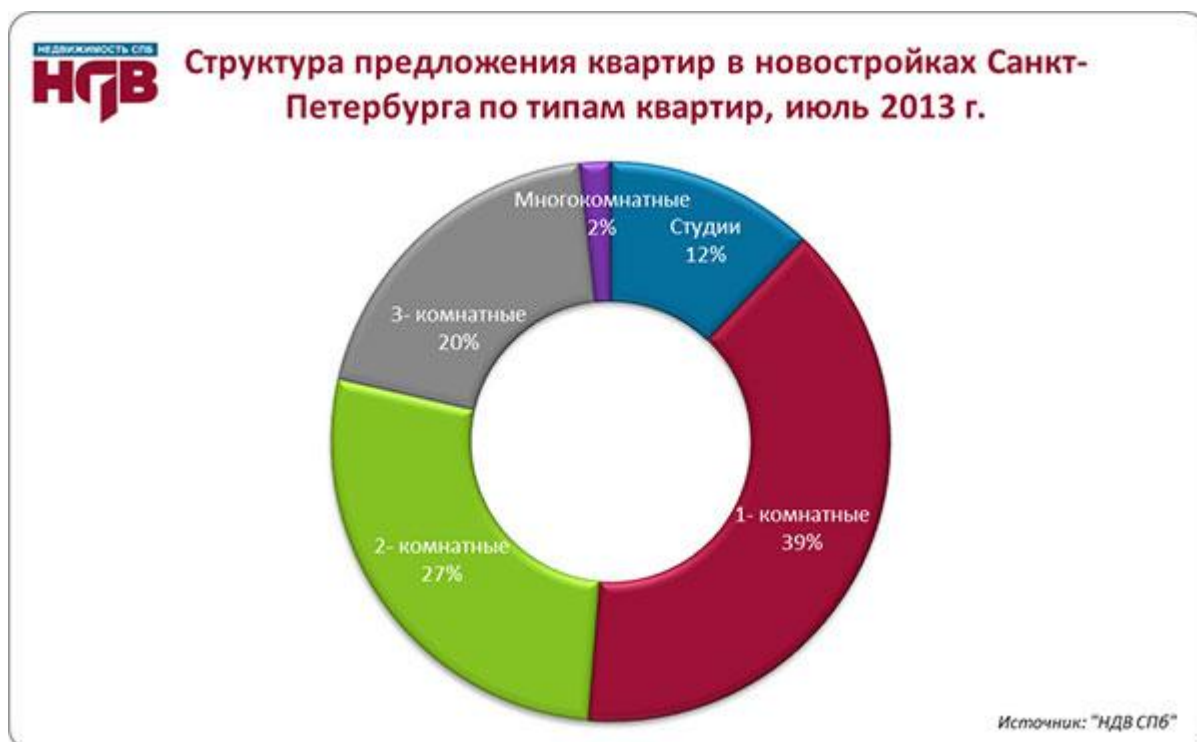


Рисунок 3.7 - Структура предложений квартир в новостройках Санкт-Петербурга

В июле 2013 г. в городских районных зонах «Север» и «Центр» наблюдался спад средней стоимости квадратного метра на 0,82% и 0,73% соответственно (рисунок 3.8). В центральной зоне такое падение объясняется выходом на рынок нового объекта в категории «комфорт» с более низкими для Василеостровского района ценами. Районы группы «Юг» за июль выросли в цене на 0,71%, группы «Восток» – на 0,33.



Рисунок 3.8 - Динамика стоимости строящегося жилья по районам

Проанализируем состав затрат, формирующих стоимость строящегося жилья, и требования, предъявляемые к ним законодательными и нормативными актами.

В соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 г. № 15/1, затраты на строительство дома складываются из прямых затрат и накладных расходов.

Прямые расходы учитывают стоимость ресурсов, необходимых для выполнения работ:

- материальных (материалов, изделий, конструкций, оборудования, мебели, инвентаря);
- технических (эксплуатации строительных машин и механизмов);

- трудовых (средства на оплату труда основных рабочих, а также машинистов, учитываемые в стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов).

В составе прямых расходов отдельными строками могут учитываться также разницы в стоимости электроэнергии, получаемой от передвижных электростанций, по сравнению со стоимостью электроэнергии, отпускаемой стационарными источниками, и другие затраты.

Накладные расходы учитывают затраты строительного-монтажных организаций, связанные с созданием общих условий производства, его обслуживанием, организацией и управлением. Накладные расходы включают в себя расходы, связанные с общей организацией работ на строительной площадке и обслуживанием работников основного производства, а также административно-хозяйственные расходы. При определении стоимости строительной продукции на основе принципов сметного ценообразования состав накладных расходов следует определять в соответствии с Методическими указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденными Постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 6. В перечне статей затрат накладных расходов в строительстве выделено пять крупных разделов:

1. Административно-хозяйственные расходы. По статьям этого раздела учитываются расходы на оплату труда и страховые взносы административно-хозяйственного персонала, линейного персонала; организационные расходы.

2. Расходы на обслуживание работников строительства. В этом разделе учитываются расходы на оплату труда и страховые взносы вспомогательных строительных рабочих, а также расходы по организации труда рабочих, занятых на строительных работах.

3. Расходы на организацию работ на строительных площадках. По статьям данного раздела учитываются:

- износ и расходы по ремонту инструментов и производственного инвентаря, используемых в производстве строительных работ и не относящихся к основным фондам.

Как отмечают некоторые авторы (78), данная статья предназначена для учета имущества, которое до введения нового Плана счетов именовалось как «Малоценные и быстроизнашивающиеся предметы» (МБП). Сам термин МБП в настоящее время не используется, тем не менее, схема учета, при которой в отчетном месяце на себестоимость работ списывается только часть стоимости материально-производственных запасов, находящихся в эксплуатации, может иметь место – в отношении имущества, относимого к категории специальной оснастки, специальной одежды или специального оборудования. Порядок учета такого имущества установлен Методическими рекомендациями по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утвержденными Приказом Минфина России от 26 декабря 2002г. № 135н.

4. Прочие накладные расходы. По данному разделу рекомендуют учитывать следующие виды расходов:

- амортизацию по нематериальным активам;
- платежи по кредитам банков (за исключением ссуд, связанных с приобретением основных средств, нематериальных и иных внеоборотных активов);
- расходы, связанные с рекламой.

5. Затраты, не учитываемые в нормах накладных расходов, но относимые на накладные расходы. Эти расходы возмещаются заказчиком не в пределах сметных нормативов, а по фактически произведенным расходам с учетом ограничений, установленных действующим законодательством. Из перечня расходов, относимых к этой группе, можно отметить следующие расходы:

- платежи по обязательному страхованию имущества строительной организации, учитываемого в составе производственных средств, отдельных категорий работников, занятых в основном производстве и т.д.;

- налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, производимые в соответствии с установленным законодательством порядком;
- расходы на сертификацию продукции и услуг;
- пособия в связи с потерей трудоспособности из-за производственных травм, (не возмещаемой из средств фонда социального страхования);
- суммы комиссионных сборов и иных подобных расходов;
- расходы, возмещаемые заказчиком строек за счет прочих затрат, относящихся к деятельности подрядчика, и другие затраты.

Таким образом, эти расходы не включаются в сметную стоимость строительно-монтажных работ.

Помимо перечисленных видов затрат в себестоимость строительно-монтажных работ также могут быть включены следующие расходы, которые при составлении сметной документации не планируются:

- потери от брака и переделок некачественно выполненных строительных работ;
- затраты на гарантийный ремонт (отчисления в резерв) сданных заказчику объектов в течении периода гарантийной эксплуатации, если это предусмотрено договором на строительство;
- потери от простоев по внутрипроизводственным причинам (работников строительных машин и механизмов);
- потери от недостач материальных ценностей в производстве и на складах при отсутствии виновных лиц;
- затраты по возмещению вреда, причиненного работникам увечьем, профессиональным заболеванием либо иным повреждением здоровья, связанным с использованием ими трудовых обязанностей, при осуществлении выплат по возмещению указанного вреда в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- выплаты работникам, высвобождаемым из строительной организации в связи с ее реорганизацией, сокращением численности работников и штатов.

Что же касается прямых затрат, то их примерный состав для жилищного строительства приведен в Приложении № 4 к указанной выше Методике определения стоимости строительной продукции на территории РФ. Общая сметная стоимость жилищного строительства согласно Методике определяется как сумма стоимости его жилой и нежилой частей. В сметную стоимость строительства включаются:

- сметная стоимость строительства жилых домов, которая может определяться отдельно по жилой и нежилой частям дома;
- затраты, связанные с выполнением работ нулевого цикла (земляные работы, фундаменты, стены и перекрытия над техническими подпольями и подвалами), устройством крыши в размерах, пропорционально строительным объемам жилой и нежилой частей дома;
- затраты по устройству лестничных клеток и лифтовых шахт;
- затраты по оборудованию жилых домов пассажирскими лифтами;
- средства на устройство технического этажа.

На сметную стоимость строительства каждого из жилых домов, размещаемых в жилых микрорайонах, кварталах и поселках относятся пропорционально их строительному объему затраты, связанные с освоением территории строительства, прокладкой наружных сетей, благоустройством территории и т.п., общий размер которых определяется сводными сметными расчетами или сводками затрат по микрорайону, кварталу или поселку.

При размещении в первом (цокольном) и подвальном этажах жилого дома предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения или при пристройке к жилому дому для этих предприятий специальных помещений в верхнем этаже затраты на инженерное оборудование и благоустройство территории микрорайона, квартала или поселка относятся как на жилую, так и на нежилую части дома пропорционально строительным объемам жилой и нежилой частей дома.

Согласно Методике не относятся на показатели стоимости жилищного строительства:

- затраты на строительство отдельно стоящих зданий, встроенных и пристроенных помещений для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, детских учреждений и других предприятий и учреждений культурно-бытового и коммунального назначения, а также встроенных помещений отделения связи, АТС, отделений милиции, помещений административного назначения;
- затраты на технологическое оборудование (включая грузовые лифты, специальные светильники, компрессоры, холодильники и др.) отдельно стоящих, встроенных и пристроенных помещений, а также на специальную их отделку (лепные, альфрейные и другие художественные работы и рекламные устройства);
- затраты на строительство гаражей для индивидуальных автомашин, районных котельных, общественных уборных, а также затраты на развитие городских инженерных сетей и городское благоустройство (включая высоковольтную часть электрокабельных сетей, идущую от трансформаторной подстанции к фидерной подстанции);
- затраты на благоустройство участков, отведенных внутри микрорайона для школ, детских садов-яслей и других зданий культурно-бытового назначения.

Формирование прямых затрат и накладных расходов при строительстве с долевым участием связано с рядом ограничений. В частности, застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от дольщиков, для строительства только тех объектов, по которым заключены договоры участия в долевом строительстве. Причем, недвижимость: гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры - исключением не являются (п.1 ст.2 Закона № 214-ФЗ).

Застройщик вправе включить в цену договора участия в долевом строительстве только те затраты, которые непосредственно связаны со строительством объекта, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, и со строительством обслуживающих этот объект сооружений

(микрорайонных и квартальных трансформаторных подстанций, тепловых пунктов, котельных), включая расходы по аренде земельного участка, выделенного под строительство этого объекта недвижимости.

Все иные затраты: по строительству районных котельных, отдельно стоящих зданий детских садов, школ, больниц и благоустройству их территорий, по развитию городских инженерных сетей, - не связанные со строительством объекта, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, застройщик не вправе включить в цену договора участия в долевом строительстве. В противном случае застройщик нарушит требования статей 4, 5 Закона № 214-ФЗ о предмете и цене договора.

Если же строительство какого-либо объекта (школы, больницы и т.п.) непосредственно не связано со строительством того многоквартирного дома, в котором дольщику должна быть передана определенная квартира, включение застройщиком затрат на строительство этих объектов в цену договора прямо нарушит права дольщика.

Вкладывая денежные средства в долевое строительство объекта недвижимости, каждый дольщик приобретает право общей долевой собственности на весь объект недвижимости, в составе которого находится объект долевого строительства. Например, приобретая квартиру в многоквартирном доме, становится участником долевой собственности на весь этот дом и на обслуживающую его трансформаторную подстанцию.

У участника долевой собственности на основании части 5 статьи 16 Закона № 214-ФЗ при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. В связи с этим каждый дольщик приобретает право общей долевой

собственности на общее имущество независимо от того, указано оно в договоре участия в долевом строительстве или нет.

Однако, отсутствие в договоре участия в долевом строительстве условия о том, что за счет денежных средств дольщика осуществляется строительство иных объектов, не связанных со строительством объекта долевого строительства, лишает дольщика его законного права стать участником долевой собственности на эти объекты, осуществлять правомочия участника долевой собственности, предусмотренные законом.

Включение в цену договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома расходов застройщика по строительству иных объектов (школ, больниц и т.п.), благоустройству городских территорий, развитию городской инфраструктуры нарушает право собственности дольщика, как на его денежные средства, так и на объекты недвижимости, построенные с использованием его денежных средств.

Заслуживает внимания позиция тех авторов (47), которые считают, что требование статьи 18 Закона № 214-ФЗ, согласно которой застройщик вправе использовать денежные средства, уплаченные участниками долевого строительства по договору, в том числе и для строительства иных объектов недвижимости (гаражей, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости), за исключением объектов производственного назначения, следует толковать в неразрывной совокупности со статьями 1, 2, 5 Закона № 214-ФЗ. А именно, застройщик не только вправе, но и должен использовать денежные средства для строительства гаражей, объектов здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иных объектов недвижимости, кроме объектов производственного назначения, только тогда, когда для долевого строительства этих объектов заключены договоры участия в долевом строительстве с физическими или юридическими лицами, которые уплачивают свои денежные средства для долевого строительства данных объектов нежилого назначения, находящихся у них в залоге. Только в таком

случае могут быть соблюдены права и интересы каждого дольщика, уплачивающего денежные средства исключительно по своему усмотрению. То есть информация по строительству иных объектов должна быть раскрыта в договоре с каждым участником долевого строительства.

В долевом строительстве внесение дольщиками средств производится одновременно либо в установленный договором период. На момент начала строительства застройщик предполагает нести затраты, которые зачастую не покрывают всех расходов, определяемых на момент сдачи дома в эксплуатацию. В итоге дольщики вносят деньги, которые соответствуют стопроцентной стоимости объекта долевого строительства, но их не хватает на то, чтобы полностью завершить строительные работы. Соответственно, в ряде случаев происходит необоснованное увеличение стоимости на объекты долевого строительства. Причин здесь может быть несколько. По мнению некоторых авторов(34), это инфляция, недостаточно контролируемая со стороны государства, различные административные «барьеры», которые обусловлены императивными требованиями, предъявляемыми к застройщику, и другие.

Это вынуждает застройщика при формировании цены договора участия в долевом строительстве предусматривать не фиксированную денежную сумму, а ориентировочную, привязываемую к стоимости квадратных метров объекта долевого строительства. В договоре предусматривается, что окончательная цена будет установлена по данным технической инвентаризации, то есть после получения технического паспорта на объект долевого строительства. Вместе с тем, толкование ст.5 Закона № 214-ФЗ указывает на то, что цена в договоре должна быть четко определена.

Ориентировочная цена по договору участия в долевом строительстве может являться одним из факторов, оказывающим влияние на необоснованное увеличение стоимости объектов недвижимости, поскольку доказать инвестору реальные затраты застройщика практически невозможно.

В договоре обычно указывается сумма средств, которую надо внести дольщику, но не определяется, какая ее часть предназначена для затрат на строительство, а какая – на услуги застройщика.

Контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости осуществляет уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, который вправе:

- устанавливать правила бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика;
- осуществлять контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Законом № 214-ФЗ;
- получать от органов статистики документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости;
- ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости по формам и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации;
- осуществлять контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости;
- рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушением Закона № 214-ФЗ.

То есть, уполномоченный орган имеет достаточно полномочий и возможностей не только для осуществления контроля за исполнением застройщиками требований Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., но и для контроля

за обоснованностью цен, применяемых застройщиком в договорах участия в долевом строительстве.

Таким образом, расходы по строительству районных котельных, детских садов, школ, больниц и иных подобных объектов, по развитию городских инженерных сетей и городскому благоустройству, функционально не связанные со строительством объектов долевого строительства, застройщик может осуществлять только за счет собственных средств, остающихся в его распоряжении после выполнении обязательств перед дольщиками. В этом случае право собственности на такие объекты возникает уже непосредственно у застройщика.

3.2. Анализ состава затрат, формирующих себестоимость объекта долевого строительства, и известных способов формирования себестоимости продукции

В основе расчета стоимости объекта строительства (многоквартирного дома) лежит сметный порядок ценообразования. На территории Российской Федерации определение сметной стоимости регулируется Постановлением Госстроя России от 05.03.2004г. № 15/1 (МДС 81-35.2004). Сметная стоимость определяется на основе сметных нормативов, которые представляют собой совокупность ресурсов (затрат труда работников строительства, времени работы строительных машин и оборудования, потребности в материалах, изделиях и конструкциях и т.п.), установленную на принятый измеритель строительных, монтажных или других работ. Сметные нормативы и расценки предусматривают производство работ в нормальных условиях, не осложненных внешними факторами, они разрабатываются на основании принципа усреднения с минимизацией расхода всех необходимых ресурсов, поэтому не корректируются в сторону уменьшения.

Главной функцией сметных норм является определение нормативного количества ресурсов, минимально необходимых и достаточных для выполнения

соответствующего вида работ, как основы для последующего перехода стоимостным показателям.

Сметные нормативы подразделяются на следующие виды:

- государственные сметные нормативы - ГСН;
- отраслевые сметные нормативы - ОСН;
- территориальные сметные нормативы - ТСН;
- фирменные сметные нормативы - ФСН;
- индивидуальные сметные нормативы - ИСН.

К государственным сметным нормативам относятся сметные нормативы, входящие в состав 8 группы подгрупп 81, 82 и 83 «Документы по экономике».

К отраслевым сметным нормативам относятся сметные нормативы, введенные для строительства, осуществляемого в определенной отрасли.

К территориальным сметным нормативам относятся сметные нормативы, введенные для строительства, осуществляемого в определенном субъекте Российской Федерации независимо от их ведомственной подчиненности и источников финансирования выполняемых работ.

К фирменным сметным нормативам или собственной нормативной базе пользователя относятся сметные нормативы, учитывающие реальные условия деятельности конкретной организации – производителя работ. Как правило, эта нормативная база основывается на нормативах государственного, отраслевого или территориального уровня с учетом особенностей и специализации подрядной организации.

Индивидуальные сметные нормы разрабатываются в случаях отсутствия в действующих сборниках сметных норм и расценок отдельных нормативов с учетом конкретных условий производства работ со всеми усложняющими факторами. Они утверждаются застройщиком (заказчиком) в составе рабочего проекта.

Если строительство ведется с привлечением средств федерального бюджета, то фирменные и индивидуальные сметные нормы должны быть согласованы с

соответствующим уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области строительства.

Сметные нормативы подразделяются на элементные и укрупненные. К элементным сметным нормативам относятся государственные элементные сметные нормы (ГЭСН-2001) и индивидуальные элементные сметные нормы, а также нормы по видам работ.

К укрупненным сметным нормативам относятся сметные нормативы, выраженные в процентах, и другие укрупненные сметные нормы. Для точности сметных расчетов на основе укрупненных сметных нормативов возможно применение поправок, учитывающих значимые факторы (изменение технического уровня за период от времени окончания строительства объекта-аналога, до времени проектирования и строительства нового объекта, региональные колебания цен на материально-технические ресурсы, изменение конструктивных решений и иные факторы).

Сметная стоимость строительства рассчитывается на основании сметных норм и является основой для определения капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные и др. работы, расходов на приобретение и доставку оборудования, необходимого для строительства, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

Основанием для определения сметной стоимости строительства могут являться:

- исходные данные заказчика для разработки сметной документации, предпроектная и проектная документация, включая чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости потребности оборудования, решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства (ПОС), пояснительные записки к проектным материалам, а на дополнительные

работы – листы авторского надзора и акты на дополнительные работы, выявленные в период выполнения строительных и ремонтных работ;

- действующие сметные нормативы, а также отпускные цены и транспортные расходы на материалы, оборудование, мебель и инвентарь;
- отдельные, относящиеся к соответствующей стройке, решения органов государственной власти.

Сметная документация составляется в определенной последовательности, переходя от мелких к более крупным элементам строительства, представляющим собой вид работ (затрат) – объект – пусковой комплекс – очередь строительства – строительство (стройка) в целом.

Сметная стоимость строительства в соответствии с технологической структурой капитальных вложений и порядком осуществления деятельности строительно-монтажных организаций может включать в себя:

- 1) стоимость строительных работ;
- 2) стоимость работ по монтажу;
- 3) затраты на приобретение (изготовление) оборудования, инвентаря;
- 4) прочие затраты.

Для определения сметной стоимости строительства проектируемых предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется сметная документация, которая состоит из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов, на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства (ремонта), сводок затрат и др.

Локальные сметы относятся к первичным сметным документам и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации (РД). Причем, локальная смета, являясь первичным сметным документом, составляется на основе объемов и отдельных видов работ (земляные, отделочные, малярные, штукатурные и т.д.), определяемых в составе рабочего проекта и рабочей документации.

Локальные сметные расчеты составляются в случаях, когда объемы работ и размеры затрат окончательно не определены и подлежат уточнению на основании РД, или в случаях, когда объемы работ, характер и методы их выполнения не могут быть достаточно точно определены при проектировании и уточняются в процессе строительства.

Объектная смета составляется на объект строительства в целом и включает в себя стоимость всех строительно-монтажных работ. Объектная смета объединяет в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и относятся к сметным документам, на основе которых формируются договорные цены на объекты.

Объектные сметные расчеты объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных сметных расчетов и локальных смет и подлежат уточнению, как правило, на основе РД.

Сметные расчеты на отдельные виды затрат составляются в тех случаях, когда требуется определить лимит средств в целом по стройке, необходимых для возмещения затрат, которые не учтены сметными нормативами (компенсации в связи с изъятием земель под застройку; расходы, связанные с применением льгот и доплат, установленных решениями органов государственной власти, и т.п.).

Сводные сметные расчеты стоимости строительства (ремонта) предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

Сводку затрат рекомендуют составлять, когда наряду с объектами производственного назначения составляется проектно-сметная документация на объекты жилищно-гражданского и другого назначения. Этот сметный документ определяет стоимость строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей.

Сметная документация составляется в текущем уровне цен. В сметной документации допускается указывать стоимость работ в двух уровнях цен:

- в базисном уровне, определяемом на основе действующих сметных норм и цен 2001 года;

- в текущем уровне, определяемом на основе цен, сложившихся ко времени составления сметной документации.

При составлении смет (расчетов) могут применяться следующие методы определения стоимости:

- 1) ресурсный;
- 2) ресурсно-индексный;
- 3) базисно-индексный;
- 4) на основе укрупненных сметных нормативов, в т.ч. банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

При ресурсном методе определения стоимости осуществляется калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектного решения.

Ресурсно-индексный метод предусматривает сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Базисно-индексный метод определения стоимости строительства основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен.

На различных стадиях инвестиционного процесса для определения стоимости в текущем (прогножном) уровне цен используется система текущих и прогнозных индексов.

Для пересчета базисной стоимости в текущие (прогнозные) цены могут применяться индексы:

- к статьям прямых затрат (на комплекс или по видам строительного-монтажных работ);
- к итогам прямых затрат или полной сметной стоимости (по видам строительного-монтажных работ, а также по отраслям народного хозяйства).

При методе применения банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов используются стоимостные данные по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям.

Стоимость строительства определяется сводным сметным расчетом, который составляется на основании объектной сметы и является документом, определяющим лимит денежных средств на проведение строительства. В сводный сметный расчет включаются затраты на подготовку территории строительства, устройство временных обслуживающих зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, благоустройство и озеленение территории, затраты на зимнее удорожание и т.д.

После утверждения, сводный сметный расчет служит основанием для определения лимита капитальных вложений и открытия финансирования строительства. Сводные сметные расчеты стоимости строительства рассматриваются как документы, определяющие сметный лимит средств, необходимых для полного завершения строительства всех объектов, предусмотренных проектом.

Рекомендовано в сводном сметном расчете стоимости производственного и жилищного строительства распределять средства по следующим главам:

1. Подготовка территории строительства.
2. Основные объекты строительства.
3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения.
4. Объекты энергетического хозяйства.
5. Объекты транспортного хозяйства.
6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения.
7. Благоустройство и озеленение территории.
8. Временные здания и сооружения.
9. Прочие работы и затраты.
10. Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия.
11. Подготовка эксплуатационных кадров.
12. Проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

По каждой позиции установленным порядком определяется сметный размер средств, необходимых для строительства. Общая сумма средств по сводному сметному расчету показывает общую сметную стоимость строительства.

На примере Объектного сметного расчета № 1 по строительству жилого дома в г.Кингисепп (Приложение 1) можно сделать анализ планируемых работ и состав затрат, которые предусмотрены застройщиком.

Как видно, наибольший удельный вес занимают работы по устройству монолитного каркаса здания, они составляют 49,3% общего объема затрат по смете, или 148423,906 тыс. рублей. Возведение фундамента, монтаж железобетонных конструкций, кровли, перегородок, окон и дверей – одни из главных статей расхода. Вместе на их долю приходится 22,5%, что составляет 67707,172 тыс. рублей. Важными статьями расхода являются работы по монтажу систем водоснабжения, отопления, телефонизация и электроснабжения, они составляют 14,3% общего объема затрат, или 43259,667 тыс. рублей. Сметой предусмотрены также расходы на благоустройство территории, они составляют 4% или 12561,872 тыс. рублей. На остальные запланированные расходы (монтаж лифтового оборудования, отделочные работы по фасаду и внутренних помещений, устройство крылец и лестниц, подготовительные и временные работы) - приходится 9,9% общего объема затрат, или 29228,854 тыс. рублей.

Перечисленные выше затраты и расходы, предусмотренные сводными сметами строительства и формируют себестоимость объекта строительства (многоквартирного дома) которую застройщик в порядке, указанном в разделе 2.2 настоящей работы, отражает на счете 08 по мере сдачи-приемки этапов строительства, предусмотренных договором строительного подряда.

Что же касается аналитического учета затрат на счете 08 в разрезе объектов долевого строительства (квартир, подлежащих передаче дольщикам), то он, как было указано в разделе 2.2, застройщиками на практике не ведется ввиду отсутствия методики распределения затрат по объектам долевого строительства. При передаче участнику долевого строительства причитающегося ему имущества (квартиры, нежилого помещения) себестоимость имущества, подлежащая

списанию со счета 08, на практике определяется застройщиками единственным способом – исходя из доли, которую составляет площадь передаваемого дольщику помещения в общей площади дома. При этом не учитывается ряд существенных факторов, которые оказывают влияние на себестоимость объекта долевого строительства, например, изменение стоимости материалов по мере осуществления строительства.

Себестоимость каждого объекта долевого строительства может быть достаточно достоверно определена только в том случае, если косвенные расходы, связанные с созданием объектов долевого строительства, будут распределены между ними экономически обоснованным способом.

