

**Горячих Светлана Павловна**

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»

г. Киров, Кировская область

## **ВЗАИМОЗАЧЕТНЫЕ ОПЕРАЦИИ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ОСОБЕННОСТИ И УЧЕТ**

*Аннотация:* в данной статье рассмотрена проблема взаимозачетных операций. В работе представлен порядок учетных записей по проведению зачета встречных требований.

*Ключевые слова:* взаимозачетные операции, договор долевого участия, строительство.

Если хозяйствующий субъект испытывает недостаток денежных средств, как правило, используются неденежные формы расчетов между сторонами. В частности, используют такую форму неденежных расчетов, как зачет встречных требований.

Правовую основу взаимозачёта составляет статья 410 Гражданского кодекса РФ [1], которая предусматривает возможность прекращения обязательств зачётом.

Обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования.

Зачитываемые требования должны быть встречными, однородными, а также способными к исполнению.

Встречные требования возникают из обязательств, в которых участвуют одни и те же лица, являющиеся одновременно и дебиторами, и кредиторами.

Однородными являются требования, предмет которых определен одними и теми же родовыми признаками (деньги, пшеница определенного сорта, товар из определенной партии). Наиболее часто подлежат зачету требования, возникающие из денежных обязательств. При определении требований,

подлежащих зачету, следует иметь в виду, что закон требует однородности именно требований, а не обязательств, на которых они основаны. Из этого следует, что могут быть зачтены однородные требования, основанные, в частности, на договоре перевозки (об уплате провозной платы) и на договоре аренды (о внесении арендных платежей), а также требования из договорного и внедоговорного обязательства.

Зачитываемые требования должны быть способными к исполнению. Это означает, что к моменту зачета должен наступить установленный в обязательстве срок исполнения соответствующего требования. Зачитываемые требования могут основываться и на обязательствах, срок исполнения которых не указан или определен моментом востребования.

В хозяйственных операциях по договору участия в долевом строительстве довольно распространенной является ситуация, когда поставщик материалов одновременно является участником данного договора и поставщиком материалов по договору поставки. В данном случае, одним из возможных и наиболее целесообразных способов погашения взаимных обязательств является зачет встречных требований.

Рассмотрим на примере порядок учетных записей по проведению зачета, относящийся к рассматриваемой ситуации.

Организация «А» является застройщиком по строительству жилого дома. Она заключила договор долевого участия с организацией «Б» на строительство квартиры и обязуется собственными силами или с привлечением сил других организаций построить объект. А организация «Б» обязуется оплатить и принять объект согласно условиям договора на общую сумму 1 180 000 руб. В то же время между организациями заключен договор на поставку железобетона, по которому организация «Б» обязуется поставить железобетонные изделия в порядке и сроки, определенные договором, а организация «А» оплатить и принять железобетонные изделия согласно условиям договора на 1 180 000 руб.

Отношения между стороной «А» и стороной «Б», связанные с привлечением денежных средств по договору долевого участия регулируются федеральным

законом от 30 декабря 2004 г. №214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» [2]. Договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Кировской области.

При поступлении материалов организация «А» делает следующие бухгалтерские записи

1. Получены материалы от поставщика (организации «Б»): Дебет 10 «Материалы» Кредит 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» – 1 000 000.

2. Отражена сумма налога на добавленную стоимость по поступившим материалам: Дебет 19 «Налог на добавленную стоимость» Кредит 60 «расчеты с поставщиками и подрядчиками» – 180 000.

Основание: накладная №1 от 01.03.2016 г., счет фактура №1 от 01.03.2016 г.

3. Проводим зачет однородных встречных требований: Дебет 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» Кредит 86 «Целевое финансирование» – 1 180 000.

При зачете однородных встречных требований оформляется соглашение.

*Соглашение о взаимном зачете однородных встречных обязательств*

Организация «А» в лице генерального директора Иванова И.И., действующего на основании устава и организация «Б» в лице директора Смирнова С.С., действующего на основании устава, заключили соглашение о нижеследующем:

Имеющаяся задолженность организации «Б» перед организацией «А» по договору участия в долевом строительстве жилья №314 от 22.02.2016 в сумме 1180000, 00 рублей (договор зарегистрирован в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Кировской области за номером 208) погашается в счет имеющейся задолженности организации «А» перед организацией «Б» по следующим обязательствам (таблица 1).

Таблица 1

Номер счета фактуры, накладной, акта	Сумма, руб.
Накладная №1 от 01.03.16, счет-фактура №1 от 01.03.16	1180000

Принята к зачету сторонами сумма в размере 1180000,00 рублей. На основании рассмотренных документов в соответствии со ст.410 ГК РФ обязательства на сумму 1180000, 00 рублей считаются погашенными. Стороны претензий друг к другу не имеют.

Генеральный директор организации «А»	Иванов И.И
Главный бухгалтер	Петрова Т.А
Директор организации «Б»	Смирнов С.С.
Главный бухгалтер	Симонова Г.А.

В рамках исполнения договора долевого участия для поставщика материалов подписание акта взаимозачета будет означать внесение взноса по договору долевого участия. А у застройщика подписание акта взаимозачета будет означать получение взноса по договору долевого участия.

Погашение обязательства по уплате заказчику цены договора участия в долевом строительстве зачетом встречного однородного требования по оплате поставленных материалов действующему законодательству не противоречит, однако необходимо, чтобы были выполнены следующие условия, вытекающие из содержания ст. 410 Гражданского кодекса РФ:

– у фирмы-застройщика должно иметься обязательство по оплате исполнителю оказанных услуг;

– у исполнителя должно иметься обязательство по уплате заказчику цены договора участия в долевом строительстве. Поскольку, согласно Федерального закона №214-ФЗ, договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, то обязательство по уплате договорной цены можно считать возникшим только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (ст. 4 п. 3 Федерального закона 214-ФЗ).

Таким образом, после заключения соглашения о зачете оба указанных требования считаются погашенными и претензий со стороны контролирующих органов возникнуть не должно.

***Список литературы***

1. Гражданский кодекс РФ. Часть I. Федеральный закон 54-ФЗ от 30.11.1997 // Консультант Плюс.

2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон 214-ФЗ от 30.12.2004 // Консультант Плюс.