

## Балонина Ксения Алексеевна

студентка

Научный руководитель:

## Стрекалова Светлана Александровна

доцент, старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Сибирский государственный

индустриальный университет»

г. Новокузнецк, Кемеровская область

## БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**Аннотация**: в статье рассматривается проблема бухгалтерского учета при приобретении недвижимости по договору уступки прав требований.

Ключевые слова: уступка, договор, учет финансовых вложений, объект.

Уступка прав по договору участия в долевом строительстве расценивается как передача имущественных прав. Такая уступка имеет ряд особенностей, предусмотренных 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» (далее – Закон №214-ФЗ).

Такая уступка допускается с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче участнику объекта недвижимости долевого строительства (ч. 2 ст. 11 Закона №214-ФЗ). В этом случае, когда первоначальный кредитор не внес в полном размере денежные средства, подлежащие уплате для строительства объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 5 Закона №214-ФЗ), он может уступить свое право требования к застройщику только путем перевода прав и обязанностей по договору на нового кредитора, что

требует согласия застройщика, поскольку такая сделка включает в себя, помимо уступки прав требования, также перевод долга (п. 1 ст. 391 ГК РФ).

Договор и уступка требований по договору подлежат государственной регистрации (статья 17 Закона №214-ФЗ). В то же время действует общее правило пункта 3 статьи 3, 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому соглашение, подлежащее государственной регистрации, применяется с даты заключения соглашения об участии в совместном строительстве и соглашения о передаче прав по настоящему соглашению. Время их регистрации считается завершенным для третьих лиц.

Организация имеет право рассматривать приобретенные права участника в контексте финансовых вложений на основании пп. 2 и 3 ПБУ 19/02 «Учет финансовых активов», т. е. они отражают на счете 58 «Финансовые вложения» субсчет «Права участника».

Вместе с тем допускается учет таких прав и на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в качестве дебиторской задолженности (в случае, если от дальнейшей переуступки прав требования не предусматривается экономической выгоды в форме прироста стоимости финансовых вложений (в виде разницы между ценой продажи финансового вложения и его покупной стоимостью)) (п. 2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»). Данный вывод соответствует также пп. «г» п. 3.1.8 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» (письмо Минфина России от 30.12.1993 №160). Согласно приведенной норме денежные средства, переданные инвестором на строительство объекта недвижимости, отражаются у него на расчетах до окончания строительства и зачисления построенного объекта на баланс организации.

В бухгалтерском учете организации отражается:

Дебет 58 (76), субсчет «Права участника долевого строительства» Кредит 76, субсчет «Расчеты с продавцом прав участника долевого строительства» – получено имущественное право;

Дебет 76, субсчет «Расчеты с продавцом прав участника долевого строительства» Кредит 51 (62, 60) – отражен взаиморасчет с продавцом имущественного права.

При отсутствии передаточного акта на квартиру на момент подписания договора уступки прав требований долевого участия в строительстве мы не усматриваем оснований для перевода данного актива в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» с последующим переводом на счет 01 «Основные средства», счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности» или в дебет счета 41 «Товары».

Основные средства, а также нематериальные активы не являются финансовыми вложениями в соответствии с пунктом 4 ПБУ 19/02.

Имущество, учтенное на счете 08 «Инвестиции во внеоборотные активы», переносится на счет 01 «Основные средства» (или счет 03 «Доходные вложения в материальные активы»), когда этот объект приводится в состояние, пригодное для использования в деятельности организации. независимо от фактического ввода в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности.

Если в отношении объектов, учитываемых на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (на субсчетах 08—3»Строительство объектов основных средств», 08—4 «Приобретение отдельных объектов основных средств»), не проводились и не требуются работы по приведению их в состояние, пригодное для использования, то их следует принять к учету в качестве основных средств в момент фактического получения.

Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной приказом Минфина России от 31.10.2000 №94н, для обобщения информации о наличии и движении вложений организации в часть имущества, здания, помещения, оборудование и другие ценности, имеющие материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование с целью получения дохода, предназначен счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Обратите внимание, что вариант возможен, когда, приобретая недвижимость, компания планирует использовать часть пространства для собственных нужд, а часть арендовать. В то же время правила бухгалтерского учета не допускают отражения одного объекта инвентаризации на разных учетных счетах (частично на счете 01, а частично на счете 03). Возникает вопрос, в каком порядке здание (помещения) следует рассматривать: как основной актив или как выгодную инвестицию?

Следует отметить, что в составе прибыльных инвестиций отражаются только те активы, которые полностью передаются другим лицам во временное пользование. Если какая-либо его часть будет эксплуатироваться для нужд компании, то это свойство должно быть зарегистрировано на счете 01 «Основные средства».

## Список литературы

- 1. Бухгалтерский учет. Учебник / под ред. Ю.А. Бабаева, В.И. Бобошко. М.: Юнити, 2017. 1279 с.
- 2. Зонова, А.В. Бухгалтерский учет и анализ: Учебное пособие / А.В. Зонова, Л.А. Адамайтис. М.: Магистр, 2018. 416 с.
- 3. Сигидов Ю.И. Бухгалтерский учет и аудит: учеб. пособ. / Ю.И. Сигидов, М.Ф. Сафонова, Г.Н. Ясменко [и др.]. М.: Инфра-М, 2016. 223 с.
- 4. Леевик Ю.С. Бухгалтерский финансовый учет. СПб.: Питер, 2018. 208 с.
- 5. Елицур М.Ю. Экономика и бухгалтерский учет. Профессиональные модули: учебник / М.Ю. Елицур, О.М. Носова, М.В. Фролова. М.: Форум, 2017. 352 с.
- 6. Горностаев В. Как учесть в бухгалтерском учете организации (общая система налогообложения) квартиру, приобретенную по договору уступки прав требований долевого участия в строительстве до момента регистрации права собственности (квартира приобретается не для реализации, в дальнейшем планируется сдавать в наём)? [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.garant.ru/consult/account/1285543/

<sup>4</sup> https://interactive-plus.ru Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (СС-ВҮ 4.0)