Для объектов долевого строительства подавляющее большинство перечисленных выше затрат, связанных со строительством дома, являются косвенными. Рассмотрим, например, состав затрат, приведенных в приложении 2 - Смета № 1 «Общестроительные работы» по строительству 10- этажного дома. Указанные затраты состоят из производства следующих видов работ:

- подготовительные;
- земляные;
- устройство фундамента;
- возведение монолитных стен подвала;
- возведение стен 1- 10 этажа;
- возведение стен машинного и вентиляционного помещений, парапета;
- устройство перекрытий и покрытия;
- устройство крыльца;
- устройство лестниц и площадок;
- работы по оборудованию сборным ж/б (лифтовые шахты);
- возведение перегородок;
- устройство кровли;
- работы по заполнению оконных и дверных проемов;
- отделочные работы внутри помещений;
- отделка фасада.

Из приведенного состава затрат прямыми для каждого объекта долевого строительства являются только некоторые работы внутри объектов: отделочные работы; возведение перегородок внутри объектов; работы по заполнению оконных и дверных проемов. Большая часть затрат подлежит распределению между объектами долевого строительства.

Для решения ответа на вопрос о том, каким образом может быть осуществлено подобное распределение, проанализируем известные способы распределения косвенных расходов в процессе калькулирования себестоимости продукции.

В экономической литературе под себестоимостью продукции понимают текущие затраты предприятия на производство и реализацию продукции (работ, услуг), выраженные в денежной форме. Себестоимость продукции является качественным показателем, так как она характеризует уровень использования всех ресурсов, находящихся в распоряжении предприятия. Исчисление себестоимости единицы продукции или услуг по статьям расходов осуществляется методом калькуляции, который представляет собой совокупность способов и приемов исчисления себестоимости единицы продукции. Технологический процесс и объекты калькулирования на каждом предприятии определяются заранее технологической документацией или сметой в зависимости от отраслевых особенностей. При всех вариантах калькуляции необходимо разделение затрат по периодам, за которые они подсчитываются, по видам, местам формирования и объектам калькулирования, кроме того, учитываются остатки не законченного производства.

Порядок калькулирования себестоимости продукции в производственных организациях нормативно не установлен. Поэтому организация вправе, опираясь на общие нормативные документы бухгалтерского учета, выбрать метод учета затрат и калькулирования себестоимости выпускаемой продукции, наиболее приемлемый для используемого на предприятии технологического процесса, и закрепить его в учетной политике.

В настоящее время в практике бухгалтерского учета используются следующие методы учета затрат и калькулирования себестоимости при производстве продукции:

- попередельный;
- попроцессный (простой);
- позаказный;
- нормативного регулирования (standard costs);
- прямых затрат (direct costing).

В управленческом учете для калькулирования себестоимости используют также:

- метод центров ответственности;
- ABC-метод.

Попередельный метод заключается в том, что затраты на весь цикл производства, от обработки исходного сырья до выпуска конечного продукта, учитываются и калькулируются в каждом цехе (переделе, фазе, стадии), включая, как правило, себестоимость полуфабрикатов, изготовленных в предыдущем цехе. Таким образом, себестоимость продукции каждого последующего цеха складывается из произведенных им затрат и себестоимости полуфабрикатов, полученных из смежных цехов.

При простом (попроцессном) методе затраты учитываются и калькулируются на полный выпуск продукции. На большинстве предприятий, применяющих этот метод, незавершенное производство отсутствует или имеет очень ограниченную величину, поэтому себестоимость единицы продукции определяется простым делением затрат на весь объем в натуральных или условно-натуральных показателях. Затраты часто учитываются по отдельным стадиям (фазам) общего технологического процесса, что и дало название данному методу.

Основным объектом учета при позаказном методе служит отдельный производственный заказ, открытый на предварительно установленное количество изделий. Их фактическая себестоимость выявляется после выполнения данного заказа. Поэтому для ежемесячного определения фактической себестоимости

продукции производственные заказы должны быть ограничены программой, рассчитанной на такое количество единиц изделий, которое намечается выпустить в течение месяца. При изготовлении крупных изделий с длительным технологическим циклом производства заказы обычно открываются не на полное изделие, а на отдельные его агрегаты и узлы, представляющие законченные конструкции.

При методе нормативного калькулирования себестоимости продукции на коммерческом предприятии научно-практическим способом устанавливаются нормы затрат на элементарные операции, переделы, хозяйственные действия, отдельные детали, сборочные единицы и т.п. Бухгалтерский учет производится по утвержденным нормативам, которые являются предельными. Отклонения от них фиксируются, а причины превышения норм специально разбираются.

Метод прямых затрат заключается в том, что в совокупности расходов выделяются три вида затрат: прямые, косвенные и комплексные. Прямые затраты, т.е. те, которые непосредственно соотносятся с конкретными видами продукции (работ, услуг), закладываются в основу нижней границы цены. Косвенные (накладные) и комплексные расходы не распределяются по видам продукции (работ, услуг), а списываются в полном объеме на реализацию продукции (работ, услуг).

При использовании метода центров ответственности в технологической структуре предприятия выделяют крупные подразделения, руководители которых несут персональную ответственность за такие экономические факторы этих подразделений, как общая сумма затрат, объем поступившей выручки, величина полученной прибыли, размер освоенных инвестиций. При этом учет затрат осуществляется по выделенным центрам ответственности.

ABC-метод заключается в том, что на коммерческом предприятии собираются затраты по крупным производственным, технологическим и управленческим функциям и действиям. Например, по таким направлениям хозяйственной деятельности, как хранение товарно-материальных ценностей; производство и сбыт продукции (работ, услуг); лабораторные и

экспериментальные работы; натурные испытания изготовленных изделий; выпуск опытных образцов продукции; контроль качества и сертификация продукции (работ, услуг); содержание аппарата управления; информационное обеспечение персонала; эксплуатацию и обслуживание вычислительной техники.

Все упомянутые методы обладают как определенными преимуществами, так и недостатками. Средние и малые коммерческие фирмы при их выборе обычно руководствуются критерием "эффективность - стоимость", т.е. сопоставляют расходы на их внедрение с ожидаемой выгодой. Крупные предприятия, как правило, применяют их в различных комбинациях.

В последнее время обращает на себя внимание метод activity-based costing, что переводится в литературе по-разному: учет затрат по процессам, пооперационное калькулирование, калькулирование по действиям, по функциям, функциональный учет затрат и др. Некоторые авторы (123) считают этот метод наиболее перспективным, более совершенным, который предложен на смену традиционному методу распределения косвенных затрат. В современной практике этот метод применяют для обоснования цен на основе уточненного расчета полной себестоимости по видам продукции и анализа фактической рентабельности; для обоснования долгосрочных решений по номенклатуре и объемам выпускаемой продукции; сокращения затрат; бюджетирования; проектирования новых продуктов.

При этом методе косвенные затраты собирают в группы на основании связи с определенными операциями (видами деятельности) и выбираются носители затрат для каждой группы. Этот метод использует большое количество критериев для распределения косвенных затрат, а сами критерии подобраны достаточно объективно.

Одним из преимуществ этого метода является, в частности, в возможности использования его как инструмента управления затратами в разрезе отдельных операций. Это дает новые возможности для эффективного планирования и контроля затрат для их снижения, а также для более точного определения

себестоимости продукции. Недостаток этого метода в усложнении учета затрат и повышении трудоемкости калькулирования.

Строительство является одной из наиболее затратных отраслей. Себестоимость строительной продукции складывается из затрат, связанных с использованием в процессе производства материалов, топлива, энергии, основных средств, трудовых ресурсов, а также других затрат.

В соответствии с ПБУ 2/2008 Минфина РФ основным методом учета затрат в строительстве является позаказный метод, при котором объектом учета является отдельный заказ, открываемый на каждый объект строительства в соответствии с договором на производство работ, по которому ведется учет затрат нарастающим итогом до окончания выполнения работ по заказу. При этом косвенные расходы включаются в расходы по каждому заказу путем распределения общих расходов организации на исполнение заказов. Способы распределения между договорами косвенных расходов определяются организацией самостоятельно, экономически обоснованным способом, например, пропорционально стоимостным показателям (прямым затратам, материальным затратам, оплате труда производственного персонала), натуральным показателям (человеко-часам) или иным методом.

3.3. Разработка методики калькулирования себестоимости объекта долевого строительства

Строительство – особая отрасль материального производства. Она отличается от других отраслей общественного хозяйства особым характером товара, специфическими условиями управления и организации строительных работ, труда персонала строительных организаций и особенностями строительной техники и технологии производства, сбыта и снабжения, формирования сметных цен на подрядные работы на основе сметных калькуляций. Этой отрасли свойственны своеобразные экономические отношения. Они объясняются традиционно действующим порядком отношений между участниками инвестиционной сферы.

Строители работают для определенного заказчика, вступая с ним не в отношения купли-продажи товара, как это имеет место при покупке продукции в промышленности. Это определяет необходимость в обеспечении учетно-аналитической информацией всех участников инвестиционной сферы.

Анализ литературных источников (46, 60) показывает, что важным моментом в информационном обеспечении является организация бухгалтерско-управленческого учета и внутреннего контроля в строительстве. Практика показывает, что в настоящее время организация внутреннего контроля в большинстве хозяйствующих субъектов строительства не соответствует необходимым требованиям, вследствие чего снижается эффективность управленческой деятельности в данной отрасли.

Внутренний контроль в организациях строительства должен носить системный характер. Одним из важнейших его направлений может быть, по мнению некоторых авторов (60), ведение аналитического учета затрат по местам их возникновения, центрам ответственности и объектам калькулирования.

Для управленческого аппарата организации важны достоверные данные о структуре себестоимости каждого объекта, ведь на основе затрат устанавливаются цены на продукцию, информация о себестоимости лежит в основе прогнозирования и текущего оперативного управления работами.

Деление затрат на прямые и косвенные традиционно применяется в бухгалтерском и управленческом учете.

В настоящее время, согласно действующим нормативным документам, способы распределения косвенных затрат между объектами калькуляции определяются организацией самостоятельно и закрепляются в ее учетной политике (например, путем расчетов с использованием сметных норм и расценок, отражающих современный уровень производственных, технологических и организационных нормативов в строительстве) и применяются систематически и последовательно.

Как было показано выше, существует большое разнообразие методов распределения и перераспределения затрат в управленческом учете для

калькулирования себестоимости продукции. При выборе метода следует выяснить цели распределения и перераспределения затрат, оценить эффективность выбранной методики, т.е. сопоставить затраты на его применение с более точным результатом и ожидаемым эффектом от его применения.

Распределение косвенных расходов может осуществляться путем выбора базы распределения таких расходов. Некоторые авторы (66) отмечают, что это может быть либо заработная плата основных производственных рабочих, либо сумма прямых затрат, относящихся к конкретному объекту.

Очевидно, что в долевом строительстве система калькулирования должна содержать информацию по каждой единице продукции – квартире, которая является объектом калькулирования, как отдельный заказ по договору с каждым дольщиком, по которому ведется учет затрат нарастающим итогом до окончания выполнения работ. Себестоимость заказа определяется суммой всех затрат производства со дня открытия его до дня выполнения и закрытия. Важным моментом в формировании себестоимости единицы продукции долевого строительства является определение такого метода распределения затрат, который отражал бы реальный характер связей между распределяемыми расходами на объекты калькулирования для достоверности расчетов, принятия управленческих решений и определения финансового результата. Применение единого метода ко всем косвенным затратам не учитывает их характера, причин возникновения, разнородности и в конечном итоге искажает себестоимость строительных работ по объекту. Основным принципом выбора базы распределения таких расходов является максимальная теснота связи распределяемых затрат с объектом, на который данные затраты относятся.

Таким образом, для получения полной, достоверной информации о себестоимости продукции долевого строительства, распределение косвенных затрат между объектами калькуляции целесообразно осуществлять с учетом индивидуальных особенностей каждого объекта долевого строительства.

В долевом строительстве, как известно, отдельным заказом у застройщика является объект долевого строительства (например, квартира). При этом

очевидно, что применение позаказного метода в чистом виде (с отслеживанием прямых затрат, непосредственно относящихся к данному объекту долевого строительства) в данном случае не может быть оправдано, поскольку затраты, связанные с осуществлением подобного отслеживания, несравнимы с результатом, который при этом может быть достигнут.

Как было показано выше, в основе ценообразования в строительстве лежит сметный порядок, разработанный в Методике определения стоимости строительной продукции МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госкомстроя РФ от 5.03.2004 г. № 15/1. В Приложении № 4 к данной Методике содержатся некоторые рекомендации по распределению сметной стоимости дома между его жилой нежилой частями.

Согласно этим рекомендациям в сметную стоимость каждой из частей дома (жилой и нежилой) включаются расходы на выполнение работ, относящихся к ним непосредственно: стены, перегородки, заполнения оконных и дверных проемов, полы, санитарно-технические и электротехнические устройства, отделочные работы и др. (прямые расходы).

Косвенные расходы, связанные с выполнением работ нулевого цикла (земляные работы, фундаменты, стены и перекрытия над техническими подпольями и подвалами) и работ на устройство крыши включаются в сметную стоимость каждой из частей дома (жилой и нежилой) в размерах, пропорциональных строительным объемам (объемам строительно-монтажных работ) жилой и нежилой частей дома.

Косвенные расходы по устройству лестничных клеток и лифтовых шахт в первом (цокольном) и подвальном этажах дома при этом относятся целиком на сметную стоимость нежилой части дома в случаях, когда встроенные помещения занимают первый (цокольный) и подвальный этажи целиком. Если встроенные помещения занимают часть первого (цокольного) и подвального этажей, то затраты по устройству в них лестничных клеток и лифтовых шахт распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой частей дома

пропорционально занимаемой ими в первом (цокольном) и подвальном этажах общей (полезной) площади.

В объектном сметном расчете (смете) и сводном сметном расчете стоимости строительства жилого дома (жилых домов) со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями за итогом общей сметной стоимости показываются, в том числе отдельными строками суммы сметной стоимости жилой и нежилой части дома.

Аналогичный прием может быть использован и при калькуляции себестоимости объектов долевого строительства. Тогда указанная калькуляция будет состоять из двух этапов:

1. Распределение сметной стоимости объекта строительства (дома) между объектами долевого строительства (формирование сметной себестоимости объектов долевого строительства);

2. Формирование фактической себестоимости каждого объекта долевого строительства (квартиры) в процессе строительства в соответствии со сметой.

Рассмотрим вопрос распределения сметной стоимости объекта строительства (дома) между объектами долевого строительства (квартирами).

Как было указано выше, сметная документация состоит из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др., которые составляются и оформляются в соответствии со сметно-нормативной базой, отраслевыми указаниями, Методическими рекомендациями по составлению сметных расчетов (смет) на строительные и монтажные работы и другими нормативными документами (рисунок 3.9).

В сводном сметном расчете стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства средства рекомендуется распределять по следующим главам:

1. Подготовка территории строительства.
2. Основные объекты строительства.

3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения.

4. Объекты энергетического хозяйства.

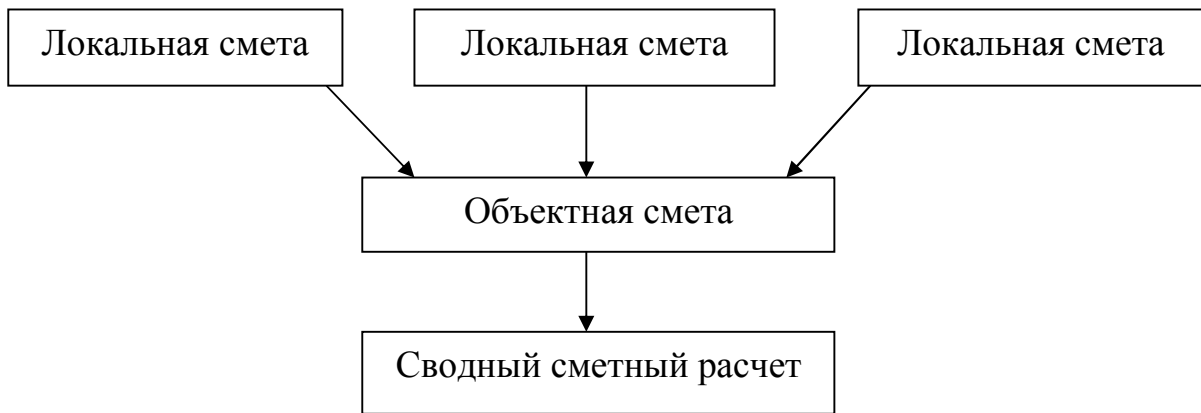


Рисунок 3.9 - Сметная документация

5. Объекты транспортного хозяйства и связи.

6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения.

7. Благоустройство и озеленение территории.

8. Временные здания и сооружения.

9. Прочие работы и затраты.

10. Содержание службы заказчика-застройщика.

11. Подготовка эксплуатационных кадров

12. Проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

Глава «Основные объекты строительства» в зависимости от строящегося объекта может содержать разделы:

- подготовительные и земляные работы;
- изготовление фундамента;
- изготовление подвальных помещений;
- возведение стен дома;
- изготовление перекрытий и покрытий;
- кровля;

- лестницы;
- лифты;
- изготовление перегородок, заполнение дверных и оконных проемов;
- отделочные работы внутри помещений;
- наружные отделочные работы.

Анализ представленных глав и разделов сводного сметного расчета показывает, что ряд расходов, предусмотренных в них, может быть непосредственно отнесен к конкретному объекту долевого строительства (квартире), исходя из планировки объекта строительства. Например, для объекта (рисунок 3.10), включающего два объекта долевого строительства (две квартиры), объект №1 площадью 61,5 кв. м содержит 60 кв.м наружных стен, 85 кв.м перегородок, 6 дверных проемов и 3 оконных проема. Объект №2 площадью 61,5 кв. м содержит 92,8 кв.м наружных стен, 96 кв.м перегородок, 6 дверных проемов и 4 оконных проема.

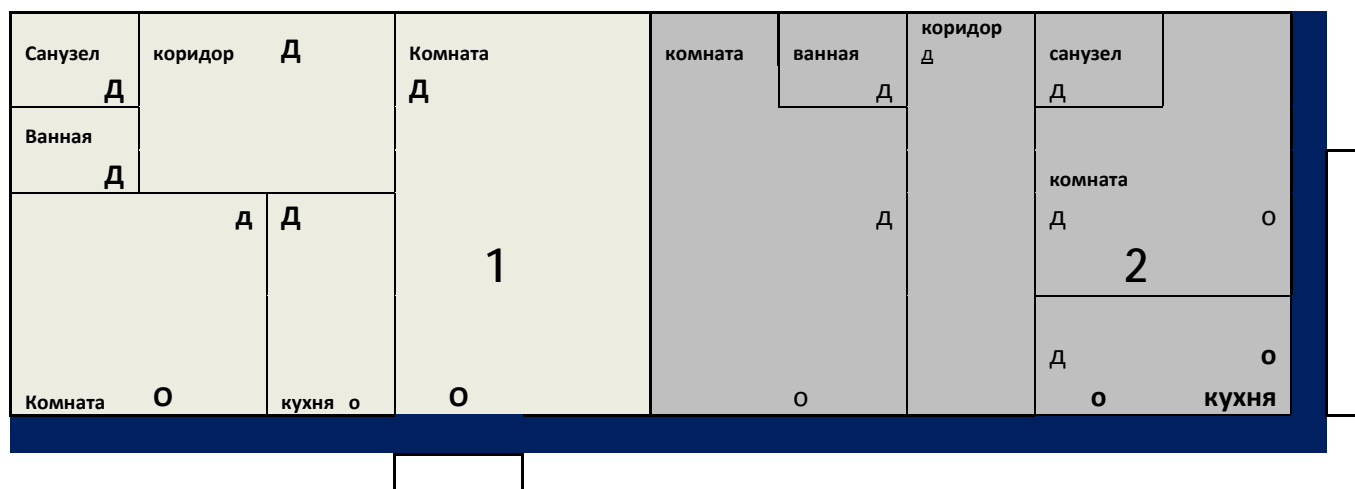


Рисунок 3.10 - Часть этажа, включающая два объекта долевого строительства

Тогда следующие расходы, входящие в состав сводного сметного расчета, могут быть непосредственно распределены между указанными объектами долевого строительства (цифры условные):

- возведение наружных стен, всего по сметному расчету – 78,3 тыс. руб., в том числе: объект №1 – 30,7 тыс. руб., объект № 2 – 47,6 тыс. руб.;

- изготовление перегородок, всего по сметному расчету – 13,9 тыс. руб., в том числе: объект №1 – 6,5 тыс. руб., объект №2 – 7,4 тыс. руб.;

- заполнение оконных проемов, всего по сметному расчету – 14,5 тыс. руб., в том числе: объект №1 – 6,2 тыс. руб., объект №2 – 8,3 тыс. руб.;

- заполнение дверных проемов, всего по сметному расчету – 9,6 тыс. руб., в том числе: объект №1 – 4,8 тыс. руб., объект №2 – 4,8 тыс. руб.;

- перекрытия и покрытия, всего по сметному расчету – 56,24 тыс. руб., в том числе: объект №1 – 28,12 тыс. руб., объект №2 – 28,12 тыс. руб.;

- отделочные работы, всего по сметному расчету – 1,8 тыс. руб., в том числе: объект №1 – 0,8 тыс. руб., объект №2 – 1,0 тыс. руб.

Итого 174,34 тыс. руб.

Указанное распределение расходов между объектами осуществляется:

- расходы по возведению наружных стен – пропорционально площади наружных стен, входящих в состав калькулируемых объектов (квартир);

- изготовление перегородок – пропорционально площади перегородок в каждом объекте;

- заполнение оконных и дверных проемов – пропорционально количеству их в каждом объекте;

- перекрытия и покрытия – пропорционально площади объектов;

- отделочные работы – пропорционально площади отделываемых поверхностей (стен) объектов.

Таким образом, указанные в примере расходы, исходя из терминологии, принятой в Методике определения стоимости строительной продукции МДС 81-35.2004, являются прямыми, то есть относящимися непосредственно к калькулируемым объектам. К прямым расходам могут быть также отнесены внутриквартирные расходы по водоснабжению, канализации, теплоснабжению и газоснабжению.

Прочие расходы, предусмотренные сводным сметным расчетом строительства, являются косвенными, и в соответствии с рекомендацией, содержащейся в Методике определения стоимости строительной продукции МДС

81-35.2004, распределяются между объектами калькуляции пропорционально прямым расходам.

При этом следует отметить, что расходы по строительству многоэтажного многоквартирного дома могут быть классифицированы следующим образом:

- расходы, являющиеся прямыми для конкретных объектов долевого строительства – квартир (расходы, рассмотренные в вышеприведенном примере);
- расходы, являющиеся прямыми для конкретного этажа дома, но косвенными для квартир, находящихся на данном этаже (например, рассмотренные выше расходы, относящиеся к площадкам и коридорам на этаже);
- расходы, являющиеся косвенными для всех этажей дома, к которым относятся все прочие расходы (например, земляные работы, изготовление фундамента и пр.).

Исходя из изложенного, целесообразно указанное распределение сметной стоимости объекта строительства (дома) между объектами долевого строительства (квартирами) осуществлять в два этапа.

Первый этап: распределение расходов, предусмотренных сводным сметным расчетом, между этажами дома (составление поэтажных смет). При этом в сметную стоимость каждого этажа должны включаться:

1. Прямые расходы этажа (общестроительные работы, входящие в главу 2 сводного сметного расчета): стены, перегородки, перекрытия, устройство полов, заполнения оконных и дверных проемов, санитарно-технические и электротехнические устройства, отделочные работы и пр.

2. Косвенные расходы этажа:

- общестроительные работы, входящие в главу 2 сводного сметного расчета (земляные работы, фундамент, стены и перекрытия над техническими подпольями и подвалами, затраты на устройство крыши), в размерах, пропорциональных строительным объемам (прямым расходам) каждого этажа в отдельности;

- общестроительные работы, входящие в остальные главы сводного сметного расчета (расходы, связанные с подготовкой территории строительства,

прокладкой наружных сетей, благоустройством территории и т.п.) в размерах, пропорциональных строительным объемам каждого этажа в отдельности;

- расходы по устройству лестничных клеток, лифтовых шахт, затраты по оборудованию дома лифтами.

Распределение расходов, на прямые и косвенные для распределения их между этажами на примере сводного сметного расчета многоэтажного дома приведено в приложении 1.

В отношении затрат по устройству лестничных клеток, лифтовых шахт и оборудованию дома лифтами следует отметить, что наиболее обоснованным будет их распределение между этажами (за исключением первого этажа) пропорционально принятому застройщиком коэффициенту, учитывающему возрастание этажности.

Например, если застройщик примет решение распределять указанные расходы между этажами пропорционально высоте этажа, то тогда сумма затрат по лифтам для каждого этажа может быть определена по формуле:

$$C = (Z/A) * (X - 1), \text{ (руб.)},$$

где С (руб.) – сумма затрат для данного этажа;

Z (руб.) – общая сумма затрат по лифтам;

A – сумма номеров этажей, уменьшенных на единицу (например, для трехэтажного дома $A=0+1+2=3$);

X – номер этажа.

В результате общая сметная стоимость строительства дома будет складываться из суммы сметных стоимостей каждого этажа.

Второй этап: распределение расходов, предусмотренных этажными сметами, между объектами калькуляции - квартирами. При этом в сметную стоимость каждой квартиры должны включаться:

1. Прямые расходы объектов долевого строительства: стены, перегородки, перекрытия, устройство полов, заполнения оконных и дверных проемов, санитарно-технические и электротехнические устройства, отделочные и другие подобные работы, относящиеся к данному объекту калькулирования.

2. Косвенные расходы объектов долевого строительства:

- расходы, входящие в состав прямых расходов данного этажа: стены, перегородки, перекрытия, устройство полов, заполнения оконных и дверных проемов, электротехнические устройства, отделочные и другие подобные работы, относящиеся к помещениям, общим для всех объектов калькулирования на данном этаже;

- расходы, входящие в состав косвенных расходов данного этажа.

Распределение расходов, входящих в этажную смету, на прямые и косвенные для распределения их между объектами долевого строительства (квартирами) на примере сводного сметного расчета многоэтажного дома приведено в приложении 1.

Как было указано выше, косвенные расходы распределяются между объектами долевого строительства пропорционально их строительным объемам (прямым расходам).

В определении стоимости каждого этажа застройщиком могут быть использованы понижающие и повышающие коэффициенты, учитывающие отдельные особенности расположения и привлекательность объекта. Эти данные могут использоваться для определения цены в договоре участия по каждому объекту.

В связи с этим, по каждому объекту долевого строительства – квартире застройщик может получить отдельную смету, составленную в разрезе всех глав и разделов сводного сметного расчета, в которой будет отражен перечень работ и затраты. Такой документ позволит учесть особенности квартиры, (объем работ, планировку, количество окон, дверей, перегородок, этаж и т.д.). Таким образом формируется, по сути дела, сметная себестоимость объектов долевого строительства.

Теперь рассмотрим вопрос формирования фактической себестоимости каждого объекта долевого строительства (квартиры) в процессе строительства.

