

Вопрос №4. Организация-заказчик (бюджетное учреждение) в целях осуществления капитального строительства объекта (здания) заключила контракт на выполнение строительных работ со сторонней организацией-подрядчиком.

А) На основании каких первичных документов организацией-заказчиком осуществляется постановка на учет и зачисление в состав основных средств законченного строительством объекта?

Б) Укажите, какими бухгалтерскими проводками отражается принятие на учет законченного строительством объекта основных средств.

Ответ:

А) Согласно п. 10 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства.**

Пунктом 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ определено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае строительства на основании договора);
- документы, подтверждающие соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка.
- заключение органа государственного строительного надзора (если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора).

Приемка выполненных подрядных строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и других назначений осуществляется путем подписания заказчиком и подрядчиком Акта о приемке выполненных работ (ф. КС-2). На основании данного акта составляется Справка о стоимости выполненных работ и затрат (ф. КС-3). На основании этой справки организация-заказчик включает стоимость выполненных работ в состав вложений в нефинансовые активы.

Принятие объекта к бухгалтерскому учету

Поскольку момент приобретения (строительства) объекта недвижимости не совпадает с датой государственной регистрации, следует уточнить, когда объект, законченный строительством, следует принять к учету в качестве объекта основных средств.

Порядок принятия к бюджетному учету объектов основных средств установлен Инструкцией N 174-н. Принятие к бухгалтерскому учету вновь выстроенных зданий, сооружений отражается на основании первичных учетных документов:

- Акта о приеме-передаче здания (сооружения) (ф. 0306030), с приложением в установленных законодательством Российской Федерации случаях документов о государственной регистрации прав на недвижимость или их копий, заверенных в установленном порядке, по дебету соответствующих счетов аналитического учета счета 010100000 "Основные средства" (010111310, 010112310, 010113310) и кредиту счета 010611310 "Увеличение вложений в основные средства - недвижимое имущество учреждения";

Следовательно, принятие объекта, завершеного строительством, к бухгалтерскому учету в качестве основного средства производится при наличии:

- Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (в соответствии с Постановлением Госкомстата России N 100 приемка и ввод законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения и зачисление его в состав объектов основных средств подтверждаются с помощью акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией -(ф. КС-14):

- Акта о приеме-передаче здания (сооружения) (ф. 0306030);

- свидетельства о государственной регистрации прав.

Примечание. Принятие к учету объекта в качестве основного средства зависит от наличия документов о его регистрации, до получения документов, подтверждающих государственную регистрацию объектов недвижимости, данные объекты учитываются на счете 106 10 000 "Капитальные вложения в основные средства".

Если рассматривать по порядку, то действия заказчика будут выглядеть следующим образом :

1. По договору подряда на возведение сооружения ежемесячно в бухгалтерию заказчика подрядчик представляет оформленные акты о приемке выполненных работ (ф. КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (ф. КС-3).

2. После окончания работ составляется и подписывается Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (ф. КС-14).

3. В орган исполнительной власти субъекта РФ подается заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. Перечисляется государственная пошлина за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

5. В Регистрационную палату представляются документы на государственную регистрацию объекта капитального строительства.

6. Заказчик получает свидетельство о государственной регистрации прав.

В бухгалтерском учете данные операции будут отражены следующими проводками:

Содержание операции	Дебет	Кредит	Документы
---------------------	-------	--------	-----------

Отражение объема выполненных работ (ежемесячно в течение срока строительства)	1 106 10 310	1 302 31 730	КС-2, КС-3
Перечислена государственная пошлина за регистрацию права собственности	1 106 10 310	1 302 91 730	справка
Принят к бухгалтерскому учету объект основных средств на основании свидетельства о государственной регистрации прав.	1 101 12 310	1 106 10 310	

Примечание:

Гражданским законодательством не установлен срок подачи документов на государственную регистрацию соответствующих прав на объект недвижимости после его создания или совершения сделки. Получается, что оформление правоустанавливающих документов на созданные (приобретенные) объекты недвижимости зависит от желания организации. Однако, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства. Следовательно, учреждение после получения разрешения обязано представить в соответствующий орган необходимые документы для регистрации права собственности на законченный строительством объект недвижимости. Промедление с регистрацией объекта, а следовательно, и с включением его в состав объектов основных средств при исчислении налога на имущество расценивается как уклонение от его уплаты.