



Межрегиональная общественная организация по содействию развитию строительной отрасли

СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

129090, Москва, 2-й Троицкий пер., д. 5, тел. +7(495) 120-2612
192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, д. 96, тел. +7(812) 326-2270, 2271, 2272, 2273,
факс. +7(812) 326-2278, 2271; E-mail: rccs@rccs.spb.ru; www.kccs.ru

06.05.2019 г. № РС-ПГ-139/19

РАЗЪЯСНЕНИЕ

О некоторых вопросах расчета степени готовности проекта в соответствии с Методикой, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 N 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома...»

I. ПО ВОПРОСУ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ИСХОДЯ ИЗ РАЗМЕРА ФАКТИЧЕСКИ ПОНЕСЕННЫХ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

В целях определения критериев согласно ПП РФ от 22.04.2019 № 480 "О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома..." для определения показателя

Сфз - степень готовности, рассчитанная исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство;

и п 7. Методики определения соответствия.... ПП № 480 Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, осуществляется застройщиком на основании данных бухгалтерского учета.

Застройщику необходимо вести отдельный учет и рекомендуется признавать выручку способом «по мере готовности». Этот способ предусматривает, что выручка по договору и расходы по договору определяются исходя из подтвержденной организацией степени завершенности работ по договору на отчетную дату и признаются в отчете о финансовых результатах в тех же отчетных периодах, в которых выполнены соответствующие работы, независимо от того, должны или не должны они предъявляться до полного завершения работ по договору (этапа работ, предусмотренного договором).

В данном случае дебетовое сальдо счета 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам» будет показывать степень исполнения застройщиком своих обязательств по организации строительства – насколько строительство МКД завершено.

Исходя из изложенного, рекомендуется следующая схема основных бухгалтерских записей:

Д 51 – К 62 получены средства дольщиков

Д 20 – К 60 признаны фактические затраты на работы, осуществленные подрядчиками

Д 20 – К 10,60,70,02 и др. признаны другие фактические затраты на исполнение договора

Д 46 – К 90 признана доля выручки, приходящаяся на оцененную степень завершенности

строительства

Д 90 – К 20 списаны затраты, приходящиеся на признанную выручку

Д 62 – К 46 квартира передана дольщику.

Для подтверждения распределенных затрат по каждому объекту застройщик может подготовить Выписку из регистров аналитического учета с приложением копий первичных (сводных) учетных документов.

Примечание:

- расчетная величина общих расходов по объекту исчисляется как сумма всех фактически понесенных на отчетную дату расходов и расчетной величины расходов, которые предстоит понести для завершения строительства объекта;

- не считаются затратами предоплата (авансовые платежи) поставщикам (подрядчикам) до момента исполнения ими своих договорных обязанностей предоставления товаров, выполнения работ, оказания услуг, даже с учетом ограничений по совокупному размеру всех авансовых платежей, установленных частью 4 статьи 18 (в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с учетом особенностей, указанных в ст. 8 Федерального закона от 1 июля 2018 № 175-ФЗ для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 г.).

II. ПО ВОПРОСУ РАСЧЕТА СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПРОЕКТА

Степень готовности конструктивных элементов проекта (Скэ) рассчитывается по формуле (процентов):

$$\text{Степень} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Вес}_i \times C_i}{100}, \text{ где:}$$

Степень – степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

i – номер конструктивного элемента по порядку;

n – общее количество конструктивных элементов в объекте;

Вес_i – значение удельного веса *i*-ого конструктивного элемента в объекте (%);

C_i – доля построенной части *i*-ого конструктивного элемента (%).

Для расчета степени готовности конструктивных элементов проекта в ПП № 480 используется следующий перечень конструктивных элементов:

- устройство котлована (шпунтовое ограждение, земляные работы);
- конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии);
- конструкции надземной части здания;
- сети инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренние и наружные сети);
- ограждающие конструкции здания;
- внутренние инженерные системы и оборудование;
- внутренние отделочные работы;
- внутриплощадочные сети;
- внутренние перегородки и стены;
- прочие работы.