В соответствии с Постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по

учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ» для учета работ в капитальном строительстве применяется, в частности, такой документ, как журнал учета выполненных работ (форма № КС-6а). Журнал КС-6а является накопительным документом, ведется исполнителем работ по объекту строительства на основании замеров выполненных работ и единых норм и расценок по каждому виду работ. Он подтверждает объем и стоимость фактически выполненных строительно-монтажных работ за месяц и нарастающим итогом с начала строительства. Графы «Цена за единицу», «Количество работ по смете», «Сметная стоимость» заполняются согласно смете, а графы «Количество», «Стоимость», «Стоимость фактически выполненных работ с начала строительства» содержат информацию о фактических количестве и стоимости работ ежемесячно нарастающим итогом с начала строительства. Все указанные графы журнала КС-6а заполняются в разрезе глав и разделов, предусмотренных сводным сметным расчетом. На основании данных, приведенных в журнале КС-6а, исполнителем работ заполняется форма № КС-2, которая передается заказчику и является, как было указано выше в разделе 2.2 настоящей работы, документом, информирующим заказчика об объемах выполненных работ с целью определения их стоимости, подлежащей оплате.

Тогда согласно предлагаемой методике формирование фактической себестоимости каждого объекта долевого строительства (квартиры) в процессе строительства будет состоять в ежемесячном распределении стоимости фактически выполненных работ, отраженных в журнале КС-6а и акте КС-2, между объектами долевого строительства.

Подобное распределение в настоящей работе предлагается осуществлять следующим образом.

Расходы, входящие в состав косвенных расходов поэтажных смет, распределяются между всеми объектами долевого строительства в соответствии с процентом их выполнения.

Например, сметная стоимость работ по изготовлению фундамента дома составляет 1 200 000 рублей. В сметной себестоимости конкретного объекта

долевого строительства (квартиры) доля расходов по изготовлению фундамента составляет 100 000 рублей. Допустим, что за очередной месяц подрядчиком выполнены работы по устройству фундамента в сумме 600 000 рублей, что составляет 50% от сметной стоимости данного вида работ. Тогда фактическая себестоимость рассматриваемого объекта долевого строительства (квартиры) возрастет в соответствующей пропорции, то есть на 50 000 рублей.

Что же касается расходов, входящих в состав прямых расходов этажных смет, то их предлагается распределять с учетом фактического осуществления строительства – поэтажно, начиная с первого этажа. Подобный прием позволяет учесть такой фактор, как возможное удорожание стоимости материалов в ходе строительства, что не должно удорожать объекты долевого строительства, уже построенные. Указанное распределение прямых расходов может быть осуществлено следующим образом.

Пусть, например, сметная стоимость возведения стен пятиэтажного дома составляет 10 000 000 рублей. Тогда доля этого раздела сметы, приходящаяся на каждый этаж, составит 2 000 000 рублей. Допустим, что за очередной месяц подрядчиком выполнены работы по возведению стен дома в сумме 3 000 000 рублей (30% от сметной стоимости данного вида работ). Тогда сумма, составляющая 2 000 000 рублей, будет отнесена на увеличение фактической себестоимости первого этажа (с последующим распределением этой суммы между объектами долевого строительства первого этажа), а остаток, составляющий 1 000 000 рублей, будет отнесен на увеличение фактической себестоимости второго этажа (с последующим распределением этой суммы между объектами долевого строительства второго этажа).

Очевидно, что для успешного осуществления предложенного формирования как сметной, так и фактической себестоимости объектов долевого строительства необходимо разработать рекомендации по оформлению сметных и отчетных документов, на основании которых заказчик-застройщик и будет осуществлять подобное формирование.

3.4. Разработка рекомендаций по оформлению сметных и отчетных документов

Рассмотрим порядок оформления сметных документов, позволяющих сформировать сметную себестоимость объектов долевого строительства.

Как было указано выше, итоговым документом при определении стоимости объекта строительства является сводный сметный расчет, состоящий из ряда глав и разделов. В качестве примера может быть рассмотрен сводный сметный расчет строительства жилого дома, приведенный в приложении 1.

В результате распределения расходов, предусмотренных сводным сметным расчетом, между этажами дома, в соответствии с порядком, предложенным в разделе 3.5 настоящей работы, будет осуществлено формирование ряда этажных смет (в количестве, равном количеству этажей в доме). Каждая этажная смета при этом будет составлена в разрезе глав и разделов, входящих в состав сводного сметного расчета (приложение 2).

На основе каждой этажной сметы формируется ряд смет объектов долевого строительства (квартирных смет) путем предложенного в разделе 3.5 настоящей работы распределения расходов, предусмотренных этажными сметами, между объектами калькуляции – квартирами. Каждая смета объекта долевого строительства (квартирная смета) при этом также будет составлена в разрезе глав и разделов, входящих в состав сводного сметного расчета.

Пример сметы объекта долевого строительства (квартирной сметы) приведен в приложении 3.

Например, для 10-этажного 50-квартирного дома комплект сметных документов, составленных в соответствии с предложенным порядком, будет включать сводный сметный расчет дома, 10 этажных смет и 50 квартирных смет.

Теперь рассмотрим порядок оформления отчетных документов, позволяющих заказчику-застройщику сформировать фактическую себестоимость объектов

долевого строительства. С этой целью проведем анализ действующего порядка оформления отчетных документов в строительстве.

В соответствии с Альбомом унифицированных форм первичной учетной документации по капитальному строительству, утвержденному Постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 № 100, предусмотрены следующие формы первичной учетной документации, обязательные для юридических лиц всех форм собственности, осуществляющих деятельность в отраслях экономики.

Форма № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», применяется для приемки выполненных подрядных строительного-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и других назначений. Составляется на основании данных журнала по форме КС-6а и служит основанием для составления справки по форме КС-3. Форма КС-3 применяется для расчетов с заказчиком за выполненные работы.

Форма КС-2 по мнению органов статистики, должна заполняться за каждый отчетный период (иначе нельзя составить форму КС-3, предъявляемую для оплаты заказчику за отчетный период). Некоторые авторы (28) считают, что заказчик (по Госкомстату) в этом случае «обречен» на ежемесячную приемку выполненных подрядчиком работ. Однако, как было указано выше в разделе 2.1, это противоречит ст.753 ГК РФ, определяющей, что приемка выполненных работ заказчиком осуществляется либо в целом по договору, либо поэтапно, если поэтапная приемка предусмотрена условиями договора подряда. При этом под этапом следует понимать отдельный заверченный вид или комплекс работ, по которому, в результате его приемки заказчиком, к нему могут перейти риски случайной гибели или повреждения результата выполненных подрядчиком работ. К определенному договором этапу применяются такие существенные условия договора строительного подряда, как стоимость и срок строительства. Поэтому очевидно, что ежемесячно составляемая форма КС-2 не отражает стоимость законченного этапа, а содержит в себе объемы выполненных, но, как правило, не заверченных работ.

В этом случае, для целей бухгалтерского учета, применение КС-2 возможно для определения готовности работ, если организация признает доход в соответствии со ст.13 ПБУ 9/99 по готовности выполненных работ. Однако, в случае признания дохода в соответствии со ст.12 ПБУ 9/99 (после принятия работ заказчиком) данный документ не может подтверждать факт приемки заказчиком работ.

Для целей налогового учета применение КС-2 возможно для самостоятельного определения выручки от реализации по договорам, заключаемым более одного налогового периода, в соответствии с п.1 ст. 2741 НК РФ. Однако, при обычном порядке признания выручки от реализации, определяемой ст.39 НК в отношении работ как «передача результата работ одного лица для другого лица», данная форма применена быть не может.

В таких условиях логично предположить, что ежемесячное оформление формы КС -2 имеет иные, отличные от подтверждения факта приемки заказчиком работ, цели.

Во-первых, порядок сметного ценообразования, предусмотренный Госстроем России Постановлением от 05.03.2004 № 15/1 МДС 81-35.2004 (ранее – МДС 81-1.99), основан на расчете предполагаемой (сметной) договорной стоимости подрядных работ в ценах 1984, 1998, 2000 и т.д. годов. Эта стоимость подлежит пересчету в текущий уровень цен в соответствии с утверждаемыми коэффициентами пересчета сметной стоимости, которые могут меняться ежемесячно. Отсюда необходимость определения сметной стоимости выполненных подрядчиком работ в каждом месяце, с учетом коэффициента, применяемого в данном месяце. Делается это путем ежемесячного заполнения формы КС – 2.

Во-вторых, в строительстве исторически сложилась практика, когда заказчик рассчитывается с подрядчиком ежемесячно, исходя из стоимости выполненных за отчетный месяц работ. Если условиями договора подряда предусмотрен именно такой порядок расчетов, заполнение форм КС – 2 и справок КС – 3 для определения суммы очередного промежуточного платежа является логичным.

В связи с этим, данная точка зрения такова, что если ежемесячное заполнение формы КС-2 не подтверждает факт приемки работ заказчиком, а диктуется иными целями, называть этот документ актом приемки работ неправильно. Это водит в заблуждение стороны договора строительного подряда и порождает споры с налоговыми органами.

На практике многие организации при заключении договоров подряда предусматривают ежемесячное заполнение КС-2 и КС-3, но при этом специально оговаривают, что заполнение этих документов не свидетельствует о приемке работ заказчиком в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, а свидетельствует лишь об определении суммы промежуточного расчета (авансового платежа) между сторонами. Эта точка зрения о предназначении указанных документов, нашла отражение в определении Высшего Арбитражного Суда РФ в Информационном письме от 24.01.2000 № 51 (ст.18). Ссылка на данное определение необходима организациям, не признающим в бухгалтерском и налоговом учете доход по мере готовности работ, а учитывающим до сдачи работ заказчиком незавершенное производство, при спорах с налоговыми органами, которые склонны видеть факт реализации (передачу результатов работ одного лица для другого лица (ст.39 НК РФ)) работ в каждой форме КС-2 и справке КС-3.

Если в договорах строительного подряда стоимость работ не основана на сметном порядке ценообразования (договоры с твердой фиксированной ценой), или порядок расчетов между сторонами отличается от того, что рассмотрен выше (авансовый платеж на приобретение материалов и окончательный расчет после приемки всех работ по договору), приемка работ может быть предусмотрена одновременно после окончания выполнения всех работ по договору. Цена договора может быть выражена в условных единицах. В этих условиях предусмотренный порядок заполнения форм КС-2 и КС-3 (с учетом запрещения определения в них стоимости работ в условных единицах в Письме Росстата от 31.05.2005 № 01-02-9/381) теряет свою актуальность.

Таким образом, как отмечают некоторые авторы (78), предусмотренные органами статистики формы КС-2 и КС-3 в целях бухгалтерского и налогового

учета не учитывают весь объем взаимоотношений между заказчиками и подрядчиками, а в части приемки выполненных работ противоречат действующему гражданскому законодательству. В результате применения данных форм первичных документов возникают разногласия между заказчиками и подрядчиками, а также между налогоплательщиками и налоговыми органами.

Помимо приведенных форм, в Альбоме унифицированных форм первичной учетной документации по капитальному строительству предусмотрены также другие документы.

Форма № КС-6 «Общий журнал работ» - применяется для учета выполнения строительно-монтажных работ. Эта форма является основным первичным документом, отражающим технологическую последовательность, сроки, качество выполнения и условия производства строительно-монтажных работ. Данная форма не применяется в качестве первичного учетного документа для целей ведения бухгалтерского учета.

Форма № КС-6а «Журнал учета выполненных работ» также не применяется в качестве первичного учетного документа для целей ведения бухгалтерского учета. Это накопительный документ, на основании которого составляется акт приемки выполненных работ по форме КС-2 и справка о стоимости выполненных работ по форме КС-3.

Форма № КС-8 «Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения» и № КС-9 «Акт о разборке временных (нетитульных) сооружений». Являются внутренними документами подрядчика. Служат основанием для учета, или снятия с учета в бухгалтерии подрядчика сооружения в составе основных средств или хозяйственного инвентаря.

Форма № КС-10 «Об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений». Данный документ не применяется для целей ведения бухгалтерского учета. Служит для определения размера материального ущерба в связи со сносом (переносом) зданий, строений, сооружений и уничтожением или порчей насаждений.

Форма КС-11 «Акт приемки законченного строительством объекта» применяется как документ приемки законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения всех форм собственности (здания, сооружения, их очередей, пусковых комплексов, включая реконструкцию, расширение и техническое перевооружение) при их полной готовности в соответствии с утвержденным проектом, договором подряда (контрактом). Акт приемки является основанием для окончательной оплаты всех выполненных исполнителем работ в соответствии с договором (контрактом). Составляется в необходимом количестве экземпляров и подписывается представителями исполнителя работ (генерального подрядчика) и заказчика или другим лицом, на это уполномоченным инвестором, соответственно для исполнителя работ (генерального подрядчика) и заказчика. Для целей бухгалтерского учета подтверждает факт приемки заказчиком построенного подрядчиком объекта и служит основанием для признания подрядчиком выручки от реализации по объекту строительства.

Форма КС-14 «Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией» являясь документом по приемке и вводу законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения и зачисления его в состав основных фондов (основных средств) всех форм собственности, включая государственную (федеральную), а также объектов, сооруженных за счет льготного кредитования (зданий, сооружений, их очередей, пусковых комплексов, включая реконструкцию, расширение и техническое перевооружение). Акт приемки является основанием для окончательной оплаты всех выполненных исполнителем работ в соответствии с договором (контрактом).

Очень важно дополнить, что в соответствии со ст.55 Градостроительного кодекса РФ документом, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального

строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации, является Разрешение на ввод в эксплуатацию.

Помимо приведенных выше форм первичной учетной документации, Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 № 698 утверждены формы Разрешения на строительство и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Инструкция о порядке заполнения данных форм утверждена Приказом Министерства регионального развития РФ от 19.10.2006 № 120.

Кроме того, Альбом унифицированных форм первичной учетной документации по капитальному строительству не предусматривает такие документы как:

- акт приемки этапа выполненных работ по договору строительного подряда;
- акт приемки выполненных отдельных видов и комплексов работ;
- акт приемки заказчиком выполненных ремонтно-строительных работ.

Применить форму КС-2 в этих случаях можно, только если срок выполнения работ укладывается в один отчетный период, что бывает крайне редко. В этом случае организациям, у которых появляются такие хозяйственные ситуации, необходимо предусмотреть в своей учетной политике формы первичных учетных документов для оформления этих операций.

В соответствии со ст. 23 Федерального Закона № 214 – ФЗ Правительством РФ было подписано Постановление от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства» (далее – Правила) установлены требования к составу, форме и порядку предоставления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с этим документом застройщик ежеквартально представляет в уполномоченный орган исполнительной власти, на который в соответствии с нормативными правовыми актами РФ возложен контроль и надзор в области

долевого строительства объектов недвижимости (далее – уполномоченный орган), отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – отчетность).

В состав отчетности включаются отчеты по формам согласно приложениям № 1-4, справки, предоставляемые в случаях, установленных Правилами, а также ежеквартальная (по итогам 4 квартала – годовая) бухгалтерская отчетность застройщика, составленная в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Отчетность предоставляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы один договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства, или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору (п.3 Правил).

Застройщики несут ответственность в соответствии с законодательством РФ за недостоверность сведений, предоставляемых в отчетности и нарушение сроков ее предоставления (п.7 Правил).

Отчетность содержит сведения о застройщике (Приложение № 1 к Правилам). Форма, предусмотренная приложением № 2 к Правилам, заполняется отдельно по каждому объекту недвижимости и представляется, начиная с квартала, в течение которого был заключен первый договор, и по квартал, в течение которого застройщиком были исполнены обязательства по последнему договору. В этой форме содержатся данные о количестве самостоятельных частей в составе объекта, в отношении которых могут заключаться договоры участия в долевом строительстве. При наличии расторгнутых договоров за отчетный период представляется справка с указанием оснований расторжения каждого договора. Эта форма содержит также сведения об общей сумме обязательств по договорам, информацию о привлечении кредитных (заемных) средств, срок передачи объектов долевого строительства, информацию о разрешении на ввод в эксплуатацию и состояние обязательств по договорам.

В форме, предусмотренной приложением № 3 к Правилам, содержится обобщенная информация по всем объектам недвижимости, сведения об использовании денежных средств участников долевого строительства,

заполняются на основании данных бухгалтерского учета. При наличии прочих расходов представляется справка с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств.

Отчетность составляется в соответствии методическими указаниями по заполнению форм отчетности, утвержденными Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 12.01.2006г. № 06-2 пз-н «Об утверждении методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».

Форма отчетности, предусмотренная приложением № 4 к Правилам, содержит Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. На основании данных форм отчетности осуществляется контроль уполномоченным органом за деятельностью застройщиков, осуществляющих строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

При строительстве с привлечением средств дольщиков в отчетных документах необходимо отразить фактическую себестоимость объектов долевого строительства.

В настоящей работе предлагается фактическую себестоимость объектов долевого строительства формировать в накопительной ведомости, являющейся приложением к журналу учета выполненных работ КС-6а. Возможная форма подобной ведомости представлена в приложении 4.

На основании данных, представленных в накопительной ведомости, формируется фактическая себестоимость объектов долевого строительства, которая может быть отражена в дополнительных реквизитах унифицированной формы КС-2.

Следует отметить, что согласно Порядку применения унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденному Постановлением Госкомстата РФ от 24.03.1999г. № 20, организации могут вносить в

унифицированные формы дополнительные реквизиты. Форма КС-2 с подобными дополнительными реквизитами представлена в приложении 5.

Проведем апробацию предложенной методики калькуляции себестоимости объектов долевого строительства на конкретном объекте.

3.5. Практическое применение разработанной методики на примере строительства с долевым участием многоквартирного дома

Практическое применение предложенной выше методики калькулирования себестоимости объектов долевого строительства рассмотрим на примере строительства с долевым участием многоквартирного дома в г. Кингисеппе.

Внешний вид фасада дома, продольный и поперечный разрезы приведены на рисунках 3.11 – 3.13.



Рисунок 3.11 - Фасад дома

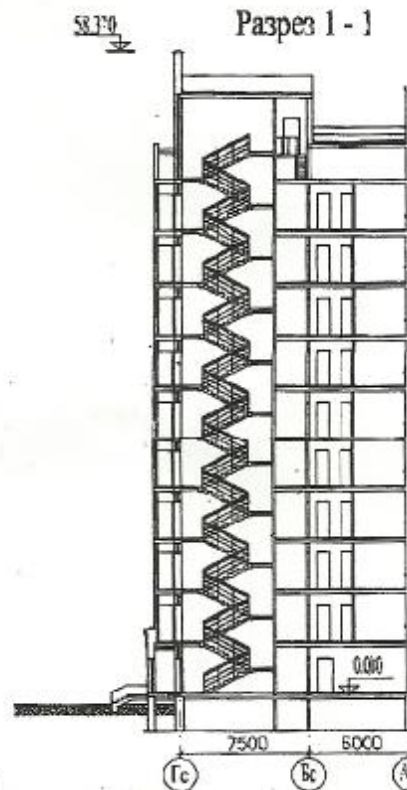


Рисунок 3.12 - Продольный разрез дома

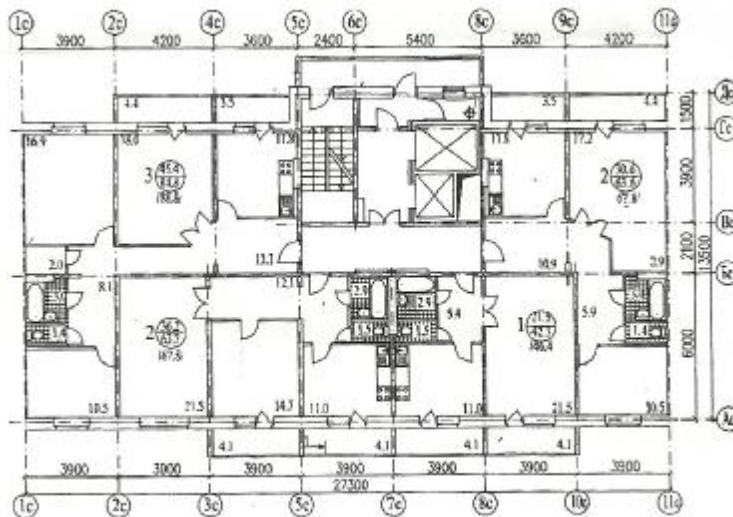


Рисунок 3.13 - Поперечный разрез дома

Строящийся с долевым участием 10-этажный дом имеет 1, 2 и 3 – комнатные квартиры площадью от 47 до 90 кв.м, имеется лифт. Общая площадь квартир составляет 2 707,5 кв.м. Сметная стоимость строительства дома, определенная в соответствии с Методикой определения стоимости

строительной продукции на территории РФ, составила 62 544 тыс. руб. В приложениях 6 – 8 представлены:

- объектный сметный расчет № 1 (приложение 6);
- смета № 1 «Общестроительные работы» (приложение 7);
- локальная смета «Работы по монтажу внутреннего водопровода, канализации наружной и внутренней, внутреннего электроснабжения» (приложение 8).

В сводном сметном расчете средства строительства дома распределены по следующим главам (приложение 9):

1. Подготовка территории строительства – 9 382 тысяч руб.
 2. Основные объекты строительства – 20 014 тысяч руб.
 3. Объекты энергетического хозяйства – 7 193 тысяч руб.
 4. Сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения – 11 258 тысяч руб.
 5. Благоустройство и озеленение территории – 3 753 тысяч руб.
 6. Временные здания и сооружения – 1564 тысяч руб.
 7. Прочие работы и затраты – 5 001 тысяч руб.
 8. Содержание службы заказчика-застройщика – 1 876 тысяч руб.
 9. Проектные и изыскательские работы, авторский надзор – 2502 тысяч руб.
- Итого – 62 544 тысячи рублей.

Глава «Основные объекты строительства» содержит разделы:

- 1) подготовительные работы – 278 тысяч руб.;
- 2) земляные работы – 502 тысячи руб.;
- 3) изготовление фундамента – 1878 тысяч руб.;
- 4) монолитные стены подвала – 795 тысяч руб.;
- 5) возведение стен 1 – 10 этажа – 6266 тысяч руб.;
- 6) стены машинного и вентиляционного помещений, стены парапета – 228 тысяч руб.;
- 7) изготовление перекрытий и покрытий – 4499 тысяч руб.;
- 8) крыльцо – 85 тысяч руб.;
- 9) лестницы и площадки – 257 тысяч руб.;

- 10) сборный ж/б (лифтовые шахты) – 1 956 тысяч руб.;
- 11) перегородки – 1 115 тысяч руб.;
- 12) кровля – 808 тысяч руб.;
- 13) заполнение дверных и оконных проемов – 1 162 тысяч руб.;
- 14) отделочные работы внутри помещений – 65 тысяч руб.;
- 15) отделка фасада – 120 тысяч руб.

Итого – 20 014 тысяч рублей.

В главе 1 «Подготовка территории строительства» отражены затраты на отвод земельного участка, выдачу архитектурно-планировочного задания, выделение красных линий застройки, плата за аренду земельного участка и прочие затраты, связанные с подготовительными работами по освоению застраиваемой территории.

В главе 2 «Основные объекты строительства» включена сметная стоимость видов работ по строительству многоквартирного дома.

В остальных главах отражена сметная стоимость работ по объектам, перечень которых соответствует наименованию глав.

Себестоимость 1 кв.м, определенная традиционным способом, как отношение стоимости строительства к общей площади квартир, в данном случае составит:

$$62\,544\,000 : 2\,707,5 = 23\,100 \text{ рублей.}$$

Тогда себестоимость объектов долевого строительства, определенная традиционным способом, как произведение площади квартиры на себестоимость 1 кв. м, составит:

а) однокомнатной квартиры общей площадью 46,4 кв. м – 1 071,8 тысяч рублей ($23,1 * 46,4$);

б) двухкомнатной квартиры общей площадью 67,6 кв.м – 1 561,6 тысяч рублей ($23,1 * 67,6$);

в) двухкомнатной квартиры общей площадью 67,8 кв. м – 1 566,2 тысяч рублей ($23,1 * 67,8$);

г) трехкомнатной квартиры общей площадью 88,8 кв.м – 2 051,3 тысяч рублей ($23,1 * 88,8$).

Далее определим себестоимость каждого объекта долевого строительства с помощью методики, предложенной в разделе 3.5 настоящей работы.

Поэтажные сметы с распределением прямых и косвенных расходов представлены в приложении 10.

Формирование поэтажных смет покажем на примере сметы 2-го этажа.

Как было указано выше, к прямым расходам при составлении этажных смет, формируемым, исходя из планировочных решений каждого этажа, относим следующие разделы главы 2 сводного сметного расчета:

- 5) возведение стен 1 – 10 этажа;
- 7) изготовление перекрытий и покрытий ;
- 11) перегородки;
- 13) заполнение дверных и оконных проемов;
- 14) отделочные работы внутри помещений;
- 15) отделка фасада.

Распределение прямых расходов между этажами дома осуществляем, исходя из планировочных решений каждого этажа. В рассматриваемом случае все этажи дома имеют идентичную планировку, поэтому указанные выше прямые расходы каждого этажа (в том числе, и второго) будут составлять:

- 5) возведение стен 1 – 10 этажа – 626,6 тысяч руб. ($6\ 266 : 10$);
- 7) изготовление перекрытий и покрытий – 449,9 тысяч руб.
($4\ 499 : 10$); ;
- 11) перегородки – 111,5 тысяч руб. ($1\ 115 : 10$);
- 13) заполнение дверных и оконных проемов – 116,2 тысяч руб.
($1\ 162 : 10$);
- 14) отделочные работы внутри помещений – 6,5 тысяч руб. ($65 : 10$);
- 15) отделка фасада – 12 тысяч руб. ($120 : 10$).

Итого прямых расходов по второму этажу – 1 322,7 тысяч рублей.

Косвенные расходы, предусмотренные разделом 10) главы 2 (лифтовые шахты) для второго этажа составят 44 тысячи рублей:

$$C = Z/A * (X - 1) = (1\ 956 : 45) * (2 - 1) = 44 \text{ тысячи руб.},$$

где $Z = 1\ 956$ руб. – общая сумма затрат по лифтам;

$A = 0+1+2+3+4+5+6+7+8+9=45$ – сумма номеров этажей, уменьшенных на единицу; $X = 2$ – номер этажа.

Косвенные расходы, предусмотренные разделами 1) – 4), 6), 8), 9), 12), 15) главы 2 сметного расчета, распределены между этажами пропорционально прямым расходам; их сумма для второго этажа составляет 483,1 тысяч рублей.

Косвенные расходы, предусмотренные главами 1; 3 – 9 сметного расчета, также распределены между этажами пропорционально прямым расходам; их сумма для второго этажа составляет 4 253,0 тысяч рублей.

В результате получена сметная стоимость второго этажа – 6 102,8 тысяч рублей.

Далее осуществляется калькуляция сметной себестоимости объектов долевого строительства – квартир. Квартирные сметы с распределением прямых и косвенных расходов представлены в приложениях 11 – 31. Формирование квартирных смет покажем на примере двух двухкомнатных квартир второго этажа площадью 67,6 кв.м и 67,8 кв.м.

Площадь квартир практически почти равна, поэтому себестоимость их постройки, определенная традиционным способом, отличается всего на 4,6 тысяч рублей (себестоимость квартиры площадью 67,6 кв. м составляет 1 561,6 тысяч рублей, квартиры площадью 67,8 кв. м – 1 566,2 тысяч рублей).

Вместе с тем, планировочные решения этих квартир различны (рис. 3.5). Квартира площадью 67,6 кв.м содержит значительно большую площадь наружных стен, чем квартира площадью 67,8 кв.м, и вследствие этого прямые расходы по ее сооружению существенно выше, чем у квартиры площадью 67,8 кв.м.

Прямые расходы по квартире площадью 67,6 кв.м, исходя из ее планировочного решения:

5) стены – 184,5 тысяч рублей;

7) перекрытия и покрытия – 82,3 тысяч рублей;

- 11) перегородки – 23,0 тысячи рублей;
- 13) заполнение дверных и оконных проемов – 33,2 тысячи рублей;
- 14) отделочные работы внутри помещений – 1,5 тысяча рублей;
- 15) отделка фасада – 3,5 тысячи рублей.

Итого прямых расходов – 328,0 тысяч рублей.

После распределения косвенных расходов (приложения 13; 14) получаем себестоимость квартиры площадью 67,6 кв.м – 1 861,4 тысяч рублей.

Прямые расходы по квартире площадью 67,8 кв.м, исходя из ее планировочного решения:

- 5) стены – 60,9 тысяч рублей;
- 7) перекрытия и покрытия – 82,8 тысяч рублей;
- 11) перегородки – 25,4 тысяч рублей;
- 13) заполнение дверных и оконных проемов – 16,6 тысяч рублей;
- 14) отделочные работы внутри помещений – 1,5 тысяча рублей;
- 15) отделка фасада – 1,2 тысяча рублей.

Итого прямых расходов – 188,4 тысяч рублей.

После распределения косвенных расходов (приложения 13; 14) получаем себестоимость квартиры площадью 67,8 кв.м – 1 073,82 тысячи рублей.

Результаты калькуляции себестоимости объектов долевого строительства, проведенной в соответствии с разработанной в настоящей работе методикой, представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Авторский расчет себестоимости объектов долевого строительства, определенная в соответствии с предложенной методикой
тыс.руб.

	Однокомнатная 46,4 м ²	Двухкомнатная 67,6 м ²	Двухкомнатная 67,8 м ²	Трехкомнатная 88,8 м ²
1	2	3	4	5
1 этаж	855,70	1850,40	1062,80	2289,90
2 этаж	863,24	1861,40	1073,82	2304,34

Продолжение таблицы 3.1

1	2	3	4	5
3 этаж	870,62	1872,13	1084,60	2318,45
4 этаж	878,00	1822,88	1095,37	2332,55
5 этаж	885,50	1893,90	1106,40	2347,00
6 этаж	892,91	1904,61	1117,17	2361,11
7 этаж	900,45	1915,60	1128,20	2375,55
8 этаж	907,82	1926,35	1138,97	2389,66
9 этаж	915,37	1937,33	1150,00	2404,10
10 этаж	922,75	1948,07	1160,76	2418,22

Как видим, результаты расчетов себестоимости объектов долевого строительства, представленные в таблице 3.1, существенно отличаются от результатов, определенных традиционным образом, которые, как было показано выше, составляют:

- 1 071,8 тысяч рублей для однокомнатной квартиры;
- 1 561,6 тысяч рублей для двухкомнатной квартиры площадью 67,6 кв.м;
- 1 566,2 тысяч рублей для двухкомнатной квартиры площадью 67,8 кв.м;
- 2 051,3 тысяч рублей для трехкомнатной квартиры.

Различия в оценке себестоимости, проведенной традиционным способом, и в соответствии с предлагаемой методикой, в зависимости от этажа составляют:

- по однокомнатным квартирам – от 14% до 20%;
- по двухкомнатным квартирам площадью 67,6 кв.м – от 18% до 25%;
- по двухкомнатным квартирам площадью 67,8 кв.м – от 25% до 32%;
- по трехкомнатным квартирам – от 12% до 18%,

причем по одним объектам применение традиционного способа приводит к завышению себестоимости, по другим – к занижению.

Вследствие этого при применении традиционного способа финансовый результат, формируемый заказчиком-застройщиком при передаче объекта долевого строительства конкретному дольщику, может быть существенно искажен.

При этом в целом по объекту строительства (дому) финансовый результат, формируемый заказчиком-застройщиком, может искажения и не претерпеть. Но,

как показывает практика, процесс передачи законченных объектов долевого строительства дольщикам – процесс, требующий определенного времени, иногда довольно значительного. При этом нередко процесс передачи переходит на следующий отчетный (налоговый) период, установленный НК РФ для налога на прибыль. Вследствие этого финансовый результат на конец отчетного (налогового) периода, формируемый заказчиком-застройщиком, может быть искажен.

При передаче заказчиком-застройщиком дольщику в конце отчетного (налогового) периода объекта, себестоимость которого, определенная традиционным способом, завышена (например, двухкомнатной квартиры площадью 67,8 кв.м на первом этаже), финансовый результат при традиционном формировании себестоимости будет, соответственно, искажен (занижен) на 503,4 тысячи рублей (1 566,2 – 1 062,8). Например, условно стоимость объекта долевого строительства 2000,0 тыс. рублей. В этом случае информация в отчете о финансовых результатах составленный при определении себестоимости традиционным методом будет выглядеть следующим образом:

	Тыс. руб
Выручка	2000,0
Себестоимость продукции	1566,2
...	
Прибыль до налогообложения	433,8

При предложенном методе:

	Тыс. руб.
Выручка	2000,00
Себестоимость продукции	1062,8
...	
Прибыль до налогообложения	937,2

Как видно из условного примера, искажение финансового результата весьма существенно и составляет 503,4 тыс.рублей.

В некоторых случаях при применении традиционного способа определения себестоимости объектов долевого строительства может быть искажен (в налоговом учете) и финансовый результат в целом по объекту строительства (дому). Например, себестоимость квартиры площадью 67,6 кв. м, определенная традиционным способом, составляет 1 561,6 тысяч рублей. Допустим, что заказчик-застройщик в договоре долевого участия установил цену квартиры в сумме 1 800 тысяч рублей. Тогда при передаче квартиры дольщику финансовый результат заказчика-застройщика (прибыль) составит 238,4 тысяч рублей, в то время как в соответствии с предложенной методикой себестоимость такой квартиры (например, на 10 этаже) составляет 1 948,07 тысяч рублей. Соответственно этому убыток при формировании финансового результата при передаче квартиры дольщику составит 148,07 тысяч рублей. А как было указано выше, согласно мнению Минфина РФ, выраженному в письме от 20.04.2009 г. № 03-03-06/1/263, убытки, полученные заказчиком-застройщиком в виде превышения затрат на строительство над договорной стоимостью, не учитываются в целях налогообложения прибыли.

И, безусловно, повышение достоверности формирования себестоимости объектов долевого строительства позволяет в полной мере реализовать право дольщика, предусмотренное статьей 5 Закона № 214-ФЗ: требовать определения цены договора участия в долевом строительстве по формуле «затраты плюс».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Долевое строительство получило широкое распространение в нашей стране, это удобный инструмент для финансирования жилищного строительства и приобретения гражданами жилья. Помимо этого, долевое строительство способствует развитию строительных компаний, созданию новых рабочих мест и сокращению безработицы, повышению доходов предпринимателей, а значит и увеличению поступлений в бюджеты в виде различных налогов и отчислений. Вместе со строительством домов получает развитие и вся сопутствующая инфраструктура городов.

С финансовой точки зрения в долевом строительстве заинтересованы и строительные компании, которые на привлекаемые денежные средства ведут строительство домов, и граждане, которые приобретают, как правило, значительно более дешевое жилье, по сравнению с вторичным рынком недвижимости.

В долевом строительстве участвует большое количество различных организаций, государственных органов и граждан. Но основными сторонами долевого строительства являются застройщик и участник долевого строительства, это как раз тот, кто собирается приобрести квартиру, финансируя строительство дома застройщиком.

Отношения при долевом строительстве регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В то же время нормативными документами Минфина РФ не установлен специальный порядок признания в бухгалтерском учете застройщика операций по договорам участия в долевом строительстве.

ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», принятое взамен ПБУ 2/94, устанавливает особенности порядка формирования в бухгалтерском учете и

раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о доходах, расходах и финансовых результатах организациями, выступающими в качестве подрядчиков (субподрядчиков) в договорах строительного подряда, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, но не рассматривает вопросы бухгалтерского учета операций застройщика.

Некоторые вопросы бухгалтерского учета операций застройщика рассматривались в ПБУ 2/94 «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство». В частности, в ПБУ 2/94 были указаны объекты бухгалтерского учета по договору на строительство у застройщика; установлен порядок расчетов между застройщиком и подрядчиком; порядок формирования затрат застройщика на строительство объекта; порядок формирования финансового результата у застройщика по деятельности, связанной со строительством. Но, во-первых, с 01.01.2009 г. ПБУ 2/94 утратило силу; во-вторых, в ПБУ 2/94 не рассматривались специфические вопросы бухгалтерского учета операций застройщика, обусловленных предметом и содержанием договоров участия в долевом строительстве.

Вследствие этого при осуществлении долевого строительства существует ряд проблемных вопросов в бухгалтерском учете заказчика-застройщика, которые выявлены и сформулированы в результате проведенного в работе анализа литературных данных. В частности, отсутствует теоретическая база для определения себестоимости продукции долевого строительства – квартиры. Не определен законодательно гражданско-правовой статус договора участия в долевом строительстве, поэтому на практике возникают трудности при отражении хозяйственных операций в бухгалтерском учете, например, поступление денежных средств от участников долевого строительства, что приводит к негативным налоговым последствиям.

Отсутствует экономически обоснованная методика формирования себестоимости объекта долевого строительства, подлежащего передаче дольщику. Это не дает возможности вести аналитический учет капитальных вложений по

каждому дольщику (каждому договору участия в долевом строительстве) и приводит к искажению финансового результата от передачи объекта долевого строительства дольщику.

Практически отсутствуют обоснованные рекомендации по оформлению сметных документов, обеспечивающие возможность экономически обосновать формирование себестоимости объектов долевого строительства.

На сегодняшний день отсутствуют также рекомендации по оформлению отчетных документов, обеспечивающих возможность организации аналитического учета капитальных вложений застройщика по каждому дольщику (каждому договору долевого участия).

Восполнению указанных пробелов и посвящена настоящая работа, основными результатами которой являются положения, выносимые на защиту:

1. Достигнуто единство терминологии, применяемой в долевом строительстве на основе анализа нормативных документов, регулирующих деятельность в области строительства, что позволило определить возможные схемы и экономическую сущность взаимоотношений между сторонами.

2. Обоснована необходимость применения двух учетных моделей в соответствии с экономическим содержанием договора участия в долевом строительстве, вытекающим из специфики его применения, при признании в учете застройщика средств, полученных от участников долевого строительства (дольщиков). Если заказчик-застройщик, привлекающий средства дольщиков, при этом еще и совмещает функции генерального подрядчика, то целесообразно применять подход к договору участия в долевом строительстве с позиций договора строительного подряда и отражать полученные средства дольщиков в составе авансов полученных. Если же функции застройщика ограничены только лишь привлечением средств дольщиков и ведением учета привлеченных средств и осуществленных затрат, а все технические вопросы, в том числе и заключение договора строительного подряда с генподрядчиком осуществляет привлеченный технический заказчик, то обоснованно рассматривать договор участия в долевом

строительстве, как инвестиционный, и отражать полученные средства дольщиков в составе целевого финансирования.

3. Выявлены и сформулированы проблемные вопросы в бухгалтерском учете заказчика-застройщика при анализе законодательных и нормативных актов, регулирующих вопросы долевого строительства.

4. Обоснован систематизированный порядок отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете застройщика, привлекающего средства дольщиков, в соответствии с применяемыми учетными моделями исходя из гражданско-правовой природы договора участия в долевом строительстве, что обеспечивает более полное соответствие их экономическому содержанию операций застройщика и условиям его хозяйствования.

5. Разработан экономически обоснованный метод формирования себестоимости объекта долевого строительства, подлежащего передаче дольщику, учитывающий качественные характеристики объекта: планировку и расположение объекта, удорожание материалов по мере осуществления строительства, благодаря чему повышается достоверность формирования финансового результата от передачи объекта долевого строительства дольщику.

6. Разработаны рекомендации по оформлению сметных и отчетных документов, обеспечивающие возможность экономически обоснованного формирования себестоимости объектов долевого строительства и возможность ведения аналитического учета капитальных вложений по каждому дольщику (каждому договору долевого участия).

На примере строительства жилого многоквартирного дома доказана существенность факторов, определяющих себестоимость объектов долевого строительства, учитываемых разработанной методикой.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

I. Нормативные документы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: [фед. закон принят ГД РФ 22.12.2004г.]
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: [фед. закон принят ГД РФ 30.11.1994г.]
3. Жилищный кодекс Российской Федерации [фед. закон принят ГД РФ 29.12.2004г.]
4. Закон Российской Федерации от 24.12.1992г. № 4218 (ред. от 22.08.2004г.) «Об основах федеральной жилищной политики»
5. Конституция Российской Федерации
6. Налоговый кодекс Российской Федерации: [фед. закон принят Гос. Думой 31.07.1998г.]
7. О бухгалтерском учете: федеральный закон от 06.12.2011г. № 402-ФЗ
8. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: федеральный закон от 17.06.2010г. № 119-ФЗ
9. Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 – приказ Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999г. № 32н
10. Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 - приказ Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999г. № 33н
11. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 29.01.2008г. № 07-05-06/18 «Рекомендации аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам, аудиторам по проведению аудита годовой бухгалтерской отчетности организаций за 2007 год» // Финансовая газета – 2008 - №6

12. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 18.05.2006г.
№ 07-05-03/02 // Документы и комментарии – 2006 - № 13
13. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 14.10.2010г. №
03-07-10/13 // URL: <http://www.consultant.ru>
14. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 24.05.2006г. №
03-04-10/07 // URL: <http://www.consultant.ru>
15. Письмо ФНС РФ от 09.12.2004 N 03-1-08/2467/17 "О Федеральном законе
N 109-ФЗ от 20.08.2004 // Экономика и жизнь – 2004 - № 52
16. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 26.10.2004г. №
07-05-14/283 // Налогообложение – 2004 - №6
17. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 28.11.2004г. №
07-05-14/306 // URL: <http://www.consultant.ru>
18. Письмо Минстроя Российской Федерации «О затратах на службу
заказчика-застройщика» от 17.04.1996г. № ВБ-29/12-139 // URL:
http://www.standartov.ru/norma_doc/1/1660/index.htm
19. Письмо Минстроя Российской Федерации от 13.12.1995г. №ВБ-29/12-347 //
Бюллетень строительной техники – 1996 - № 4
20. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 12.07.2005г. №
03-04-01/82 // URL: <http://www.pravowed.ru/weekly/2005/31/15/>
21. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 13.10.2006г. №
03-03-04/4/160 // URL: <http://www.consultant.ru>
22. Письмо Госстроя Российской Федерации от 05.11.2001г. № ЛБ-6062/9 //
Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве – 2001 - №6
23. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 24.05.2006г. №
03-04-10/07 // URL: <http://www.consultant.ru>
24. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в
Российской Федерации – приказом Министерства Финансов Российской
Федерации от 29.07.1998 г. № 34н
25. Постановление Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1 (ред. от 01.06.2012)
Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости

строительной продукции на территории РФ // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации, - 2004 - N 6

26. Постановление Правительства РФ от 21.03.2002 N 174 (ред. от 07.11.2008) "О лицензировании деятельности в области проектирования и строительства" // Российская газета – 2002 - № 60
27. Постановление Госстроя России от 08.06.2001 № 58 «Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории РФ» // URL: <http://docs.cntd.ru/document/901790364>
28. Постановление Правительства РФ от 27.10.2005 N 645 (ред. от 16.01.2007, с изм. от 03.04.2008) "О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства" (вместе с "Правилами представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства") // Российская газета – 2005 - № 250
29. Постановление Госкомстата РФ от 11.11.1999 N 100 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ" // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_docLAW_26273/
30. Постановление ФАС СЗО от 12.11.2001 по делу №А56-12068/01// URL: http://www.consultant.ru/document/cons_ASZ_55816/
31. Постановление ФАС Московского округа от 30.05.2005г. по делу №КА-А41/4403-05 // URL: <http://www.lawmix.ru/mskjude/7599/>
32. Постановление ФАС СЗО от 09.02.2007г. по делу №А66-11018/2004 // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_ASZ_73235/
33. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкции по его применению // Экономика и жизнь – 2000 - №46

34. Приказ Минфина РФ от 20.12.1994 № 167 "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство" (ПБУ 2/94) // Финансовая газета – 1995 -№5
35. Приказ Минфина России от 24.10.2008 N 116н (ред. от 27.04.2012) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008)" // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти – 2008 - № 49
36. Приказ Минфина РФ от 22.07.2003 N 67н (ред. от 08.11.2010) "О формах бухгалтерской отчетности организаций" // Финансовая газета – 2003 - № 33
37. Приказ Минфина РФ от 30.03.2001 N 26н (ред. от 24.12.2010) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01" // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти – 2001 - № 20
38. Приказ Минфина РФ от 26.12.2002 N 135н (ред. от 24.12.2010) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 03.02.2003 N 4174) // Российская газета – 2003 - № 30
39. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»: федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ // Российская газета – 2008 - № 163
40. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений - Собрание законодательства РФ, 01.03.1999, N 9, ст. 1096
41. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» // Российская газета, - 31.12.2004г. - N 292

II. Научная и учебная литература

42. Аврова И.А. Организация учета в строительстве. 2-е изд. Перераб. и доп. М.: Бератор, 2003
43. Адамов Н.А. Бухгалтерский учет в строительстве. СПб: Питер, 2003.
44. Адамов Н.А. Бухгалтерский учет и налогообложение в строительстве. М.: Финансы и статистика, 2005
45. Адамов Н. Чернышев В. Применение ПБУ и МСФО в подрядном строительстве. «Финансовая газета», 2006, № 7
46. Адамова Г.А. Сущность, особенности и методы подготовки внутренней отчетности в строительстве. «Строительство: налогообложение, бухучет», 2007, № 3
47. Акчулпанова Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве: Дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006.
48. Александрова М.О. О правовой природе договоров долевого участия в строительстве жилья // Кодекс – 2001 - №5
49. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве. СПб.: Питер, 2000
50. Алексеева О.А. Статья: Управленческий учет затрат в строительстве. «Аудиторские ведомости», 2007. № 3
51. Анализ хозяйственной деятельности: Учебник. Белобжецкий И.А., Белобородова В.А., Дьячков М.Ф. и др.; Под ред. В.А. Белобородовой, 2-е изд., перераб. и доп. М.; Финансы и статистика, 2006. 352с.
52. Бадмаева Д.Г., Бычкова С.М. Бухгалтерский финансовый учет. М.: ЭКСМО, 2008
53. Балашова Н.А. Существенные условия договора участия в долевом строительстве // Вестник Удмуртского университета. Экономика и право. 2009. Вып.2
54. Баширов А.А. Калькулирование себестоимости в строительстве. М.: Финансы и статистика, 1980

55. Бочкарева И.И., Левина Г.Г. Бухгалтерский учет. Учебник. Изд. Велби, 2006 – 368с
56. Бельских В.Б. Развитие модели бухгалтерского учета в строительных организациях [текст] // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2010 - №3
57. Брюховецкий Н.Н. Договор участия в долевом строительстве не есть вид инвестиционного договора// Адвокат. 2007. № 8
58. Бублик В. Квалификация договоров долевого строительства // Хозяйство и право – 2002 - №2
59. Бузырев В.В., Суворова А.П., Амосова Н.М. Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве: Учебное пособие для вузов. – Ростов на Дону: ФЕНИКС, 2006 – 253с.
60. Бузырев В.В., Суворова А.П., Федосеев И.В. Экономика строительства: Учебное пособие для студентов высших учебных заведений. – М.: Изд-во АКАДЕМИЯ, 2007 – 336с.
61. Бунина Н. Объект долевого строительства: правовые проблемы, определения, понятия// Юрист. 2007, № 6.
62. Бухгалтерский и налоговый учет в строительных организациях / сост. Гизатуллин М.И. М.: ГроссМедиа, 2005
63. Бычкова С.М., Янданова Ц.Н. Бухгалтерская отчетность. Возможности моделирования для принятия правильных решений: Практическое руководство. М.: ЭКСМО, 2006
64. Бычкова С.М. Аудит для руководителей и бухгалтеров. СПб: ПИТЕР, 2003
65. Вахрушина М.А. Бухгалтерский и управленческий учет: Учебник для вузов. – Изд. второе, дополненное и переработанное. – М.: ИКФ ОМЕГА-Л; Высшая школа, 2002 – 528с.
66. Верещагин С.Н. О дополнительном бремени застройщика.//Налоговый учет для бухгалтера. 2009, № 2
67. Вещунова Н.А., Фомина Л.А. Бухгалтерский учет. Учебник изд. Финансы и статистика. 2006

68. Вилесова О., Козакова А. Конструирование договорных отношений. // Прил. к журналу «Хозяйство и право», 2002. № 9
69. Вишневская И.С., Лукьянцев А.А., Нагаев А.Н. К вопросу о правовом регулировании долевого участия в строительстве жилого дома // Жилищное право – 2000 - № 2
70. Влад О.В. Бухгалтерский учет в долевом строительстве. //Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2006, № 11
71. Волков Н.Г. Практическое пособие по бухгалтерскому учету. Бухгалтерский учет. 2007. 324 с.
72. Герман О.Н. и др. Актуальные проблемы долевого строительства. //Экономико-правовой бюллетень. 2007, № 5
73. Гетьман В.Г. Финансовый учет. М.: Финансы и статистика, 2002
74. Гогина Г.Н., Кузнецова Н.Л. Строительство жилья на основе договора долевого участия.// Аудиторские ведомости. 2006, № 3
75. Годовой отчет. Строительство 2010/ под ред. Ю.А. Васильева и др.: Аюдар-Пресс, 2010
76. Грибков А.Ю. Бухгалтерский учет в строительстве: практ. Пособие – 7 изд. испр. – М.: «Омега-Л», 2009 – 386с.
77. Даутов М. Договор о долевом участии в строительстве и договор купли-продажи // Юридическая наука: проблемы теории, практики, перспективы развития – 2000 – 86с.
78. Дементьев А.Ю. Бухгалтерский учет и налогообложение в строительстве. Изд. ПИТЕР, 2008 – 123с
79. Дементьев А.Ю. Учет выручки от реализации строительного-монтажных работ // Финансовая газета, 2003, № 5
80. Долевое участие в строительстве: правовое регулирование, бухгалтерский учет, налогообложение / сост. Севастьянова Т.В. М.: Вершина, 2005
81. Друри К. Управленческий и производственный учет: Пер. с англ.: Учебник. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003

82. Евдокимов Н.А. Проблемы распределения затрат и расчета себестоимости .
// «Сетевой электронный научный журнал», 2004, № 2
83. Ерофеева В.А., Принцева С.А. Бухгалтерский учет в строительстве (с элементами налогообложения). М.: Юрайт-Издат, 2004
84. Ершов О.Г. О существенных условиях договора долевого участия в строительстве// Право и экономика. 2007. № 3
85. Ефремова, А. А. Типичные ошибки бухгалтерского и налогового учета: практическое пособие [Текст] / А. А. Ефремова. - М. : КНОРУС, 2010. – 256с
86. Жигачев Ю.В. Учет у застройщика особенности [текст] // Учет в строительстве – №11.– 2011. – С.27
87. Зонова А.В. Бухгалтерский учет и аудит Изд-во «Рид Групп», 2011 – 480с
88. Зуйкова Л. Старые проблемы нового закона // ЭЖ-Юрист. 2005
89. Игонина Л.Л. Инвестиции: учеб. Пособие/ под ред. Слепова В.А. М.: Экономистъ, 2003
- 90.Ивашкевич В.Б. Бухгалтерский управленческий учет: Учебник для вузов. – М.: Издательство «Юристъ», 2003 – 250с.
91. Каверина О.Д. Управленческий учет: системы, методы, процедуры. – М.: Финансы и статистика, 2004 – 352с.
92. Карпова Т.П. Основы управленческого учета. – М.: ИФРА-М, 1997 – 256с.
93. Касьянова Г.Ю. Долевое строительство жилых домов: бухгалтерский учет и налогообложение у застройщика// Москва. 2009
94. Катцына С.А., Ферова И.С. Бухгалтерский управленческий учет: Учебное пособие/ Красноярский государственный университет. – Красноярск, 2001 – 174с.
95. Керимов В.Э. Управленческий учет: Учебник. – М.: Маркетинг, 2001 – 268с
96. Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация// Хозяйство и право. 2002. № 2

97. Козлова Н.В. Договор простого товарищества.// Законодательство. 2000. № 1
98. Кочинев Ю.Ю. Аудит организаций различных видов деятельности. – Изд. ПИТЕР, 2010 – 288с.
99. Кочинев Ю.Ю. Аудит: Теория и практика. – Изд. ПИТЕР, 2005 – 400с.
100. Кочинев Ю.Ю. Особенности аудита строительных организаций – застройщиков (заказчиков-застройщиков).// «Финансовый учет и аудит», 2007, №1
101. Кущенко В.В. Девелопмент: Современная концепция развития недвижимости. М.: Норма, 2005
102. Ларионов А.Д. Бухгалтерский учет. Учебник / Под ред. А.Д. Ларионова – М.: Проспект, 2001 – 392с.
103. Либерман И.А. Пути расширения сферы действия бухгалтерско-управленческого учета в строительстве.// «Финансовые и бухгалтерские консультации», 2009, № 5
104. Макальская М.Л., Фельдман И.А. Бухгалтерский учет. Учебник для вузов. Изд. Высшее образование, 2007 – 443с
105. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости). СПб.: ПИТЕР, 2003
106. Мельник М. В. Ревизия и контроль [Текст] / М. В. Мельник, А. С. Пантелеев, А. Л. Звездин. – М.: ИД ФБК-ПРЕСС, 2003. – 520 с.
107. Мизиковский Е.А., Дружиловская Т.Ю. Международные стандарты финансовой отчетности и бухгалтерский учет в России. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2004
108. Мизиковский Е.А. Теория бухгалтерского учета. М.: Юристъ, 2002
109. Мизиковский, Е. А. Учет основных средств. Комментарии, корреспонденция счетов [Текст] / Е. А. Мизиковский, О. М. Островский, В. В. Приображенская. - СПб. : Питер ; М. : Издательский дом БИНФА, 2008. - 224 с.

110. Наринский А.С. Калькулирование себестоимости продукции в строительстве: учебник. М.: Финансы и статистика, 1988
111. Нефедьева Ю. Сравнительный анализ ПБУ2/94 и МСФО 11// «Финансовая газета», 2005, № 25
112. Новицкий И.Б. Общее учение об обязательстве. – М. – 1954
113. Павлодский Е.А. Правовая природа «инвестиционного контракта»// Право и экономика. 2000, № 9
114. Патров В.В., Бочкарева И.И., Левина Г.Г. Бухгалтерский учет. Учебное пособие. Изд. ИПБ-БИНФА. 2008
115. Попова Л.В. Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: методы и практика – М.: Изд-во «Дело и сервис», 2009 – 512с
116. Попова Л.В. Формирование учетно-аналитической системы затрат на промышленных предприятиях. – М.: Дело и Сервис, 2007. – 224с.
117. Пронина Е.А. Бухгалтерский учет и налогообложение в строительстве. М.: Бухгалтерский учет, 2004
118. Пошерстник Н.В., Мейксин М.С. Бухгалтерский учет в строительстве – СПб «Издательский дом Герда». 2001 – 592с.
119. Резцова Е.В. Правовая природа договора участия в жилищном строительстве: Дис. ... канд.юрид.наук. М., 2006
120. Савельев А.Б. Договор простого товарищества // Актуальные вопросы гражданского права/под ред. М.И. Брагинского – М - 1998
121. Себестоимость продукции: планирование, анализ, резервы снижения (научная разработка темы, комментарии и разъяснения д. э. н., профессора Э.В. Никольской и к. э. н. Ю.П. Никольской)// Библиотечка «Российской газеты». – вып. № 3
122. Севодина Е.И. Целевое финансирование в строительстве [текст] // Учет в строительстве – №3.- 2011. – С.89.
123. Семенихин В.В. «Учетная политика – 2010» Налоговый вестник, 2010

124. Серeda К.Н. Бухгалтерский учет в строительстве. Серия «Библиотека бухгалтера и аудитора» Ростов на Дону: Феникс, 2004
125. Симонов М. Услуги застройщиков освобождены от НДС.// «Бухгалтерские вести» 2010г. № 25
126. Соколов А.Ю. Управленческий учет накладных расходов. – М.: Финансы и статистика, 2004 - 448с.
127. Соколов П.А. Инвестиционно-строительная деятельность застройщиков в условиях нового законодательства. // Строительство: налогообложение, бухучет. 2005, № 4
128. Соколов П.С. Особенности учета заказчиком капитальных затрат по организации строительства // Строительство и налогообложение. Бухучет, 2006, № 3
129. Соколов Я.В. Бухгалтерская (финансовая) отчетность. Учебник. Изд. Магистр, 2009
130. Соколов Я.В. Бухгалтерский учет и аудит: современная теория и практика. Учебник экономического факультета СПбГУ. Изд. Экономика, 2009
131. Соколов Я.В., Патров В.В. Счета бухгалтерского учета: содержание и применение. Справочное пособие. Изд. Финансы и статистика, 2006
132. Соколов Я.В. Управленческий учет. Учебник. Изд. Магистр, 2009
133. Строительство: бухгалтерский и налоговый учет у инвестора, заказчика и подрядчика/ сост. С.А. Верещагин. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Информцентр XXI века, 2005
134. Телюкина М.В. Понятие сделки: теоретический и практический аспекты.// Адвокат, 2002, № 8
135. Тюрина А.В. Взаимоотношения участников долевого строительства// Экономико-правовой бюллетень, 2007, № 5
136. Управленческий учет: официальная терминология СИМА/ пер. с англ. О.Е. Николаевой, Т.В. Шишковой. – М.: ИД ФБК-ПРЕСС, 2004 – 200с.

137. Фиш Н.А. Гарантии качества при долевом строительстве [текст] // Учет в строительстве – № 8.– 2011. – С.19.
138. Цепов В.Г. Инвестиции в строительство: проблемы гражданско-правового регулирования// Юридический мир. – 2001. - №2
139. Церпенто С.И., Игнатова Н.В. Бухгалтерский учет в строительстве. М.: КНОРУС, 2007 – 400с.
140. Шевченко Е.Е. Способы определения условий гражданско-правовых договоров: законодательство и судебная практика// Закон, 2007, № 3
141. Шеремет А.Д., Сейфулин Р.С. Финансы предприятий. «Высшее образование», 1999
142. Шеремет А.Д., Суйц В.П. Аудит: Учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 1995
143. Штефан Я.Г. Долевое строительство: обеспечение контроля расходования средств целевого финансирования // Современные наукоемкие технологии. – 2013. – № 10 (часть 1).
144. Keyes D. E. and Lefevre R.J., 1995. Departmental activity-based management. Management Accounting (January)
145. URL: [http:// www.gsk.ru](http://www.gsk.ru)
146. URL: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)
147. URL: [http:// www.minfin.ru](http://www.minfin.ru)
148. URL: [http:// www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)
149. URL: [http:// www.rofinnadzor.ru](http://www.rofinnadzor.ru)
150. URL: [http:// www.gosstroy.gov.ru](http://www.gosstroy.gov.ru)
151. URL: [http:// www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru)

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Сводный сметный расчет строительства жилого дома

№ п.п.	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Вид расходов для распределения по этажам
1	Подготовка территории строительства	Косвенные
2	Основные объекты строительства, в т.ч.:	
1.	Подготовительные работы	Косвенные
2.	Земляные работы	Косвенные
3.	Фундамент	Косвенные
4.	Монолитные стены подвала	Косвенные
5.	Стены 1- 10 этажа	Прямые
6.	Стены машинного и вентиляционного помещений, стены парапета	Косвенные
7.	Перекрытия и покрытия	Прямые
8.	Крыльца	Косвенные
9.	Лестницы и площадки	Прямые
10.	Сборный ж/б (лифтовые шахты)	Прямые
11.	Перегородки	Прямые
12.	Кровля	Косвенные
13.	Заполнение оконных проемов	Прямые
14.	Отделочные работы внутри помещений	Прямые
15.	Отделка фасада	Прямые
3	Объекты энергетического хозяйства	Косвенные
4	Сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	Косвенные
5	Благоустройство и озеленение территории	Косвенные
6	Временные здания и сооружения	Косвенные
7	Прочие работы и затраты	Косвенные
8	Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора)	Косвенные
9	Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	Косвенные
	ВСЕГО:	

Смета этажа

№ п.п.	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Вид расходов для распределения по квартирам
1	Подготовка территории строительства	Косвенные
2	Основные объекты строительства, в т.ч.:	
1.	Подготовительные работы	Косвенные
2.	Земляные работы	Косвенные
3.	Фундамент	Косвенные
4.	Монолитные стены подвала	Косвенные
5.	Стены этажа	Прямые
5.	<i>Стены этажа</i>	Косвенные
6.	Стены машинного и вентиляционного помещений, стены парапета	Косвенные
7.	Перекрытия и покрытия	Прямые
7.	<i>Перекрытия и покрытия</i>	Косвенные
8.	Крыльца	Косвенные
9.	Лестницы и площадки	Прямые
10.	Сборный ж/б (лифтовые шахты)	Прямые
11.	Перегородки	Прямые
11.	<i>Перегородки</i>	Косвенные
12.	Кровля	Косвенные
13.	Заполнение оконных проемов	Прямые
13.	<i>Заполнение оконных проемов</i>	Косвенные
14.	Отделочные работы внутри помещений	Прямые
14.	<i>Отделочные работы внутри помещений</i>	Косвенные
15.	Отделка фасада	Прямые
15.	<i>Отделка фасада</i>	Косвенные
3	Объекты энергетического хозяйства	Косвенные
4	Сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	Косвенные
5	Благоустройство и озеленение	Косвенные

	территории	
6	Временные здания и сооружения	Косвенные
7	Прочие работы и затраты	Косвенные
8	Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора)	Косвенные
9	Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	Косвенные
	ВСЕГО:	

Приложение 3

Смета однокомнатной квартиры, площадью 46,4 м².

№ п.п.	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Общая сметная стоимость, (тыс. руб.)
1	Подготовка территории строительства	161
2	Основные объекты строительства, в т.ч.:	283
1.	Подготовительные работы	5
2.	Земляные работы	9
3.	Фундамент	32
4.	Монолитные стены подвала	14
5.	Стены 1- 10 этажа	70
6.	Стены машинного и вентиляционного помещений, стены парапета	4
7.	Перекрытия и покрытия	77
8.	Крыльца	1
9.	Лестницы и площадки	4
10.	Сборный ж/б (лифтовые шахты)	8
11.	Перегородки	23
12.	Кровля	14
13.	Заполнение оконных проемов	19
14.	Отделочные работы внутри помещений	1

15.	Отделка фасада	2
3	Объекты энергетического хозяйства	123
4	Сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	193
5	Благоустройство и озеленение территории	64
6	Временные здания и сооружения	27
7	Прочие работы и затраты	86
8	Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора)	32
9	Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	43
	ВСЕГО:	1012

Приложение 5

Унифицированная форма № КС-2
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 11.11.99 № 100

	Форма по ОККУД	Код 0322005
Инвест: _____ (организация, адрес, телефон, факс)	_____	по ОКПО
Заказчик (Генподрядчик) _____ (организация, адрес, телефон, факс)	_____	по ОКПО
Подрядчик (Субподрядчик) _____ (организация, адрес, телефон, факс)	_____	по ОКПО
Строй _____ (наименование, адрес)	_____	
Объ: _____ (наименование)	_____	Вид деятельности по ОКДП
	_____	(оговор подряда (контракт) номер
	_____	дата
	_____	Вид операции

номер докумен	Дата составления	Отчетный период
		с _____ по _____

АКТ
О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Сметная (договорная) стоимость в соответствии с договором подряда (субподр.) _____ руб.

по порядку	Номер позиции по смете	Наименование работ	Номер единичной расценки	Единица измерения	Выполнено работ		
					количество	цена за единицу, руб.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
...							
42	ТЕР06-01-087-02	перекрытий		10 кв. м	2628	284,87	748 638,36
43	ТЕР06-01-087-02	Бетонирование перекрытий с помощью бадей в крупнощитовой и объемно-переставной опалубках толщиной до 20 см		10 кв. м	2628	138,07	362 847,96
...							
Итого						X	1 111 486,32

2-я страница формы № КС-2

по порядку	Номер позиции по смете	Наименование работ	Номер единичной расценки	Единица измерения	Выполнено работ		
					количество	цена за единицу, руб.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
...							
Итого						X	1 111 486,32
Всего по акту, в т.ч.						X	
							254 304,56
							370 495,44
							486 686,32

Сдал	_____ (подпись) М.П.	_____ (подпись) М.П.	_____ (расшифровка подписи)
Принял	_____ (подпись) М.П.	_____ (подпись) М.П.	_____ (расшифровка подписи)

ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 1 (объектная смета)

на строительство жилого дома по адресу: г.Кингисепп, Крикковское шоссе, дом 20

Сметная стоимость

301181,47 руб.

Средства на оплату труда

0 тыс.руб.

Расчетный измеритель единичной стоимости

Составлена) в ценах по состоянию на ___ 01.06.2006года с пересчетом на 01.01.201 0г_____ г.

№ п/п	Номера смет и расчетов	Наименование работ и затрат ⁴	Сметная стоимость, руб.					Сметная заработная плата, тыс.руб.	Показатели един.сг-ти, руб.
			Строительных работ	Монтажных работ	Оборудования, мебели, инвентаря	Прочих затрат	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1-1	Строительство ограждения площадки	4659,748	0	0	0	4659,748	0	
2	1-2	Вынос водопровода из зоны застройки	1026,396	0	0	0	1026,396	0	
3	1-3	Электроснабжение строительной ПЛОЩАДКИ	0	570,144	0	0	570,144	0	
4	1-4	Устройство временных щебеночных ДОРОГ И ПЛОЩАДОК	187,027	0	0	0	187,027	0	
5	1-1	Земляные работы	7012,279	0	0	0	7012,279	0	
6	1-1	Устройство монолитной плиты фундамента	19167,167	0	0	0	19167,167	0	
7	1-12	Замена компенсаторов на теплотрассе и установка задвижек в тепло камерах	0	155,145	0	0	155,145	0	
8	1-1	Устройство монолитного каркаса	148423,906	0	0	0	148423,906	0	
9	1-1	Устройство фыец и лестниц	3813,957	0	0	0	3813,957	0	
10	1-1	Монтаж сборного ж/б	16996,575	0	0	0	16996,575	0	
11	1-1	Устройство кровли	10122,085	0	0	0	10122,085	0	
12	1-1	Перегородки	10171,542	0	0	0	10171,542	0	
13	1-1	Окна и двери	11249,803	0	0	0	11249,803	0	
14	1-1	Отделка внутренних помещений	1351,512	0	0	0	1351,512	0	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
15	1-1	Отделка фасада	3819,02	0	0	0	3819,02	0	
16	24	Подключение теплоснабжения 1 очередь	0	322,325	0	0	322,325	0	
17	2-5	Подключение теплоснабжения 2очередь	0	298,404	0	0	298,404	0	
18	3	Монтаж лифтового оборудования	0	6633,626	0	0	6633,626	0	
19	3	Водоснабжение и канализация	0	11254,121	0	0	11254,121	0	
20	4	Отопление	0	13546,101	0	0	13546,101	0	
21	5	Электромонтажные работы	0	10289,754	0	0	10289,754	0	
22	6	Телефонизация и слаботочные сети	0	7548,962	0	0	7548,962	0	
23		Благоустройство территории	12561,872	0	0	0	12561,872	0	
	Итого		250562,889	50618,582	0	0	301181,471	0	0

Главный инженер проекта

фамилия)] Начальник

(наименование)

Составил

Проверил

[подпись (инициалы,
отдела

[подпись (инициалы, фамилия)]

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Смета в сумме: 252532829,00 руб.

Смету в сумме _____ руб

Директор _____

Смета составлена в иенах 2000 г с привязкой к ценам апреля 2007года

Директор _____

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат	Количество ед. изм.	Стоимость на единицу, руб		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч. не занят, обл. машин	
				Всего	Экспл. машин В т.ч. зарплаты	Всего	Основной зарплаты	Экспл. машин В т.ч. зарплаты	На един.	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	И
Подготовительные работы (ПОС)										
1	ТЕР01-01-036-02 (0)	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 79 (108) кВт (л.с.) Земляные работы , выполняемые механизированным способом	3,2 1000 м2	24,61 0	24,61 3,95	78,75	0	78,75 12,64	0 0,25	0 0,8
2	ТЕР07-01-054-02 (0)	Установка железобетонных оград из панелей длиной: 3 м Несущие и ограждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в промышленном строительстве	6,54 100 м оград	5159,63 1074,23	3992,65 556,57	33743,98	7025,46	26111,93 3639,97	• 99,19 35,98	648,7 235,31
2.1	401-9021	Бетон В7,5	3 м3	2285,56		6856,68				
2.2	440-9020	Фундаменты железобетонныеФЗ-1	у,- ²²⁰ шт.	908,57		199885,4				
2.3	440-9030	Панели ПЗ-у	218 шт.	3475,1		757571,8				
3	ТЕР07-01-055-01 (0)	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических Несущие и ограждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в промышленном строительстве	0,02 100 шт.	39792,59 23185,39	13109,28 1823,76	795,85	463,71	262,19 36,48	1940,2 117,88	38,8 2,36
3.1	201-9100	Полотна ворот сетчатые	18 м2	509,53		9171,54				
3.2	201-9212	Стойки металлические опорные	4 шт	794,4		3177,6				
3.3	401-9021	Бетон В 7,5	0,6 м3	2285,56		1371,34				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	ТЕР07-01-055-08 (0)	Устройство калиток с установкой столбов: металлических Несущие и ограждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в промышленном строительстве	0,0 2	11064, 17	325,7 9	221,28	207,41	6,52	855, 65	17,1 1
			100 шт.	10370, 48	35,0 7			0,7	3,02	0,06
4.1	201-9110	Полотна калиток	2 м2	509,53		1019,06				
4.2	201-9212	Стойки металлические опорные	2 шт	794,4		1588,8				
4.3	401-9021	Бетон В 7,5	0,1 м3	2285,56		228,56				
5	ТЕР10-01-010-01 (0)	Установка элементов каркаса: из брусьев Деревянные конструкции	5	257 9	25,39	1289 5	1153,1	126,95	22,5	112, 5
			1 м3	230,62	4,14			20,7	0,36	1, 8
6	ТЕР10-01-021-02 (0)	Устройство ограждающего козырька Деревянные конструкции	5,7	5332,2 2	454,8 7	30393,6 5	7701,1 6	2592,7 6	132, 98	757,9 9
			100 м2	1351,0 8	66,84			380,99	4,75	27,08
7	ТЕР27-06-001-03 (0)	Устройство дорожных покрытий из сборных железобетонных плит прямоугольных площадью: до 10,5 м2 Строительство, реконструкция и ремонт автомобильных дорог дорога их сборных железобетонных плит	0,6 75	11506, 69	6891, 09	7767,0 2	1126,3 5	4651,4 9	139, 52	94,18
			100 м3	1668,6 6	930,6 7			628, 2	63,9 3	43,15

7.1	440-9138	Плиты сборные железобетонные	67,5 м3	4034,13		272303,78				
8	ТЕРО1-01-03 0-04 (0)	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 59 (80) кВт (л.е.), 4 группа фунтов Земляные работы , выполняемые механизированным способом	3,8	3716,91	3716,91	14124,26	0	14124,26	0	0
			1000 м3	0	632,63		2403,99	40,04	152,15	
9	ССЦ04.2007 Табл. 8-1	Расстояние перевозки - от 31 до 32 км, класс груза - 1, раздел таблицы - 8	1824 тонн	277,27	0	505740,48	0	0		
10	ССЦ04.2007 п. 7	Погрузочные работы: Грунт растительного слоя (земля, перегной)	1824 тонн	21,31	0	38869,44	38869,44	0		
				21,31	0		0			
11	ССЦ04.2007 п.7	Разгрузочные работы: Грунт растительного слоя (земля, перегной)	1824 тонн	15,39	0	28071,36	28071,36	0		
				15,39	0		0			

Земляные работы

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	ТЕРО1-01-014-03 (0)	Разработка фунта с пофужкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 0,4 (0,35-0,45) м3, фулла фунтов: 3 Земляные работы , выполняемые механизированным способом	21,77	8029,22	7754,81	174796,12	5800,83	168822,21	27,96	608,69
			1000 м3	266,46	1281,06		27888,68	81,08	1765,11	
13	ССЦ04.2007 Табл. 8-1	Расстояние перевозки - от 31 до 32 км, класс фуза - 1, раздел таблицы - 8	9560 тонн	277,27	0	2650701,2	0	0		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 11	
14	ССЦ04.2007 п.7	Погрузочные работы: Грунт растительного слоя (земля, перегной)	9560 тонн	21,31	0	203723,6	203723,6	0		
				21,31	0			0		
15	ССЦ04.2007 п. 7	Разгрузочные работы: Грунт растительного слоя (земля, перегной)	9560 тонн	15,39	0	147128,4	147128,4	0		
				15,39	0			0		
16	ТЕР01-02-033-01 (0)	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком Земляные работы, выполняемые по другим видам работ (подготовительным, сопутствующим, укрепителем ль нгм)	56,8	179,91	60,68	10218,89	6772,26	3446,62	13,43	762,82
			10 м3	119,23	12,04			683,87	0,93	52,82
16.1	408-9040-014	Песок для строительных работ природный, карьерный (с учетом доставки поставщиком)	568 м3	260,76		148111,68				
17	ТЕР01-02-068-02 (0)	Водоотлив: из котлованов Земляные работы, выполняемые ручным способом	47,6	2913,66	2913,66	138690,22	0	138690,22	0	0
			100 м3	0	1670,45			79513,42	115,57	5501,13

Фундамент

18	ТЕР08-01-002-01 (0)	Устройство основания под фундаменты: Песчаного Конструкции кирпича и блоков	280	20,61	11,49	5770,8	2402,4	3217,2	0,9	252
			1 м3	8,58	2,55			714	0,21	58,8
18.1	408-9040-011	Песок для строительных работ природный, морской (с учетом доставки самосвалами с площадок в черте города на расстояние 200 м)	308 м3	498,89		153658,12				
19	ТЕР26-01-055-01 (0)	Установка пароизоляционного слоя из пленки полиэтиленовой Теплоизоляционные работы конструкций и трубопроводов	29,8	2565,42	17,14	76449,52	30591,49	510,77	95,94	2859,01
			100 м2	1026,56	2,88			85,82	0,25	7,45
19.1	101-9462	Пленка полиэтиленовая	3427 м2	8,1		27758,7				
20	ТЕР06-01-001-01 (0)	Устройство бетонной подготовки Фундаменты ленточные Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в строительстве: жилищно-гражданском	2,8	5016,02	1055,52	14044,86	4393,82	2955,46	163,03	456,48
			100 м3	1569,22	165,5			463,4	10,51	29,43
20.1	401-9021	Бетон В7,5	285,6 м3	2285,56		652755,94				
21	ТЕР06-01-001-16 (0)	Устройство фундаментных плит железобетонных: Плоских Фундаменты на свайных основаниях Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в строительстве: промышленном	24	9342,94	4205,65	224230,56	55787,76	100935,6	220,66	5295,84
			100 м3	2324,49	447,6			10742,4	28,78	690,72
21.1	204-9001	Арматура	142,85 т	35914,12		5130332,04				
21.2	401-9021	Бетон (класс по проекту)	2400 м3	2823,91		6777384				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
22	ТЕР08-01-003-07 (0)	Гидроизоляция боковая: Обмазочная битумная в 2 слоя выравненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону Конструкции из кирпича и блоков	22,4	1533,4	59,23	34348,16	5969,82	1326,75	21,2	474,88
100 м2			266,51	2,3		51,52	0,2	4,48		

Монолитные стены подвала

23	ТЕР06-01-087-01 (0)	Монтаж и демонтаж: крупнощитовой опалубки стен Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не ком строительстве	308,1	656,23	385,92	202184,46	48769,15	118901,95	16,61	5117,54
			10 м2	158,29	60,68			18695,51	3,99	1229,32
24	ТЕР06-01-090-03 (0)	Бетонирование конструкций наружных стен с помощью бадьи в крупнощитовой, объемно-переставной и блочной опалубках (без вычета проемов) толщиной: до 30 см Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не ком строительстве	308,1	229,32	173,71	70653,49	14403,68	53520,05	4,34	1337,15
			10 м2	46,75	27,02			8324,86	1,71	526,85
24.1	101-9865	Опалубка переставная (амортизация)	3081 м2	68,29		210401,49				
24.2	401-0069-005	Бетон тяжелый, КЗ 20 мм, класс В 25 (М350), П4	739,44 м3	3675,21		2717597,28				
25	ТЕР06-01-099-01 (0)	Установка плит теплоизоляционного слоя Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в промышленном строительстве	332,55	79,35	5,66	26387,84	24505,61	1882,23	7,6	2527,38
			10 м2	73,69	0,91			302,62	0,06	19,95
25.1	104-0103-004	Плиты пенополистирольные ПСБС-25	665,1 м3	1390,51		924828,2				
26	ТЕР06-01-092-07 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: до 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не ком строительстве	16,876	571,17	56,75	9639,06	7686,01	957,71	46,44	783,72
			1 т	455,44	8,88			149,86	0,6	10,13
26.1	101-1149	Прокат класса А-1 diam. 8 мм	16,876 т	19505,36		329172,46				
27	ТЕР06-01-092-08 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: св. 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не ком строительстве	47,364	340,63	54,93	16133,6	11203,95	2601,7	24,12	1142,42
			1 т	236,55	8,61			407,8	0,58	27,47
27.1	101-1172	Прокат класса А-III diam. 10 мм, ГОСТ 5781-82	2,011 т	21072,96		42377,72				
27.2	101-1173	Прокат класса А-III diam. 12 мм, ГОСТ 5781-82	39,215 т	20477,53		803026,34				
27.3	101-1176	Прокат класса А-III diam. 18 мм, ГОСТ 5781-82	6,138 т	19005,72		116657,11				
28	ТЕ Р06-01-092-11 (0)	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не ком строительстве	1,909	1026,22	78,62	1959,05	1696,38	150,09	90,61	172,97
			1 т	888,62	12,35			23,58	0,82	1,57

1	2	3	4	5	6	7	8 9	10 11
28.1	101-1173-001	Прокат класса А-III диам. 12 мм, ТУ 14-1-5254-94 (А500)	0,384 т	20094,31		7716,22		
28.2	101-9390-018	Сталь угловая равнополочная 75x75 мм, СТЗПС	1,525 т	17289,31		26366,2		

Стены 1-10 этажи

29	ТЕР06-01-087-01 (0)	Монтаж и демонтаж: крупнощитовой опалубки стен Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не строительстве	2833	656,23	385,92	1859099,59	448435,57	1093311,36	16,61	47056,13
			10 м2	158,29	60,68			171906,44	3,99	11303,67
30	ТЕР06-01-090-03 (0)	Бетонирование конструкций наружных стен с помощью бадьи в крупнощитовой, объемно-переставной и блочной опалубках (без вычета проемов) толщиной: до 30 см Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не ком строительстве	1308	229,32	173,71	299950,56	61149	227212,68	4,34	5676,72
			10 м2	46,75	27,02			35342,16	1,71	2236,68
30.1	101-9865	Опалубка переставная (амортизация)	13080 м2	68,29		893233,2				
30.2	401-0069-005	Бетон тяжелый, КЗ 20 мм, класс В 25 (М350), П4	3139,2 м3	3675,21		11537219,23				
31	ТЕР06-01-099-01 (0)	Установка плит теплоизоляционного слоя Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в промышленном строительстве	1347,8	79,35	5,66	106947,93	99319,38	7628,55	7,6	10243,28
			10 м2	73,69	0,91			1226,5	0,06	80,87
31.1	104-0103-004	Плиты пенополистирольные ПСБС-25	2695,6 м3	1390,51		3748258,76				
31.2	104-9090	Плиты теплоизоляционные	2695,6 м3	1334		3595930,4				
32	ТЕР06-01-090-12 (0)	Бетонирование конструкций внутренних стен с помо автобетононасоса в крупнощитовой, объемно-переставной и блочной опалубках (без вычета проемов) толщиной: до 16 см Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не ком строительстве	1525	218,33	193,85	332953,25	23820,5	295621,25	1,45	2211,25
			10 м2	15,62	24,42			37240,5	1,44	2196
32.1	101-9865	Опалубка переставная (амортизация)	15250 м2	68,29		1041422,5				
32.2	401-0069-005	Бетон тяжелый, КЗ 20 мм, класс В 25 (М350), П4	2440 м3	3675,21		8967512,4				
33	ТЕР06-01-092-07 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: до 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищ но-гражда не ком строительстве	139,288	571,17	56,75	79557,13	63437,33	7904,59	46,44	6468,53
			1 т	455,44	8,88			1236,88	0,6	83,57
33.1	101-1149	Прокат класса А-1 диам. 8 мм	139,288 т	19505,36		2716862,58				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
34	ТЕР06-01-092-08 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: св. 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	385,305	340,63	54,93	131246,44	91143,9	21164,8	24,12	9293,56
			1 т	236,55	8,61			3317,48	0,58	223,48
34.1	101-1172	Прокат класса А-Ш diam. 10 мм, ГОСТ 5781-82	24,222 т	21072,96		510429,24				
34.2	101-1173	Прокат класса А-Ш diam. 12 мм, ГОСТ 5781-82	293,873 т	20477,53		6017793,17				
34.3	101-1176	Прокат класса А-Ш diam. 18 мм, ГОСТ 5781-82	67,21 т	19005,72		1277374,44				
35	ТЕР06-01-092-11 (0)	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	14,412	1026,22	78,62	14789,88	12806,79	1133,07	90,61	1305,87
			1 т	888,62	12,35			177,99	0,82	11,82
35.1	101-1173-001	Прокат класса А-Ш diam. 12 мм, ТУ 14-1-5254-94 (А500)	2,871 т	20094,31		57690,76				
35.2	101-9390-018	Сталь угловая равнополочная 75x75 мм, СТЗПС	11,541 т	17289,31		199535,93				

Стены машинного и вентиляционного помещения, стены парашюта

36	ТЕР06-01-087-01 (0)	Монтаж и демонтаж: крупнощитовой опалубки стен Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	105,04	656,23	385,92	68930,4	16626,78	40537,04	16,61	1744,71
			10 м2	158,29	60,68			6373,83	3,99	419,11
37	ТЕР06-01-090-03 (0)	Бетонирование конструкций наружных стен с помощью бад крупнощитовой, объемно-переставной и блочной опалубках (вычета проемов) толщиной: до 30 см Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	105,04	229,32	173,71	24087,77	4910,62	18246,5	4,34	455,87
			10 м2	46,75	27,02			2838,18	1,71	179,62
37.1	101-9865	Опалубка переставная (амортизация)	1050,4 м2	68,29		71731,82				
37.2	401-0069-005	Бетон тяжелый, КЗ 20 мм, класс В 25 (М350), П4	252,1 м3	3675,21		926520,44				
38	ТЕР06-01-099-01 (0)	Установка плит теплоизоляционного слоя Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в промышленном строительстве	27,9	79,35	5,66	2213,86	2055,95	157,91	7,6	212,04
			10 м2	73,69	0,91			25,39	0,06	1,67
38.1	104-0103-004	Плиты пенополистирольные ПСБС-25	55,8 м3	1390,51		77590,46				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
39	ТЕР06-01-092-07 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: до 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищном гражданском строительстве	7,089	571,17	56,75	4049,02	3228,61	402,3	46,44	329,21
			1 т	455,44	8,88			62,95	0,6	4,25
39.1	101-1149	Прокат класса А-I diam. 8 мм	7,089 т	19505,36		138273,5				
40	ТЕР06-01-092-08 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: св. 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищном гражданском строительстве	11,976	340,63	54,93	4079,38	2832,92	657,84	24,12	288,86
			1 т	236,55	8,61			103,11	0,58	6,95
40.1	101-1172	Прокат класса А-И1 diam. 10 мм, ГОСТ 5781-82	4,81 т	21072,96		101360,94				
40.2	101-1173	Прокат класса А-Ш diam. 12 мм, ГОСТ 5781-82	5,915 т	20477,53		121124,59				
40.3	101-1176	Прокат класса А-Ш diam. 18 мм, ГОСТ 5781-82	1,251 т	19005,72		23776,16				
41	ТЕР06-01-092-11 (0)	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищном гражданском строительстве	0,921	1026,22	78,62	945,15	818,42	72,41	90,61	83,45
			1 т	888,62	12,35			11,37	0,82	0,76
41.1	101-1173-001	Прокат класса А-Ш diam. 12 мм, ТУ 14-1-5254-94 (А500)	0,19 т	20094,31		3817,92				
41.2	101-9390-018	Сталь угловая равнополочная 75x75 мм, СГЗПС	0,73 т	17289,31		12621,2				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Перекрытия и покрытие										
42	ТЕР06-01-087-02 (0)	Монтаж и демонтаж крупнощитовой опалубки перекрытий Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищном гражданском строительстве	2628 10 м2	284,87 61,95	166,91 26,23	748638,36	162804,6	438639,48 68932,44	6,5 1,75	17082 4599
43	ТЕР06-01-091-03 (0)	Бетонирование перекрытий с помощью бабьи в крупнощитовых объемно-переставной опалубках толщиной: до 20 см Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищном гражданском строительстве	2628 10 м2	138,07 26,82	96,12 15,17	362847,96	70482,96	252603,36 39866,76	2,49 0,96	6543,72 2522,88
43.1	101-9865	Опалубка переставная (амортизация)	26280 м2	68,29		1794661,2				
43.2	401-0069-005	Бетон тяжелый, КЗ 20 мм, класс В 25 (М350), П4	4730,5 м3	3675,21		17385580,91				
44	ТЕР06-01-092-09 (0)	Установка отдельных стержней в перекрытиях диаметром: до 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищном гражданском строительстве	31,698 1 т	615,91 511,83	54,93 8,61	19523,12	16223,99	1741,17 272,92	52,19 0,58	1654,32 18,38
44.1	101-1171-001	Прокат класса А-III diam. 8 мм, ТУ 14-1-5254-94 (А500)	22,901 т	21772,87		498620,5				
44.2	101-1149	Прокат класса А-1 diam. 8 мм	8,797 т	19505,36		171588,65				
45	ТЕР06-01-092-10 (0)	Установка отдельных стержней в перекрытиях диаметром: св. 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищном гражданском строительстве	492,561 1 т	393,95 278,22	56,75 8,88	194044,41	137040,32	27952,84 4373,94	28,37 0,6	13973,96 295,54

1	2	3	4	5	6	7	8 9	10	11	
45.1	101-1172	Прокат класса А-Ш диам. 10 мм, ГОСТ 5781-82	6,35 т	21072,96		133813,3				
45.2	101-1173	Прокат класса А-Ш диам. 12 мм, ГОСТ 5781-82	392,37 т	20477,53		8034768,45				
45.3	101-1176	Прокат класса А-Ш диам. 18 мм, ГОСТ 5781-82	72,87 т	19005,72		1384946,82				
45.4	101-1177	Прокат класса А-Ш диам. 20 мм, ГОСТ 5781-82	20,85 т	18354,54		382692,16				
45.5	101-1179	Прокат класса А-Ш диам. 25-28 мм, ГОСТ 5781-82	0,148 т	17532,09		2594,75				
46	ТЕР06-01-092-12 (0)	Установка закладных деталей при массе элементов: до 20 кг Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	1,9	393,21	66,69	747,1	508,33	126,71	27,28	51,83
			1 т	267,54	10,46			19,87	0,7	1,33
46.1	101-1172-003	Прокат класса А-Ш диам. 10 мм, ТУ 14-1-5254-94 (А400)	0,356 т	20931,63		7451,66				
46.2	101-9370-004	Сталь полосовая 80x8 мм	1,544 т	19650,58		30340,5				

Крыльцо

47	ТЕР06-01-087-01 (0)	Монтаж и демонтаж: крупнощитовой опалубки стен Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	60,6	656,23	385,92	39767,54	9592,37	23386,75	16,61	1006,57
			10 м2	158,29	60,68			3677,21	3,99	241,79
48	ТЕР06-01-090-12 (0)	Бетонирование конструкций внутренних стен с помощью автобетононасоса в крупнощитовой, объемно-переставной и блочной опалубках (без вычета проемов) толщиной: до 16 см Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	60,6	218,33	193,85	13230,8	946,57	11747,31	1,45	87,87
			10 м2	15,62	24,42			1479,85	1,44	87,26
48.1	101-9865	Опалубка переставная (амортизация)	606 м2	68,29		41383,74				
48.2	401-0069-005	Бетон тяжелый, КЗ 20 мм, класс В 25 (М350), П4	96,96 м3	3675,21		356348,36				
49	ТЕР06-01-092-07 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: до 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	1,037	571,17	56,75	592,3	472,29	58,85	46,44	48,16
			1 т	455,44	8,88			9,21	0,6	0,62
49.1	101-1149	Прокат класса А-І диам. 8 мм	1,037 т	19505,36		20227,06				
50	ТЕР06-01-092-08 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: св. 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищно-гражданском строительстве	5,496	340,63	54,93	1872,1	1300,08	301,9	24,12	132,56
			1 т	236,55	8,61			47,32	0,58	3,19

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
50.1	101-1173	Прокат класса А-Ш диам. 12 мм, ГОСТ 5781-82	5,496 т	20477,53		112544,5				

Лестницы, площадки

51	ТЕР06-01-091-03 (0)	Бетонирование лестничных площадок толщиной: до 20 см Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищн гражда не ком строительстве	148 10 м2	138,07 26,82	96,12 15,17	20434,36	3969,36	14225,76 2245,16	2,49 0,96	368,52 142,08
51.1	101-9865	Опалубка переставная (амортизация)	1480 м2	46,15		68302				
51.2	401-0069-005	Бетон тяжелый, КЗ 20 мм, класс В 25 (М350), П4	266,4 м3	3675,21		979075,94				
52	ТЕР06-01-092-07 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: до 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищн гражда не ком строительстве	2,34 1 т	571,17 455,44	56,75 8,88	1336,54	1065,73	132,79 20,78	46,44 0,6	108,67 1,4
52.1	101-1149	Прокат класса А-1 диам. 8 мм	2,34 т	19505,36		45642,54				
53	ТЕР06-01-092-08 (0)	Установка отдельных стержней в стенах диаметром: св. 8 мм Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищн фажда не ком строительстве	30,583 1 т	340,63 236,55	54,93 8,61	10417,49	7234,41	1679,92 263,32	24,12 0,58	737,66 17,74
53.1	101-1173	Прокат класса А-Ш диам. 12 мм, ГОСТ 5781-82	22,403 т	20477,53		458758,1				
53.2	101-1176	Прокат класса А-Ш диам. 18 мм, ГОСТ 5781-82	8,18 т	19005,72		155466,79				
54	ТЕР06-01-092-11 (0)	Установка закладных деталей при массе элементов: до 5 кг Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в жилищн фажда не ком строительстве	0,204 1 т	1026,22 888,62	78,62 12,35	209,35	181,28	16,04 2,52	90,61 0,82	18,48 0,17
54.1	101-1172-003	Прокат класса А-Ш диам. 10 мм, ТУ 14-1-5254-94 (А400)	0,204 т	20931,63		4270,05				
55	ТЕР09-03-038-01 (0)	Монтаж м/к лестниц из проката Строительные металлические конструкции	1,784 1 т конструкций	843,04 204,27	352,75 34,14	1503,98	364,42	629,31 60,91	15,9 2,17	28,37 3,87
55.1	101-1045	Двутавры № 16-18 с параллельными фанями полок, нормальные сталь полуспокойная	1,784 т	20498,11		36568,63				

Сборный ж/б

56	ТЕР07-05-035-03 (0)	Установка шахт лифта массой: до 2,5 т Несущие и офаждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в жилищн не ком строительстве	0,72 100 шт.	9754,58 2988,67	5724,93 874,13	7023,3	2151,84	4121,95 629,37	240,38 55,42	173,07 39,9
56.1	447-3000-758	Шахты лифтовые 120 мм: основной блок	72 шт.	46760,74		3366773,28				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
57	ТЕР07-05-035-05 (0)	Установка вентиляционных блоков массой: до 1 т Несущие и ограждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в жилищно-гражданском строительстве	9,84	6315,44	4331,42	62143,93	17084,4	42621,17	158,27	1557,38
			100 шт.	1736,22	688,56			6775,43	43,58	428,83
57.1	440-9001-838	Вентблоки ВВ-30	984 шт.	8558,52		8421583,68				
58	ТЕР07-05-015-01 (0)	Устройство лестниц по готовому основанию из отдельных ступеней гладких Несущие и ограждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в жилищно-фазаанском строительстве	1,74	1513,62	127,43	2633,7	2273,64	221,73	117,72	204,83
			100 м ступеней	1306,69	19,44			33,83	1,47	2,56
58.1	448-2201-639	Лестничные ступени ЛС-11	134 шт.	438,18		58716,12				
59	ТЕР07-05-014-04 (0)	Установка маршей без сварки массой: более 1 т Несущие и ограждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в жилищно-гражданском строительстве	1,44	9727,32	6605,4	14007,34	4184,61	9511,78	261,8	376,99
			100 шт.	2905,98	1050,39			1512,56	66,63	95,95
59.1	440-9001-888	Лестничные марши ЛМ 30.11.15-4	144 шт.	7146,67		1029120,48				
60	ТЕ Р07-05-016-04 (0)	Устройство металлических ограждений без поручней Несущие и ограждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в жилищно-гражданском строительстве	5,54	1073,89	216,99	5949,35	2966,56	1202,12	45,65	252,9
			100 м огражден	535,48	30,36			168,19	2,59	14,35
60.1	201-0650	Ограждение лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	8,31 т	69705,59		579253,45				

Перегородки

61	ТЕР08-02-002-03 (0)	Кладка перегородок из кирпича армированных: толщиной в 1/2 кирпича при высоте этажа до 4 м (Стены балконов) Конструкции из кирпича и блоков	9,5	3672,63	416,03	34889,99	16861,27	3952,29	170,17	1616,61
			100 м2	1774,87	66,2			628,9	4,22	40,09
61.1	404-0008-503	Кирпич керамический строительный полнотелый М 175 (250x120x65 мм)	47,88 1000 шт.	11157,98		534244,08				
62	ТЕР08-02-002-03 (0)	Кладка перегородок из кирпича армированных: толщиной в кирпича при высоте этажа до 4 м Конструкции из кирпича и блок	12,54	3672,63	416,03	46054,78	22256,87	5217,02	170,17	2133,93
			100 м2	1774,87	66,2			830,15	4,22	52,92
62.1	404-0047-502	Кирпич керамический строительный пустотелый М 150, пустотность 35% (250x120x65 мм)	63,2016 1000 шт.	7393,37		467272,81				
63	ТЕР08-04-001-05 (0)	Установка перегородок из легобетонных плит: в 1 слой при высоте этажа до 4 м Конструкции из кирпича и блоков	9,62	1810,63	265,39	17418,26	9939	2553,05	92	885,04
			100 м2	1033,16	42,89			412,6	3,03	29,15
63.1	403-9010-003	Плиты легобетонные до 100 мм	933,14 м3	3155,4		2944429,96				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
64	ТЕР08-04-001-07 (0)	Установка перегородок из легковесных плит: в 2 слоя при высоте этажа до 4 м Конструкции из кирпича и блоков	5,97	3462,61	504,66	20671,78	11719,11	3012,82	174,8	1043,56
			100 м2	1963	81,37			485,78	5,67	33,85
64.1	403-9010-003	Плиты легковесные до 100 мм	1158,18 м2	3155,4		3654521,17				

Кровля

65	ТЕР26-01-055-01 (0)	Установка пароизоляционного слоя из пленки полиэтиленовой Теплоизоляционные работы конструкций и трубопроводов	27,83	2565,41	17,14	71395,36	28569,16	477,01	95,94	2670,01
			100 м2	1026,56	2,88			80,15	0,25	6,96
65.1	113-9040-005	Пленка полиэтиленовая толщиной 0.20 мм	3200,45 м2	9,14		29252,11				
66	ТЕР12-01-013-03 (0)	Утепление покрытий плитами из минеральной ваты или перлита битумной мастике: в один слой Комплекс работ по устройству кровель: рулонных (в т.ч. из наплавляемых материалов типа Изофлекс, Изо пласт и т.п.) и мастичных	27,83	986,02	119,67	27440,94	15342,4	3330,42	45,54	1267,38
			100 м2	551,29	11,91			331,46	0,83	23,1
66.1	104-9131-071	Плиты минераловатные жесткие т. 50мм	139,15 м3	4707,8		655090,37				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
67	ТЕР12-01-013-04 (0)	Утепление покрытий плитами из минеральной ваты или перлит битумной мастике: на каждый последующий слой ЗП=426,85*4; ТЭТ=35,26*4; Комплекс работ по устройству кровель: рулонных (в т.ч. из наплавляемых материалов типа Изофлекс, Изопласт и т.п.) и мастичных	27,83 100 м2	1822,64 426,85	115,24 11,91	50724,07	47516,94	3207,13 331,46	35,26 0,83	3925,14 23,1
67.1	104-9090	Плиты теплоизоляционные т50мм	556,6 м3	4707,8		2620361,48				
68	ТЕР12-01-014-02 (0)	Утепление покрытий: керамзитом Комплекс работ по устройству кровель: рулонных (в т.ч. из наплавляемых материалов типа Изофлекс, Изопласт и т.п.) и мастичных	586 1 м3	55,63 28,97	26,66 4,72	32599,18	16976,42	15622,76 2765,92	3,04 0,34	1781,44 199,24
68.1	406-9003-003	Гравий керамзитовый фр. 10-20 мм	615,3 м3	1412,26		868963,58				
69	ТЕР26-01-055-01 (0)	Установка пароизоляционного слоя из пленки полиэтиленовой Теплоизоляционные работы конструкций и трубопроводов	27,83 100 м2	2565,41 1026,56	17,14 2,88	71395,36	28569,16	477,01 80,15	95,94 0,25	2670,01 6,96
69.1	113-9040-005	Пленка полиэтиленовая толщиной 0.20 мм	3200,45 м2	9,14		29252,11				
70	ТЕР08-02-007-01 (0)	Армирование кладки стен и других конструкций Конструкции из кирпича и блоков	9,47 1 т	700,06 655,95	44,11 7,2	6629,57	6211,85	417,72 68,18	63,73 0,54	603,52 5,11
70.1	101-9270-025	Проволока стальная низкоуглеродистая разного назначения светл 4,0 мм	9,47 т	16216,11		153566,56				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
71	ТЕР12-01-017-01 (0)	Устройство выравнивающих стяжек цемент но-песчаных: толщиной мм Комплекс работ по устройству кровель: рулонных (в т.ч. из наплавляемых материалов типа Изофлекс, Изо пласт и т.п.) и мастичных	27,83 100 м2	1298,94 259,41	163,22 26,92	36149,5	7219,38	4542,41 749,18	27,22 1,94	757,53 53,99
72	ТЕР12-01-017-02 (0)	Устройство выравнивающих стяжек цементно-песчаных: на каждые мм изменения толщины добавлять или исключать к (12-01-017-01) К=35; Комплекс работ по устройству кровель: рулонных (в т.ч. из наплавляемых материалов типа Изофлекс, Изо пласт и т.п.) и мастичных	27,83 100 м2	1428,7 0,95	2,33 0,41	39760,72	925,35	2269,54 399,36	0,1 0,03	97,41 29,22
73	ТЕР12-01-002-08 (0)	Устройство кровель плоских из наплавляемых материалов: в три слоя Комплекс работ по устройству кровель: рулонных (в т.ч. из наплавляемых материалов типа Изофлекс, Изо пласт и т.п.) и мастичных	27,83 100 м2	536,68 247,34	48,81 6,28	14935,8	6883,47	1358,38 174,77	20,29 0,43	564,67 11,97
73.1	101-9121-025	Изопласт ЭКП-5,0 , материал для верхнего слоя (сланец)	3200,45 м2	110,72		354353,82				
73.2	101-9122-021	Изо пласт ХП11-3,0, материал для нижнего слоя	6400,9 м2	60,2		385334,18				
74	ТЕР12-01-010-01 (0)	Устройство мелких покрытий (брандмауэры, парапеты, свесы и т.п. листовой оцинкованной стали Комплекс работ по устройству кровель: металлических и мателлочерепичных	6,42 100 м2	1419,46 1175,98	24,68 3,96	9112,93	7549,79	158,45 25,42	112,75 0,27	723,86 1,73
74.1	101-1875	Сталь листовая оцинкованная 0,7 мм	3,6594 т	29257,6		107065,26				
75	ТЕР12-01-011-01 (0)	Устройство кошаков над шахтами: в два канала Комплекс работ по устройству кровель: металлических и мателлочерепичных	36 1 кошака	21,74 20,13	0,69 0,12	782,64	724,68	24,84 4,32	1,93 0,01	69,48 0,36
75.1	101-1875	Сталь листовая оцинкованная 0,7 мм	1,008 т	29257,6		29491,66				

Заполнение оконных и дверных проемов

76	ТЕР10-01-034-06 (0)	Монтаж окон из ПВХ-профилей поворотных (откидных, поворотных откидных) с площадью проема более 2 м2 двухстворчатых Деревянной конструкции	19,25 100 м2	9737,79 938,98	466,86 95,51	187452,46	18075,37	8987,06 1838,57	81,65 7,52	1571,76 144,76
76.1	101-9219-015	Клоки оконные двухстворные ПВХ 15-15 (пл. 2,15 м2) - одна створка сухая, другая поворотно-откидная, двухкамерные	1925 м2	2316,03		4458357,75				
77	ТЕР10-01-041-05 (0)	Заполнение балконных проемов в каменных стенах жилых и общественных зданий дверными блоками из ПВХ: площадью проема до 3 м2 Заполнение дверных проемов	8,64 100 м2	13902,39 1843,34	511,89 104,3	120116,65	15926,46	4422,73 901,15	160,29 8,19	1384,91 70,76
77.1	101-9219-002	Блоки дверные балконные ПВХ 22-9 (пл. 1.89 м2) с пластиком высотой 700 мм, двухкамерные	864 м2	2356,95		2036404,8				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78	ТЕР10-01-035-02 (0)	Установка водоотливов из оцинкованной стали с полимерным покрытием с высотой проема: до 2 м Деревянные конструкции	19,25	393,81	15	7580,84	2386,62	288,75	11,04	212,52
			100 м2	123,98	3,42			65,83	0,28	5,39
78.1	201-9463-500	Отливы	1424,5 м	691,85		985540,33				
79	ТЕР10-01-039-01 (0)	Установка блоков в наружных и внутренних дверных проемах каменных стенах площадью проема до 3 м2 Заполнение дверных проемов	2,96	5420,09	1330,09	16043,47	3466,34	3937,07	104,28	308,67
			100 м2	1171,06	202,22			598,57	13,34	39,49
79.1	101-9411-006	Замки дверные врезные сувальдные секретные, ручка с полимерным покрытием	2,96 комплекта	158,43		468,95				
79.2	203-9057-001	Блоки дверные ДН 21- 9 ППЦР2	296 м2	789,07		233564,72				

Отделочные работы внутри помещения

80	ТЕР15-02-019-01 (0)	Сплошное выравнивание бетонных поверхностей (однослойная штукатурка) известковым раствором: стен Внутренняя отделка кирпичных зданий (при "мокрых" процессах)	15,6	761,66	6,6	11881,9	7744,78	102,96	42,18	658,01
			100 м2	496,46	3,25			50,7	0,25	3,9
81	ТЕР15-02-019-02 (0)	Сплошное выравнивание бетонных поверхностей (однослойная штукатурка) известковым раствором: потолков Внутренняя отделка кирпичных зданий (при "мокрых" процессах)	6,72	920,76	7,92	6187,51	4106,86	53,22	51,3	344,74
			100 м2	611,14	3,91			26,28	0,3	2,02
82	ТЕР15-02-016-01 (0)	Оштукатуривание поверхностей цементно-известковым цементным раствором по камню и бетону: простое стен Внутренняя отделка кирпичных зданий (при "мокрых" процессах)	3,46	1833,06	139,15	6342,39	3185,38	481,46	75,4	260,88
			100 м2	920,63	79,03			273,44	6,07	21
83	ТЕР15-04-005-01 (0)	Окраска поливинилацетатными вододисперсионными составами простая по штукатурке и сборным конструкциям, подготовленным под окраску: стен Внутренняя отделка кирпичных зданий (при "мокрых" процессах)	19,06	198,9	5,75	3791,03	3173,87	109,6	15,18	289,33
			100 м2 окрашиваемой поверхности	166,52	1,05			20,01	0,09	1,72
83.1	101-9844-001	Краски вододисперсионные белые	0,99112 т	18603,39		18438,19				
84	ТЕР15-04-005-02 (0)	Окраска поливинилацетатными вододисперсионными составами простая по штукатурке и сборным конструкциям, подготовленным под окраску: потолков Внутренняя отделка кирпичных зданий (при "мокрых" процессах)	6,72	221,55	6,43	1488,82	1248,78	43,21	16,94	113,84
			100 м2 окрашиваемой поверхности	185,83	1,17			7,86	0,1	0,67
84.1	101-9844-001	Краски вододисперсионные белые	0,38304 т	18603,39		7125,84				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
85	ТЕР15-02-034-02 (0)	Штукатурка лестничных маршей и площадок: улучшенная с отделкой косоуров и балок без тяг Внутренняя отделка кирпичными зданиями (при "мокрых" процессах)	4,33	4784,93	124,65	20718,75	7459,64	539,73	134,55	582,6
			100 м2	1722,78	68,36			296	5,25	22,73
86	ТЕР11-01-027-03 (0)	Устройство покрытий на цементном растворе из плиток: керамических для полов одноцветных с красителем Комплекс работ по устройству полов, в том числе: полы из керамических плиток	6,72	1930,2	104	12970,94	8612,69	698,88	119,78	804,92
			100 м2	1281,65	37,79			253,95	2,94	19,76
86.1	101-0289-057	Плитки керамические для полов глазурованные гладко декорированные методом сериографии толщиной 8 мм (разм.300 мм, 'легенда')	685,44 м2	236		161763,84				
87	ТЕР15-02-019-05 (0)	Сплошное выравнивание поверхностей (однослойная штукатурка сухих растворных смесей толщиной до 10 мм: оконных и дверных откосов плоских Внутренняя отделка кирпичных зданий (при "мокрых" процессах)	3,86	1234,88	56,54	4766,64	4539,05	218,24	91,84	354,5
			100 м2	1175,92	42,27			163,16	3,33	12,85
87.1	402-9110-015	Смеси сухие 'Плитонит-К'на цементной основе, шпаклевка белая	6,63148 т	16070,34		106570,14				

Отделка фасада

88	ТЕР15-04-048-02 (0)	Отделка фасадов мелкозернистыми декоративными покрытиями минеральных или полимерминеральных пастовых составов на латексной основе по подготовленной поверхности с лесов и земли состав с наполнителем: из мелкозернистого минерала (размер зерен до 1,8 мм) Внутренняя отделка кирпичных зданий (при "мокрых" процессах)	91,56	1134,42	23,29	103867,5	68762,48	2132,43	58,49	5355,34
			100 м2 отделываемой поверхности	751,01	3,68			336,94	0,32	29,3
88.1	402-9096	Минеральный или полимерминеральный декоративный состав	27,468 т	7652,44		210197,22				
89	ТЕР15-04-017-02 (0)	Окраска фасадов с люлек по подготовленной поверхности: силикатная Наружные отделочные работы: окраска фасадов	91,56	1349,66	291,75	123574,87	20021,43	26712,63	19,7	1803,73
			100 м2 фасада	218,67	1,26			115,37	0,11	10,07
90	ТЕР07-01-044-03 (0)	Установка монтажных изделий массой: до 20 кг (сетка) Несущие и ограждающие конструкции из сборного бетона и железобетона в промышленном строительстве	1,9	1395,09	273,77	2650,67	1074,11	520,16	42,7	81,13
			1 т стальных элементов	565,32	11,85			22,52	1,03	1,96
90.1	101-9086-007	Сетки арматурные сварные кладочные 90x50 мм из проволоки толщиной (разм. 2,0x0,38 м)	1,9 т	22130,03		42047,06				
91	ТЕР15-01-016-02 (0)	Наружная облицовка по бетонной поверхности керамическими отдельными плитками: на цементном растворе стен Наружные отделочные работы: наружная облицовка зданий искусственными плитками	8,26	4554,34	39,3	37618,85	29237,92	324,62	307,8	2542,43
			100 м2 облицовываемой поверхности	3539,7	17,17			141,82	1,32	10,9

1	2	3	4	5	6	7	8 9	10	11
91.1	101-9056-033	Плитки керамические фасадные не глазурованные гладкие цветные рядовые толщиной 8 мм "Прага", арт. РОЗ (разм. 36,5x12 см)	826 м2	377,27		311625,02			
ИТОГО:			557905,35	36568,26		7106106,78	2353173,31	3287038,25	190716,42

Наименование и значение множителей	I	Значение	I	Прямые	
Зарплата		2353173,31*6,709		6,709	15787440
Машины и механизмы		3287038,25*5,709		5,709	18765701
Материалы		1465895,27*3,941		3,941	5777093
Итого					40330234
Накладные расходы		(2353173,31+557905,35)*6,709*1,12*0,94		1,12	20561633
Итого					60891867
Итого по неучтенным материалам					131484236
Итого					192376103
Сметная прибыль		(2353173,31+557905,35)*6,709*0,65		0,65	12694777
Итого					205070880
Зимнее удорожание		205070880*0,012		1,2%	2460851
Итого					207531731
Временные здания и сооружения		207531731*0,011		1,1%	2282849
Итого					209814580
Непредвиденные расходы		209814580*0,02		2%	4196292
Итого					214010872
НДС		214010872*0,18		18%	38521957
Итого					252532829

СОСТАВИЛ

ПРОВЕРИЛ

Локальная смета

Работы по монтажу внутреннего водопровода, канализации наружной и внутренней, внутреннего электроснабжения

Основание:

Смета составлена в ценах на:2010г.

Сметная стоимость: 757446.00 руб.

Нормативная трудоемкость: 955.00 ч.-час.

Зарплата основных рабочих. 114684.00 руб.

№ п.п.	Шифр норматива	Наименование работ и затрат, материалов, изделий и конструкций	Единица измер.	Кол-во	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.		Затраты труда рабочих-строителей, чел-ч.		
					ВСЕГО	экспл. машин	ВСЕГО	основной заработной платы	экспл. машин	на единицу	всего
					основной з/пл	в. т.ч. з/пл машинистов			в. т.ч. з/пл машинистов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Раздел 1 Монтаж внутренних систем канализации											
1	ТЕР 16-04-001-2	Прокладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром: 100 мм (Н.Р. 128*0,94% = 799.34 руб. С.П. 83% = 551. руб.)	100 м	0.085	1186,22	21.333.48	100.83	63.46	1.810.30	61.600.28	5.240.02
	Цена поставщика	Крепления стальные для канализационн труб д. 100 мм	шт.	10	(31.06)		(310.60)				
	цена поставщика	Труба канализационная д.110x2,2x2000	шт	2	(144.31)		(288.62)				
	цена поставщика	труба канализационная д.110x2,2x1000	шт.	4	(78.3)		(313.20)				
	цена поставщика	Труба канализационная 110x2,2x250	шт	2	(33.47)		(66.94)				
	цена поставщика	Отвод 45 Ду110 (Л/а\лп)	шт.	4	(24.77)		(99.08)				
	цена поставщика	Тройник 67 Ду110x50 (Л/а\мп)	шт	2	(102.26)		(204.52)				
	цена поставщика	Тройник 45 Ду 110x110 ОЛ/а\мп)	шт.	2	(39.02)		(78.04)				
	цена поставщика	Заглушка Ду110 (Дания)	шт	2	(7.9)		(15.80)				
	цена поставщика	Ревизия Ду110 (Дания)	шт	1	(49.27)		(49.27)				

цена поставщика	крестовина 07 двухплоскостная дп-110 110 110	шт	1	(330.00)		(330.00)					
Цена поставщика	Лента монтажная 0,75*17 (30м)	шт	1	(839.46)		(839.46)					
ТЕР 23-01-003-2	Укладка трубопроводов из асбестоцементных безнапорных труб диаметром: 200 мм (для прокладки канализации под дорогой - въезд участок) (Н.Р. 130*0,94% = 536.04 руб. С.П. 89% = 390.41 руб.)	1 км	0.0	6595.60 3996	1942.64 213.81	65.96	39.1	19.43 2.14	360.00 13.72	3.60 0.14	
Цена поставщика	Трубы асбестоцементные Д=200мм длиной 5м	шт	2	(1377.12)		(2754.2)					
ТЕР 26-01-002-1	Изоляция трубопроводов цилиндрами, полуцилиндрами и сегментами из пенопласта диаметр трубопровода: до 350 мм (Утепление канализации под дорогой) (Н.Р. 100*0,94% = 797.64 руб. С.П. 70% = 593.99 руб.)	1 м3	0.31	1061,49 254.4	31.40 4.95	333.31	79.1	9.86 1.55	22.30 0.43	7.00 0.14	
(104-9166)	Изделия теплоизоляционные из пенопласта	м3	0.32	0		0					
ТЕРр 69-01-002-4	Сверление отверстий в деревянных конструкциях электродрелью: отверстие диаметром до 10 мм глубиной до 20 см (Н.Р. 78*0,94% = 25.13 руб. С.П. 50% = 17.14 руб.)	100 отверстий	0.0	116,14 109.5	6.62 0	3.49	3.2	0.20 0	10.50 0	0.32 0	
ТЕРр 69-01-002-6	Сверление отверстий в деревянных конструкциях электродрелью: добавлять на каждые 10 мм диаметра свыше 10 мм (СВЕРЛЕНИЕ СВЫШЕ 10мм т.е. ДИАМЕТРОМ 100мм коронкой) к прямым затратам: 9 (Н.Р. 78*0,94% = 79.15 руб. С.П. 50% = 53.97 руб.)	100 отверстий	0.0	366,30 345.4	20.88 0	10.99	10.1	0.63 0	33.12 0	0.99 0	
ТЕР 16-04-001-1	Прокладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром: 50 мм (Н.Р. 128*0,94% = 122.23 руб. С.П. 83% = 84.32 руб.)	100 м	0.01	949,45 778.5	9.67 1.58	11.86	9.7	0.12 0.02	64.24 0.13	0.80 0.00	
цена поставщика	Труба канализационная д. 50x1,8x500	шт.	2	(18.35)		(36.70)					
цена поставщика	Труба канализационная д. 50x1,8x250	шт.	1	(14.11)		(14.11)					
цена поставщика	Отвод 87 Ду 50 (Дания)	шт	2	(8.41)		(16.82)					

	цена поставщик	Отвод 45 Ду 50 (Дания)	шт	2	(0.41)		(10.02)				
	цена поставщик	Отвод 15 Ду 50 (Дания)	шт	6	(16.31)		(97.86)				
	цена поставщик	Тройник 67 Ду 50/50 (Дания)	шт	2	(16.31)		(32.62)				
	цена поставщик	Заглушка 50мм	шт.	1	(25.99)		(25.99)				
	Цена поставщик	Смазка для соединения в раструб 150гр	шт	1	(296.61)		(296.61)				
	Цена поставщик	Саморез (100шт ведро)	шт	1	(59.33)		(59.33)				
	Цена поставщик	Дюбель Д=6мм (100шт ведро)	шт	1	(31.36)		(31.36)				
7	ТЕР 17-01-02 2 2	Установка трапов диаметром: 50 мм Н.Р. 128*0,94% = 76.60 руб. С.П. 83% (52.84 руб.)	10 комп. л.	0.1	89,45 59.50	7.65 1.54	8.95	5.96	0.77 0.15	5.06 0.13	0.51 0.01
	Цена поставщик	Трап для ванных комнат плоский Дн=50мм	шт	1	(1016.95)		(1016.95)				
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				535	213	33 4		18 0
		Коэффициент на удаленность 31-40км:		1.007							
		Итого с удаленностью:	руб.				537	214	33 4		18 0
		Индекс к оплате труда рабочих:		10.347			2214				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин:		6.558			216				
		в том числе зарплата машинистов:		10.347			41				
		Индекс к стоимости материалов:		5.153			1494				
		Материалы в текущем уровне цен:		1.05			7351				
		Итого с индексацией:	руб.				11275	2214	216 41		18 0
		Накладные расходы %:	%				2436				
		Итого с накладными:	руб.				13711				
		Сметная прибыль %:	%				1744				
		Итого:	руб.				15455				
		Временные здания и сооружения %	%	1.1			170				
		Итого:	руб.				15625				
		Налог на добавленную стоимость %	%	18			2812.50				
		Всего по разделу:	руб.				18438				

Раздел 2 Монтаж внутренних систем водопровода			4	510	7 0 9 10			11	12		
1	ТЕР 16-002-1	Прокладка трубопроводов водоснабжения из многослойных металл-полимерных труб диаметром: мм (Н.Р. 128*0,94% = 16846.26 руб. С.П. 83% = 11621.01 руб.)	100 м	1	1375,02 1338.40	35.75 5.36	1375.02	1338.40	35.75 5.36	112.00 0.44	112.00 0.44
	Цена поставщика	Трубы eval PEXa д. 16x2.2 мм	м	100	(41.36)		(4136.00)				
	Цена поставщика	Водорозетка наружная 43мм 16x1/2	шт	12	(151.35)		(1816.20)				
	Цена поставщика	Штуцер Uronor Q&E PEX BP 16*1/2"	шт	12	(90.81)		(1089.72)				
	Цена поставщика	Кольцо Naturel-Q&E красное 16мм	шт	20	(5.05)		(101.00)				
	Цена поставщика	Кольцо Naturel-Q&E синее 16мм	шт	20	(5.05)		(101.00)				
	Цена поставщика	Уголок Uronor PPSU 16*16	шт	8	(47.42)		(379.36)				
2	ТЕР 16-002-3	Прокладка трубопроводов водоснабжения из многослойных металл-полимерных труб диаметром: мм (Н.Р. 128*0,94% = 3099.56 руб. С.П. 83% = 2138.16 руб.)	100 м	0.2	1268,64 1230.85	36.18 5.36	253.73	246.17	7.24 1.07	103.00 0.44	20.60 0.09
	цена поставщика	Ниппель 3/4" н.р. Италия	шт	2	(26.29)		(52.58)				
	цена поставщика	Ниппель переходной HP 3/4"*1/2" Италия	шт	2	(24.66)		(49.32)				
	Цена поставщика	Трубы Uronor PEXa д.25x3.5 мм	м	20	(90.81)		(1816.20)				
	Цена поставщика	Угольник Uronor PEX HP 25x3/4"	шт.	2	(208.85)		(417.70)				
	цена поставщика	Штуцер Uronor Q&E HP 25*3/4"	шт	2	(111)		(222.00)				
	Цена поставщика	Штуцер Uronor Q&E HP 25*1"	шт	1	(232.56)		(232.56)				
	Цена поставщика	Соединитель HP 1"*32	шт.	1	(201.92)		(201.92)				
	цена поставщика	Тройник Uronor Q&E PPSU редуccionны 32*25*25	шт	1	(269.39)		(269.39)				
	цена поставщика	Уголок Uronor PPSU 90гр	шт	8	(148.84)		(1190.72)				
	Цена поставщика	Футорка HP-BP Г*3/4"	шт	4	(36.47)		(145.88)				

	цена поставщика	Пиппель переходной ПРГ 1 3/4	шт	2	(50.50)		(112.72)				
	Цена поставщика	Кольцо Naturel-Q&E красное 25мм	шт	20	(8.77)		(175.40)				
	Цена поставщика	Кольцо Naturel-Q&E синее 20мм	шт	20	(8.77)		(175.40)				
3	ТЕР 16-001-1	Установка вентилей, задвижек, затворов, клапанов обратных, кранов проходных на трубопроводах диаметром: до 25 мм (Н.Р. 128*0,94% = 2885.44 руб. С.П. 83% = 1990.45 руб.)	1 шт.	14	50,22 16.32	4.03 0.12	703.08	228.48	56.42 1.68	1.47 0.01	20.58 0.14
	цена поставщика	Шаровый кран со сгоном 3/4" в.р.-н.р. Италия	шт	2	(162.32)		(324.64)				
	цена поставщика	Шаровый кран 3/4" BP-BP Италия	шт	6	(93.54)		(561.24)				
	Цена поставщика	Шаровый кран "ручка" 25*1"	шт	1	(154.8)		(154.80)				
	Цена поставщика	Коллектор 3/4"x1/2" HP с вентилями 2 вы	шт.	3	(404.61)		(1213.83)				
	цена поставщика	Коллектор 3/4"x1/2" HP с вентилями 3 вы	шт	2	(529.92)		(1059.84)				
	Цена поставщика	Кронштейн для коллектора 3/4"-1 1/4" (пара)	шт	2	(180.54)		(361.08)				
	Цена поставщика	Заглушка для коллектора BP	шт	2	(19.76)		(39.52)				
4	ТЕР 16-005-1	Гидравлическое испытание трубопроводов систем водопровода и горячего водоснабжения диаметром: до 50 мм (Н.Р. 128*0,94% = 1072.51 руб. С.П. 83% = 739.85 руб.)	100 м	1.2	79,08 71.29	3.48 0	94.90	85.55	4.18 0	5.01 0	6.01 0
5	ТЕР 26-0017-1	Изоляция трубопроводов изделиями вспененного каучука ("Армофлекс") вспененного полиэтилена ("Термофлекс"): трубками (Н.Р. 100*0,94% = 23626.51 руб. С.П. 70% = 17594.21 руб.)	Юм	52	251,52 43.51	17.98 2.88	13079.04	2262.52	934.96 149.76	3.52 0.25	183.0 4 13.00
	цена поставщика	Трубки из вспененного полиэтилена внутр.диам. 28 мм толщ. 9 мм	м	20	(9.46)		(189.20)				
	цена поставщика	Трубки из вспененного полиэтилена внутр.диам. 18 мм толщ. 9 мм	м	100	(7.28)		(728.00)				

6	ТЕРм 08-03-599-5	Шкаф, устанавливаемые в нише болтами на конструкции, масса щитка кг, до: 6 (Н.Р. 95*0,94% = 400.56 руб. С. 65% = 291.56 руб.)	1 шт.	1	142,46 42.4	4.88 0.57	142.46	42.48	4.88 0.57	3.47 0.04	3.47 0.04
	Цена поставщика	Шкаф распределительный (встроенный) 120*685*550	шт	1	(2079.98)		(2079.98)				
	Цена поставщика	Саморез 4*65 (100шт)	шт	2	(39.84)		(79.68)				
	Цена поставщика	Дюбеля Д=6мм (100шт)	шт	2	(31.36)		(62.72)				
	Цена поставщика	Лента монтажная 0,75*17 (30м)	шт	3	(839.46)		(2518.38)				
7	ТЕР 18-003-1	Установка водоподогревателей емкостных вместимостью до: 1 м3 (Н 128*0,94% = 2177.74 руб. С.П. 83% = 1502.27 руб.)	1 водопо догрева тель	1	352,44 167	53.18 5.93	352.44	167.78	53.18 5.93	14.61 0.43	14.61 0.43
	Цена поставщика	Водонагреватель Электролюкс ЕЛ/Н200	шт	1	(13966.11)		(13966.11)				
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				16001	4371	1097 164		360 14
		Коэффициент на удаленность 31-40км:		1.007							
		Итого с удаленностью:	руб.				16039	4402	1105 165		363 14
		Индекс к оплате труда рабочих:		10.347			45547				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин		6.558			7247				
		в том числе зарплата машинистов:		10.347			1707				
		Индекс к стоимости материалов:		3.989			42016				
		Материалы в текущем уровне цен:		1.05			37825				
		Итого с индексацией:	руб.				132634	45547	7247 1707		363 14
		Накладные расходы %:	%				50109				
		Итого с накладными:	руб.				182743				
		Сметная прибыль %:	%				35878				
		Итого:	руб.				218621				
		Временные здания и сооружения %	%	1.1			2405				
		Итого:	руб.				221026				
		Налог на добавленную стоимость %	%	18			39784.68				
		Всего по разделу:	руб.				260811				

Раздел 3 Монтаж электротехнических систем и проводки											
1	ТЕРм 08-0148-4	Кабель массой 1 м, кг, до: 6 (Н.Р. 95*0,94% = 10083.71 руб. С.П. 65% = 7339.77 руб.)	100 м	2.3	1308,18 342.37	885.10 128.82	3008.81	787.45	2035.7 3 296.29	28.80 9.68	66.24 22.26
	Цена поставщик	Кабель ВВГнг-БЭ 3*1,5 мм2	м	120	(16.59)		(1990.80)				
	Цена поставщик	Кабель ВВГнг-БЭ 3*2,5 мм2	м	95	(26.62)		(2528.90)				
	Цена поставщик	Кабель ВВГнг 5*6 мм2	м	15	(69.68)		(1045.20)				
	Цена поставщик	Труба ПВХ Д=32мм для электро монтажа	м	15	(15.23)		(228.45)				
	Цена поставщик	Труба ПВХ Д=20мм для электро монтажа	м	400	(7.82)		(3128.00)				
2	ТЕРм 08-0399-2	Провод сечением, мм2, до: 35 (Н.Р. 95*0,94% = 412.47 руб. С.П. 65% = 300.21 руб.)	100 м	0.5	210,01 54.05	69.25 34.62	104.99	27.02	34.62 17.31	4.70 2.26	2.35 1.13
	Цена поставщик	Провод ПВЗ 1*4 мм2	м	50	(10.4)		(520.00)				
	Цена поставщик	Труба ПВХ Д=20мм для электро монтажа	м	265	(7.82)		(2072.30)				
3	ТЕРм Дополнения № 1 08-0396-2 2	Короба пластмассовые шириной 120мм (Н.Р. 95*0,94% = 177.07 руб. С.П. 65% = 128.88 руб.)	100 м	0.06	524,06 311.43	28.43 5.63	31.45	18.69	1.71 0.34	26.46 0.47	1.59 0.03
	цена поставщик	Короба пластмассовые 80*120	м	6	(573.39)		(3440.34)				
4	ТЕРр 69-0002-4	Сверление отверстий в деревянных конструкциях электродрелью: отверстие диаметром до 10 мм глубиной до 20 см (Н.Р. 78*0,94% = 251.03 руб. С.П. 50% = 171.19 руб.)	100 отверстий	0.3	116,14 109.52	6.62 0	34.85	32.86	1.99 0	10.50 0	3.15 0
5	ТЕРр 69-0002-6	Сверление отверстий в деревянных конструкциях электродрелью добавлять на каждые 10 мм диаметры свыше 10 мм к прямым затратам: 2 (Н.Р. 78*0,94% = 175.94 руб. С.П. 50% = 119 руб.)	100 отверстий	0.3	81,40 76.76	4.64 0	24.42	23.03	1.39 0	7.36 0	2.21 0
6	ТЕРм 08-0573-6	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина, и глубина, мм: 1200*600*500 (Н.Р. 95*0,94% = 363.25 руб. С.П. 65% = 264.40 руб.)	1 шт.	1	101,55 30.44	66.54 8.60	101.55	30.44	66.54 8.60	2.37 0.65	2.37 0.65

	Цена поставщика	Шкаф навесной (корпус)	шт	1	(4513.34)		(4513.34)				
	Цена поставщика	Комплект аксессуаров для сборки щита	комплект	3	(4237.29)		(12711.87)				
7	ТЕРм 08-03-526-2	Автомат одно-, двух-, трехполюсный устанавливаемый на конструкции стене или колонне, на ток, А, до: 10 Н.Р. 95*0,94% = 3315.49 руб. С.П. 65% 2413.29 руб.)	1 шт.	13	167,43 27.2	2.57 0.14	2176.59	354.51	33.41 1.82	2.32 0.01	30.16 0.13
	Цена поставщика	Выключатель автоматический 4-х полюсный дифференциальный АС 1п=25А, 300шА	шт	1	(1797.47)		(1797.47)				
	Цена поставщика	Выключатель автоматический 1 пол. С 16А	шт	7	(138.22)		(967.54)				
	Цена поставщика	Выключатель автоматический 1 пол. С 10А	шт	5	(138.22)		(691.10)				
8	ТЕРм 08-03-545-1	Коробка с зажимами для кабелей и проводов сечением до 6 мм2, количество зажимов до: 10 (Н.Р. 95*0,94% = 12537.88 руб. С.П. 65% = 9126.12 руб.)	1 шт.	35	110,09 38.4	2.85 0.06	3853.15	1345.40	99.75 2.10	3.31 0	115.8 5 0
	Цена поставщика	Коробка универсальная глубиной 65 Д=68мм	шт	35	(24.58)		(860.30)				
	Цена поставщика	Расходные материалы для прокладки крепежа	комплект	1	(4237.29)		(4237.29)				
	Цена поставщика	Коробка с зажимами для доп. УП	шт	2	(43.23)		(86.46)				
9	ТЕРм 08-03-591-9	Розетка штепсельная: утепленного типа при скрытой проводке (Н.Р. 95*0,94% 1076.72 руб. С.П. 65% = 783.73 руб.)	100 шт.	0.25	694,62 461	8.62 1.14	173.65	115.44	2.15 0.28	38.10 0.08	9.53 0.02
	Цена поставщика	Розетка с зазем. контактом и со шторкам 1Р21	шт	12	(115.73)		(1388.76)				
	Цена поставщика	Розетка с зазем. контактом и со шторкам с крышкой 1Р44	шт	12	(257.18)		(3086.16)				
	Цена поставщика	Розетка TV	шт	1	(303.64)		(303.64)				
10	ТЕРм 08-03-591-2	Выключатель: одноклавишный утепленного типа при скрытой проводке (Н.Р. 95*0,94% = 109.24 руб. С.П. 65% = 79.51 руб.)	100 шт.	0.03	554,77 390	8.62 1.14	16.65	11.71	0.26 0.03	32.20 0.08	0.97 0.00
	Цена поставщика	Выключатель 1Р21 одноклавишный	шт	3	(133.87)		(401.61)				
	Цена поставщика	Рамка 1 местная	шт	19	(28.93)		(549.67)				

	Цена поставщика	Рамка 2 местная	шт	2	(46.76)		(93.52)				
	Цена поставщика	Рамка 3 местная	шт	1	(73.93)		(73.93)				
11	ТЕРм 08-591-5	Выключатель: двухклавишный утопленного типа при скрытой провод (Н.Р. 95*0,94% = 148.41 руб. С.П. 65% = 108.02 руб.)	100 шт.	0.04	562,05 397.54	8.62 1.14	22.48	15.90	0.34 0.05	32.80 0.08	1.31 0.00
	Цена поставщика	Выключатель 1Р21 двухклавишный	шт	4	(180.59)		(722.36)				
12	ТЕРм 08-593-7	Светильник потолочный или настенный с креплением винтами для помещений нормальными условиями среды двухламповый (Н.Р. 95*0,94% = 2141.4 руб. С.П. 65% = 1558.72 руб.)	100 шт.	0.11	6355,0 0 1218.4 0	1917.5 8 873.93	699.04	134.02	210.93 96.13	97.60 57.18	10.74 6.29
	Цена поставщика	Светильник потолочный 1Р21 (Какой вид, тип???)	шт	7	(0)		(0)				
	Цена поставщика	Светильник настенный (Какой вид, тип???)	шт	4	(0)		(0)				
13	ТЕРм 08-592-2	Патрон: подвесной (Н.Р. 95*0,94% = 722.03 руб. С.П. 65% = 525.56 руб.)	100 шт.	0.11	1996,6 7 701.75	32.89 3.70	219.63	77.19	3.62 0.41	57.90 0.26	6.37 0.03
	Цена поставщика	Патрон керамический E27	шт	11	(9.08)		(99.88)				
	Цена поставщика	Лампа накаливания 40Вт	шт	11	(10.02)		(110.22)				
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				10467	2974	2492 423		253 31
		Коэффициент на удаленность 31-40 км:		1.007							
		Итого с удаленностью:	руб.				10505	2995	2509 426		255 31
		Индекс к оплате труда рабочих:		10.347			30989				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин:		7.381			18519				
		в том числе зарплата машинистов:		10.347			4408				
		Индекс к стоимости материалов:		3.496			17483				
		Материалы в текущем уровне цен:		1.05			50031				
		Итого с индексацией:	руб.				117022	30989	18519 4408		255 31
		Накладные расходы %:	%				31515				
		Итого с накладными:	руб.				148537				
		Сметная прибыль %:	%				22919				
		Итого:	руб.				171456				
		Временные здания и сооружения %	%	1.1			1886				

		Итого:	руб.				173342				
		Налог на добавленную стоимость %	%	18			31201.56				
		Всего по разделу:	руб.				204544				
Раздел 4 Монтаж системы отопления											
1	ТЕР 18-001-3	Установка конвекторов (Н.Р. 128*0,94% = 383.87 руб. С.П. 83% = 264.81 руб.)	100 квт	0.028	1271,45 1059.37	155.96 34.18	35.60	29.66	4.37 0.96	96.57 2.81	2.70 0.08
	Цена поставщика	Конвектор (Simens 2NC5 062 4L) ENSTO 750W	шт	1	(3154.24)		(3154.24)				
	Цена поставщика	Конвектор (Simens 2NC5 102 4L) ENSTO 1000W	шт	1	(3672.04)		(3672.04)				
	Цена поставщика	Конвектор (Simens 2NC5 122 4L) ENSTO 1500W	шт	1	(3861.02)		(3861.02)				
2	СтройИнформ 11-0046-1	Устройство кабельной системы отопления ""теплый пол"" типа DEVI (Дания) и ENSTO (Финляндия) по готовому основанию (стяжке) (Н.Р. 123*0,94% = 548.26 руб. С.П. 75% = 355. руб.)	100 м2	0.056	6032,88 807.89	26.92 4.83	337.84	45.24	1.51 0.27	67.96 0.40	3.81 0.02
	Цена поставщика	Теплый пол N1	шт	1	(2727.27)		(2727.27)				
	Цена поставщика	Теплый пол N2	шт	1	(3286.64)		(3286.64)				
	Цена поставщика	Теплый пол N3	шт	1	(5909.01)		(5909.01)				
	Цена поставщика	Термостат OTN 1991	шт	3	(2929.62)		(8788.86)				
	Цена поставщика	Лента монтажная для теплых полов (25м	шт	2	(1064.61)		(2129.22)				
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				373	75	6 1		7 0
		Коэффициент на удаленность 31-40 км:		1.007							
		Итого с удаленностью:	руб.				374	76	6 1		7 0
		Индекс к оплате труда рабочих:		10.347			786				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин:		7.381			44				
		в том числе зарплата машинистов:		10.347			10				
		Индекс к стоимости материалов:		3.624			1062				
		Материалы в текущем уровне цен:		1.05			35204				
		Итого с индексацией:	руб.				37095	786	44 10		7 0
		Накладные расходы %:	%				932				
		Итого с накладными:	руб.				38027				

		Сметная прибыль %:	%				620				
		Итого:	руб.				38647				
		Временные здания и сооружения %	%	1.1			425				
		Итого:	руб.				39072				
		Налог на добавленную стоимость %	%	18			7032.96				
		Всего по разделу:	руб.				46105				
Раздел 5 Земляные работы для прокладки наружной канализации Дома Охраны											
1	ТЕР 01-0057-2	Разработка грунта вручную в траншее глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 к з/п рабочих: 1,2 (Н.Р. 80*0,94% = 3353.24 руб. С.П. 45% = 2006.59 руб.)	100 м3 грунта	0.243	1761.14 1761.14	0 0	427.96	427.96	0 0	154.0 0 0	37.42 0
2	ТЕР 01-0061-2	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2 (Н.Р. 80*0,94% = 1695.27 руб. С.П. 45% = 1014.46 руб.)	100 м3 грунта	0.243	890,35 890	0 0	216.36	216.36	0 0	97.20 0	23.62 0
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				644	644	0 0		61 0
		Коэффициент на удаленность 31-40км:		1.007							
		Итого с удаленностью:	руб.				649	649	0 0		61 0
		Индекс к оплате труда рабочих:		10.347			6715				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин:		6.558			0				
		в том числе зарплата машинистов:		10.347			0				
		Индекс к стоимости материалов:		5.374			0				
		Материалы в текущем уровне цен:		1			0				
		Итого с индексацией:	руб.				6715	6715	0 0		61 0
		Накладные расходы %:	%				5049				
		Итого с накладными:	руб.				11764				
		Сметная прибыль %:	%				3021				
		Итого:	руб.				14785				
		Временные здания и сооружения %	%	1.1			163				
		Итого:	руб.				14948				
		Налог на добавленную стоимость %	%	18			2690.64				
		Всего по разделу:	руб.				17639				

Раздел 6 Прокладка наружной канализации от Дома ох			раны								
1	ТЕР Дополнени я №2 23- 020-1	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорид (ПВХ) диаметром: 110 мм толщиной стенки 3,0 мм (Н.Р. 130*0,94% = 2686.57 руб. С.П. 89% = 1956.66 руб.)	100 м	0.3	705,38 703	0 0	211.61	211.00	0 0	61.86 0	18.56 0
	Цена поставщика	Труба с раструбом 110*3000*3,0 \ZVAVIN	шт	10	(364.37)		(3643.70)				
	Цена поставщика	Ревизия диаметром 110/200мм (ревизионный колодец УПОНОР)	шт	2	(6481.75)		(12963.50)				
2	ТЕР 23-0 011-1	Установка люка (Н.Р. 130*0,94% = 186. руб. С.П. 89% = 135.76 руб.)	1 шт.	1	19,14 13.83	4.80 0.81	19.14	13.83	4.80 0.81	1.31 0.07	1.31 0.07
	Цена поставщика	Люк канализационный легкий	шт	1	(2043.9)		(2043.90)				
3	ТЕР 23-0 001-3	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в грунтах сухих (Установка ж/б колодца на пересечении ветки канализации от гостевого дома и Дома Охраны)) (Н.Р. 130*0,94% = 24328.32 руб. С.П. 89% = 17718.66 руб.)	10 м3	1	6507,79 1554.85	2481. 46 355.8 7	6507.79	1554.85	2481.4 6 355.87	138.69 23.82	138.6 9 23.82
	Цена поставщика	Кольцо ж/б Д=1000мм	шт	2	(1440.68)		(2881.36)				
	Цена поставщика	Кольцо (плита перекрытия) пп 10-2 (крыш ж/б для кольца	шт	1	(2278.6)		(2278.60)				
4	ТЕР 26-0 022-2	Изоляция канализационных труб штучными изделиями из пенополиуретана (плитами) (утеплени наружной канализации коробом) (Н.Р. 100*0,94% = 9189.08 руб. С.П. 70% = 6842.93 руб.)	1 м3	3.96	884,27 232	28.70 4.60	3501.71	919.99	113.65 18.22	22.00 0.40	87.12 1.58
	Цена поставщика	Экструдированный пенополистирол "Пеноплекс, лист 1200*600мм, толщиной 50мм" (1 Юлистов толщиной 50мм это 3,96м3)	листов	110	(138.7)		(15257.00)				
		Итого прямых затрат в базовом уровн цен:	руб.				10240	2700	2600 375		246 25
		Коэффициент на удаленность 31-40км:		1.007							
		Итого с удаленностью:	руб.				10277	2719	2618 378		248 25
		Индекс к оплате труда рабочих:		10.347			28133				

		Индекс к стоимости эксплуатации машин		6.558			17169					
		в том числе зарплата машинистов:		10.347			3911					
		Индекс к стоимости материалов:		5.153			25461					
		Материалы в текущем уровне цен:		1			39068					
		Итого с индексацией:	руб.				109830	28133	17169		24825	
		Накладные расходы %:	%				36390		9			
		Итого с накладными:	руб.				146220		3911			
		Сметная прибыль %:	%				26654					
		Итого:	руб.				172874					
		Временные здания и сооружения %	%	1.1			1902					
		Итого:	руб.				174776					
		Налог на добавленную стоимость %	%	18			31459.68					
		Всего по разделу:	руб.				206236					
Раздел 7 Дополнительные работы при монтаже Септика иропог												
1	ТЕРр 69-0012-1	Приготовление растворов вручную: цементных (Н.Р. 66*0,94% = 104.78 руб С.П. 50% = 84.45 руб.)	1 м3	0.54	30,02	30.02	0	16.21	16.21	0 0	3.15 0	1.70 0
2	ТЕР 06-01-016	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских (Н.Р. 105*0,94% = 153.95 руб. С.П. 65% = 101. руб.)	100 м3	0.0054	9342,94	2324.49	4205.65	50.45	12.55	22.71	220.66	1.19
	Цена поставщик	Арматура	т	0.04374	(18644.07)			(815.49)				
	Цена поставщик	Бетон (класс по проекту)	м3	0.5481	(2179.18)			(1194.41)				
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.					67	29	23 2		3 0
		Коэффициент на удаленность 31-40км:		1.007								
		Итого с удаленностью:	руб.					67	29	23 2		3 0
		Индекс к оплате труда рабочих:		10.347			300					
		Индекс к стоимости эксплуатации машин		6.319			145					
		в том числе зарплата машинистов:		10.347			21					
		Индекс к стоимости материалов:		5.27			79					
		Материалы в текущем уровне цен:		1.05			2110					
		Итого с индексацией:	руб.				2634	300	145			3 0
		Накладные расходы %:	%				259					
		Итого с накладными:	руб.				2893					
		Сметная прибыль %:	%				186					
		Итого:	руб.				3079					

	Временные здания и сооружения %	%	1.1			34				
	Итого:	руб.				3113				
	Налог на добавленную стоимость %	%	18			560.34				
	Всего по разделу:	руб.				3673				

Составил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

Сводный сметный расчет строительства

№ п.п.	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Общая сметная стоимость, (тыс.руб.)
1	Подготовка территории строительства	9 382
2	Основные объекты строительства, в т.ч.:	20 014
1.	Подготовительные работы	278
2.	Земляные работы	502
3.	Фундамент	1878
4.	Монолитные стены подвала	795
5.	Стены 1- 10 этажа	6266
6.	Стены машинного и вентиляционного помещений, стены парапета	228
7.	Перекрытия и покрытия	4499
8.	Крыльца	85
9.	Лестницы и площадки	257
10.	Сборный ж/б (лифтовые шахты)	1956
11.	Перегородки	1115
12.	Кровля	808
13.	Заполнение оконных проемов	1162
14.	Отделочные работы внутри помещений	65
15.	Отделка фасада	120
3	Объекты энергетического хозяйства	7 193
4	Сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения	11 258
5	Благоустройство и озеленение территории	3 753
6	Временные здания и сооружения	1 564
7	Прочие работы и затраты	5 001
8	Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора)	1 876
9	Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	2 502
	ВСЕГО:	62 544

Поэтажные сметы расходов

ЭТАЖ	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1	Прямые	Глава 2, в т.ч:	
		5) Стены	626,60
		7) Перекрытия и покрытия	449,90
		11) Перегородки	111,50
		13) Оконные проемы	116,20
	Косвенные	14) Отделочные работы	6,50
		15) Фасад	12,00
		Итого прямых:	1 322,70
		Глава 2, в т.ч.:	
		10) лифт	-
ИТОГО ПО 1 ЭТАЖУ	Глава 2, остальные разделы	483,10	
	Глава 1, 3 - 9	4 253,00	
		6 058,80	
2	Прямые	Глава 2, в т.ч:	
		5) Стены	626,60
		7) Перекрытия и покрытия	449,90
		11) Перегородки	111,50
		13) Оконные проемы	116,20
	Косвенные	14) Отделочные работы	6,50
		15) Фасад	12,00
		Итого прямых:	1 322,70
		Глава 2, в т.ч.:	
		10) лифт	44,00
ИТОГО ПО 2 ЭТАЖУ	Глава 2, остальные разделы	483,10	
	Глава 1, 3 - 9	4 253,00	
		6 102,80	
3	Прямые	Глава 2, в т.ч:	
		5) Стены	626,60
		7) Перекрытия и покрытия	449,90
		11) Перегородки	111,50
		13) Оконные проемы	116,20
	Косвенные	14) Отделочные работы	6,50
		15) Фасад	12,00
		Итого прямых:	1 322,70
		Глава 2, в т.ч.:	
		10) лифт	87,00
ИТОГО ПО 3 ЭТАЖУ	Глава 2, остальные разделы	483,10	
	Глава 1, 3 - 9	4 253,00	
		6 145,80	
4	Прямые	Глава 2, в т.ч: 5) Стены	626,60

	Косвенные	7) Перекрытия и покрытия 11) Перегородки 13) Оконные проемы 14) Отделочные работы 15) Фасад Итого прямых: Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	449,90 111,50 116,20 6,50 12,00 1 322,70 130,00 483,10 4 253,00 6 188,80
5	Прямые Косвенные ИТОГО ПО 5 ЭТАЖУ	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия и покрытия 11) Перегородки 13) Оконные проемы 14) Отделочные работы 15) Фасад Итого прямых: Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	626,60 449,90 111,50 116,20 6,50 12,00 1 322,70 174,00 483,10 4 253,00 6 232,80
6	Прямые Косвенные ИТОГО ПО 6 ЭТАЖУ	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия и покрытия 11) Перегородки 13) Оконные проемы 14) Отделочные работы 15) Фасад Итого прямых: Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	626,60 449,90 111,50 116,20 6,50 12,00 1 322,70 217,00 483,10 4 253,00 6 275,80
7	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия и покрытия 11) Перегородки 13) Оконные проемы 14) Отделочные работы 15) Фасад Итого прямых:	626,60 449,90 111,50 116,20 6,50 12,00 1 322,70

	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	261,00 483,10 4 253,00 6 319,80
	ИТОГО ПО 7 ЭТАЖУ		
8	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия и покрытия 11) Перегородки 13) Оконные проемы 14) Отделочные работы 15) Фасад Итого прямых:	626,60 449,90 111,50 116,20 6,50 12,00 1 322,70
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	304,00 483,10 4 253,00 6 362,80
	ИТОГО ПО 8 ЭТАЖУ		
9	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия и покрытия 11) Перегородки 13) Оконные проемы 14) Отделочные работы 15) Фасад Итого прямых:	626,60 449,90 111,50 116,20 6,50 12,00 1 322,70
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	348,00 483,10 4 253,00 6 406,80
	ИТОГО ПО 9 ЭТАЖУ		
10	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия и покрытия 11) Перегородки 13) Оконные проемы 14) Отделочные работы 15) Фасад Итого прямых:	626,60 449,90 111,50 116,20 6,50 12,00 1 322,70
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	391,00 483,10 4 253,00 6 449,80
	ИТОГО ПО 10 ЭТАЖУ		

Смета объектов калькуляции 1 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	56,70
		11) Перегородки	15,30
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,00
		15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	151,70
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	35,10
		10) лифт	-
ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:	Глава 2, остальные разделы	68,20	
	Глава 1, 3 – 9	600,70	
		855,70	
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	184,50
		7) Перекрытия	82,30
		11) Перегородки	23,00
		13) Окна	33,20
		14) Отделка	1,50
		15) Фасад	3,50
		Итого прямых:	328,00
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	76,00
		10) лифт	-

		Глава 2, остальные разделы	147,50
		Глава 1, 3 – 9	298,90
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		850,40
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	82,80
		11) Перегородки	25,40
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,50
		15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	188,40
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	43,60
		10) лифт	-
		Глава 2, остальные разделы	84,70
		Глава 1, 3 – 9	746,10
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		062,80
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	215,80
		7) Перекрытия	108,40
		11) Перегородки	34,10
		13) Окна	41,50
		14) Отделка	2,00
		15) Фасад	4,10
		Итого прямых:	405,90
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	

		10) лифт	94,00
		Глава 2, остальные разделы	-
		Глава 1, 3 – 9	182,70
			1
			607,30
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2
			289,90

Приложение 12

Сводная таблица первого этажа

ВИД РАСХОДОВ	1 комн. кв 46,4 кв.м	2 комн. кв 67,6 кв.м	2 комн. кв. 67.8 кв.м	3 комн. кв. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	-	-	-	-	
Косвенные (Гл.2остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
		1	1	1	
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	298,90	746,10	607,30	4 253,00
		1	1	2	
ИТОГО	855,70	850,40	062,80	289,90	6 058,80

Приложение 13

Смета объектов калькуляции 2 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	56,70
		11) Перегородки	15,30
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,00
		15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	151,70
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	35,10
		10) лифт	7,54
		Глава 2, остальные разделы	68,20
		Глава 1, 3 – 9	600,70

	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		863,24
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	184,50
		7) Перекрытия	82,30
		11) Перегородки	23,00
		13) Окна	33,20
		14) Отделка	1,50
		15) Фасад	3,50
		Итого прямых:	328,00
		Косвенные	Глава 2, в т.ч.:
	10) лифт		11,00
	Глава 2, остальные разделы	147,50	
	Глава 1, 3 – 9	1 298,90	
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 861,40
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	82,80
		11) Перегородки	25,40
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,50
		15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	188,40
		Косвенные	Глава 2, в т.ч.:
	10) лифт		11,02
	Глава 2, остальные разделы	84,70	
	Глава 1, 3 – 9	746,10	
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 073,82
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	215,80
		7) Перекрытия	108,40
		11) Перегородки	34,10
		13) Окна	41,50
		14) Отделка	2,00
		15) Фасад	4,10
		Итого прямых:	405,90
		Косвенные	Глава 2, в т.ч.:
	10) лифт		14,44

	Глава 2, остальные разделы	182,70
	Глава 1, 3 – 9	1 607,30
ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2 304,34

Приложение 14

Сводная таблица объектов калькуляции второго этажа :

ВИД РАСХОДОВ	1 комн. кв 46,4 кв.м	2 комн. кв 67,6 кв.м	2 комн. кв. 67.8 кв.м	3 комн. кв. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	7,54	11,00	11,02	14,44	44,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00
ИТОГО	863,24	1 861,40	1 073,82	2 304,34	6 102,80

Таблица 4.10

Смета объектов калькуляции 3 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	60,90 56,70 15,30 16,60 1,00 1,20 151,70
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	35,10

		10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	14,92 68,20 600,70
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		870,62
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	184,50 82,30 23,00 33,20 1,50 3,50 328,00
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	76,00 21,73 147,50 1 298,90
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 872,13
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	60,90 82,80 25,40 16,60 1,50 1,20 188,40
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	43,60 21,80 84,70 746,10
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 084,60
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад	215,80 108,40 34,10 41,50 2,00 4,10

	Косвенные	Итого прямых:	405,90
		Глава 2, в т.ч.:	94,00
		10) лифт	28,55
		Глава 2, остальные разделы	182,70
		Глава 1, 3 - 9	1 607,30
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2 318,45

Сводная таблица объектов калькуляции третьего этажа :

Таблица 4.10-а

ВИД РАСХОДОВ	1 комн. кв 46,4 кв.м	2 комн. кв 67,6 кв.м	2 комн. кв. 67.8 кв.м	3 комн. кв. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	14,92	21,73	21,80	28,55	87,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00
ИТОГО	870,62	1 872,13	1 084,60	2 318,45	6 145,80

Таблица 4.11

Смета объектов калькуляции 4 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	56,70
		11) Перегородки	15,30
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,00
		15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	

	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	151,70
		10) лифт	35,10
		Глава 2, остальные разделы	22,30
		Глава 1, 3 - 9	68,20
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		600,70
			878,00
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	184,50
		7) Перекрытия	82,30
		11) Перегородки	23,00
		13) Окна	33,20
		14) Отделка	1,50
		15) Фасад	3,50
		Итого прямых:	328,00
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	76,00
		10) лифт	32,48
		Глава 2, остальные разделы	147,50
		Глава 1, 3 - 9	1
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		298,90
			1
			882,88
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	82,80
		11) Перегородки	25,40
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	

			1,50
		15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	188,40
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	43,60
		10) лифт	32,57
		Глава 2, остальные разделы	84,70
		Глава 1, 3 - 9	746,10
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 095,37
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	215,80
		7) Перекрытия	108,40
		11) Перегородки	34,10
		13) Окна	41,50
		14) Отделка	2,00
		15) Фасад	4,10
		Итого прямых:	405,90
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	94,00
		10) лифт	42,65
		Глава 2, остальные разделы	182,70
		Глава 1, 3 - 9	1 607,30
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2 332,55

Сводная таблица объектов калькуляции четвертого этажа :

Таблица 4.11-а

ВИД РАСХОДОВ	1 КОМН. КВ 46,4 кв.м	2 КОМН. КВ 67,6 кв.м	2 КОМН. КВ. 67.8 кв.м	3 КОМН. КВ. 88,8 кв.м	ИТОГО
-----------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------

Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	22,30	32,48	32,57	42,65	130,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00
ИТОГО	878,00	1 882,88	1 095,37	2 332,55	6 188,80

Таблица 4.12

Смета объектов калькуляции 5 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	56,70
		11) Перегородки	15,30
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,00
		15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	151,70
		Косвенные	Глава 2, в т.ч.:
	10) лифт		29,80
Глава 2, остальные разделы	68,20		
Глава 1, 3 - 9	600,70		
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:	885,50	
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	184,50
		7) Перекрытия	82,30
		11) Перегородки	23,00
		13) Окна	33,20
		14) Отделка	1,50
		15) Фасад	3,50
		Итого прямых:	328,00
		Косвенные	Глава 2, в т.ч.:
	10) лифт		43,50
Глава 2, остальные разделы	147,50		
Глава 1, 3 - 9	1 298,90		
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:	1 893,90	
Тип	Вид расходов	Главы и разделы сводного	Сумма

квартиры		сметного расчета	тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	82,80
		11) Перегородки	25,40
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,50
	Косвенные	15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	188,40
		Глава 2, в т.ч.:	43,60
		10) лифт	43,60
ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:	Глава 2, остальные разделы	84,70	
	Глава 1, 3 - 9	746,10	
ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 106,40	
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	215,80
		7) Перекрытия	108,40
		11) Перегородки	34,10
		13) Окна	41,50
		14) Отделка	2,00
	Косвенные	15) Фасад	4,10
		Итого прямых:	405,90
		Глава 2, в т.ч.:	94,00
		10) лифт	57,10
ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:	Глава 2, остальные разделы	182,70	
	Глава 1, 3 - 9	1 607,30	
ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2 347,00	

Сводная таблица объектов калькуляции пятого этажа :

Таблица 4.12-а

ВИД РАСХОДОВ	1комн. кв 46,4 кв.м	2 комн. кв 67,6 кв.м	2 комн. кв. 67.8 кв.м	3 комн. кв. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	29,80	43,50	43,60	57,10	174,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00

ИТОГО	885,50	1 893,90	1 106,40	2 347,00	6 232,80
-------	--------	----------	----------	----------	----------

Таблица 4.13

Смета объектов калькуляции 6 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	56,70
		11) Перегородки	15,30
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,00
		15) Фасад	1,20
		Итого прямых:	151,70
		Глава 2, в т.ч.:	35,10
		10) лифт	37,21
Глава 2, остальные разделы	68,20		
Глава 1, 3 - 9	600,70		
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		892,91
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	184,50
		7) Перекрытия	82,30
		11) Перегородки	23,00
		13) Окна	33,20
		14) Отделка	1,50
		15) Фасад	3,50
		Итого прямых:	328,00
		Глава 2, в т.ч.:	76,00
		10) лифт	54,21
Глава 2, остальные разделы	147,50		
Глава 1, 3 - 9	1 298,90		
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 904,61
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	82,80
		11) Перегородки	25,40
		13) Окна	16,60
	14) Отделка	1,50	

	Косвенные	15) Фасад Итого прямых: Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	1,20 188,40 43,60 54,37 84,70 746,10
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 117,17
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	215,80 108,40 34,10 41,50 2,00 4,10 405,90
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	94,00 71,21 182,70 1 607,30
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2 361,11

Сводная таблица объектов калькуляции шестого этажа :

Таблица 4.13-а

ВИД РАСХОДОВ	1 комн. кв 46,4 кв.м	2 комн. кв 67,6 кв.м	2 комн. кв. 67.8 кв.м	3 комн. кв. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	37,21	54,21	54,37	71,21	217,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00
ИТОГО	892,91	1 904,61	1 117,17	2 361,11	6 275,80

Таблица 4.14

Смета объектов калькуляции 7 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного	Сумма
--------------	--------------	--------------------------	-------

		сметного расчета	тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	60,90 56,70 15,30 16,60 1,00 1,20 151,70
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	35,10 44,75 68,20 600,70
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		900,45
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	184,50 82,30 23,00 33,20 1,50 3,50 328,00
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	76,00 65,20 147,50 1 298,90
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 915,60
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	60,90 82,80 25,40 16,60 1,50 1,20 188,40
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	43,60 65,40 84,70 746,10
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 128,20

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	215,80
		7) Перекрытия	108,40
		11) Перегородки	34,10
		13) Окна	41,50
		14) Отделка	2,00
		15) Фасад	4,10
		Итого прямых:	405,90
		Косвенные	Глава 2, в т.ч.:
	10) лифт		85,65
Глава 2, остальные разделы	182,70		
ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:	Глава 1, 3 - 9	1 607,30	
		2 375,55	

Сводная таблица объектов калькуляции седьмого этажа :

Таблица 4.14-а

ВИД РАСХОДОВ	1 комн. кв 46,4 кв.м	2 комн. кв 67,6 кв.м	2 комн. кв. 67.8 кв.м	3 комн. кв. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	44,75	65,20	65,40	85,65	261,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00
ИТОГО	900,45	1 915,60	1 128,20	2 375,55	6 319,80

Таблица 4.15

Смета объектов калькуляции 8 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	56,70
		11) Перегородки	15,30
		13) Окна	16,60

	Косвенные	14) Отделка 15) Фасад Итого прямых: Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	1,00 1,20 151,70 35,10 52,12 68,20 600,70
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		907,82
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	184,50 82,30 23,00 33,20 1,50 3,50 328,00
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	76,00 75,95 147,50 1 298,90
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 926,35
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	60,90 82,80 25,40 16,60 1,50 1,20 188,40
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	43,60 76,17 84,70 746,10
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 138,97
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия	215,80 108,40

		11) Перегородки	34,10
		13) Окна	41,50
		14) Отделка	2,00
		15) Фасад	4,10
		Итого прямых:	405,90
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	94,00
		10) лифт	99,76
		Глава 2, остальные разделы	182,70
		Глава 1, 3 - 9	1 607,30
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2 389,66

Сводная таблица объектов калькуляции восьмого этажа :

Таблица 4.15-а

ВИД РАСХОДОВ	1 КОМН. КВ 46,4 кв.м	2 КОМН. КВ 67,6 кв.м	2 КОМН. КВ. 67.8 кв.м	3 КОМН. КВ. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	52,12	75,95	76,17	99,76	304,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00
ИТОГО	907,82	1 926,35	1 138,97	2 389,66	6 362,80

Таблица 4.16

Смета объектов калькуляции 9 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:	
		5) Стены	60,90
		7) Перекрытия	56,70
		11) Перегородки	15,30
		13) Окна	16,60
		14) Отделка	1,00
		Итого прямых:	151,70
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	35,10
		10) лифт	59,67

		Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	68,20 600,70
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		915,37
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	184,50 82,30 23,00 33,20 1,50 3,50 328,00
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	76,00 86,93 147,50 1 298,90
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 937,33
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	60,90 82,80 25,40 16,60 1,50 1,20 188,40
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 - 9	43,60 87,20 84,70 746,10
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 150,00
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	215,80 108,40 34,10 41,50 2,00 4,10 405,90

	Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	94,00
		10) лифт	114,20
		Глава 2, остальные разделы	182,70
		Глава 1, 3 - 9	1 607,30
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2 404,10

Сводная таблица объектов калькуляции девятого этажа :

Таблица 4.16-а

ВИД РАСХОДОВ	1комн. кв 46,4 кв.м	2 комн. кв 67,6 кв.м	2 комн. кв. 67.8 кв.м	3 комн. кв. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	59,67	86,93	87,20	114,20	348,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00
ИТОГО	915,37	1 937,33	1 150,00	2 404,10	6 406,80

Таблица 4.17

Смета объектов калькуляции 10 этажа

Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.	
1 комн. кв. S 46,4 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.:		
		5) Стены	60,90	
		7) Перекрытия	56,70	
		11) Перегородки	15,30	
		13) Окна	16,60	
		14) Отделка	1,00	
		15) Фасад	1,20	
		Итого прямых:	151,70	
		Косвенные	Глава 2, в т.ч.:	35,10
			10) лифт	67,05
Глава 2, остальные разделы	68,20			
Глава 1, 3 – 9	600,70			
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		922,75	
Тип	Вид расходов	Главы и разделы сводного	Сумма	

квартиры		сметного расчета	тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,6 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	184,50 82,30 23,00 33,20 1,50 3,50 328,00
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 – 9	76,00 97,67 147,50 1 298,90
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 948,07
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
2 комн. кв. S 67,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	60,90 82,80 25,40 16,60 1,50 1,20 188,40
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 – 9	43,60 97,96 84,70 746,10
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		1 160,76
Тип квартиры	Вид расходов	Главы и разделы сводного сметного расчета	Сумма тыс. руб.
3 комн. кв. S 88,8 кв. м	Прямые	Глава 2, в т.ч.: 5) Стены 7) Перекрытия 11) Перегородки 13) Окна 14) Отделка 15) Фасад Итого прямых:	215,80 108,40 34,10 41,50 2,00 4,10 405,90
	Косвенные	Глава 2, в т.ч.: 10) лифт Глава 2, остальные разделы Глава 1, 3 – 9	94,00 128,32 182,70 1 607,30
	ИТОГО ПО КВАРТИРЕ:		2 418,22

Сводная таблица объектов калькуляции десятого этажа :

Таблица 4.17-а

ВИД РАСХОДОВ	1 комн. кв 46,4 кв.м	2 комн. кв 67,6 кв.м	2 комн. кв. 67.8 кв.м	3 комн. кв. 88,8 кв.м	ИТОГО
Прямые	151,70	328,00	188,40	405,90	1 074,00
Косвенные					
Гл.2 (5,7...)	35,10	76,00	43,60	94,00	248,70
Косвенные (лифты)	67,05	97,67	97,96	128,32	391,00
Косвенные (Гл.2 остальн.)	68,20	147,50	84,70	182,70	483,10
Косвенные (Гл.1,3-9)	600,70	1 298,90	746,10	1 607,30	4 253,00
ИТОГО	922,75	1 948,07	1 160,76	2 418,22	6 449,80