Каждому конструктивному элементу здания, например, стенам, соответствует «удельный вес». Сумма удельных весов здания равна 100.

Следует отметить, что данный метод активно применялся ранее и в его основе лежит методика укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), разработанной в советское время.

Метод нашел отражение и в Приказе Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Показатель значения удельного веса конструктивного элемента в объекте (%) может быть принят в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке строительной готовности строящегося (создаваемого) многоквартирного дома (утверждены решением правления государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства от 2 декабря 2008 года, протокол № 43).

Методическими рекомендациями предлагается использовать данные об удельном весе укрупненных видов работ отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, приведенных в сборнике № 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов», утвержденном Госстроем СССР в 1970 году.

В указанных документах строительная готовность многоквартирного дома определяется по укрупненным видам строительных работ следующих элементов такого дома:

- фундаменты;
- стены, перегородки;
- перекрытия;
- крыша;
- окна, двери;
- сантехнические работы и электроосвещение;
- полы;
- отделочные работы;
- прочие работы.

Может быть рекомендован и следующий перечень видов работ по элементам зданий:

1. Работы нулевого цикла, в том числе:
 - 1.1. Земляные работы (вертикальная планировка)
 - 1.2. Фундаменты, конструкции стен подвалов (в том числе подземных помещений, гаражей, стоянок)
2. Внутриплощадочные сети
3. Работы надземной части здания, в том числе:
 - 3.1. Элементы каркаса, стены, перегородки, шахты лифтов
 - 3.2. Перекрытия, лестничные марши и площадки
 - 3.3. Крыша, кровля
 - 3.4. Окна, двери, заполнение проемов, вентилируемые навесные фасады
 - 3.5. Полы
 - 3.6. Отделочные работы, включая наружную теплоизоляцию
 - 3.7. Внутренние инженерно-технические сети и системы, включая оборудование, лифты
4. Прочие работы

ОСНОВНЫЕ ТИПЫ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ:

- 1. Крупнопанельные многоквартирные дома до 5 этажей**
 - Объемом общей площади МКД до 12000 куб. м
 - Объемом общей площади МКД более 12000 куб. м

- 2. Кирпичные многоквартирные дома до 5 этажей**
 - Объемом общей площади МКД до 12000 куб. м
 - Объемом общей площади МКД более 12000 куб. м

- 3. Крупнопанельные многоквартирные дома от 6 до 9 этажей**
 - Объемом общей площади МКД до 20000 куб. м
 - Объемом общей площади МКД более 20000 куб. м

- 4. Кирпичные многоквартирные дома от 6 до 9 этажей**
 - Объемом общей площади МКД до 60000 куб. м
 - Объемом общей площади МКД более 60000 куб. м

- 5. Крупнопанельные многоквартирные дома свыше 10 этажей**
 - Объемом общей площади МКД до 60000 куб. м
 - Объемом общей площади МКД более 60000 куб. м

- 6. Кирпичные многоквартирные дома свыше 10 этажей**
 - Объемом общей площади МКД до 80000 куб. м
 - Объемом общей площади МКД более 80000 куб. м

- 7. Монолитные многоквартирные дома малой и средней этажности до 5 этажей**
 - Общей площади квартир до 4000 м. кв
 - Общей площади квартир свыше 4000 м. кв

- 8. Монолитные многоквартирные дома многоэтажные 6 - 10 этажей**
 - Общей площади квартир до 8000 м. кв
 - Общей площади квартир свыше 8000 м. кв

- 9. Монолитные многоквартирные дома повышенной этажности 11 – 16 этажей**
 - Общей площади квартир до 12000 м. кв
 - Общей площади квартир свыше 12000 м. кв

- 10. Монолитные многоквартирные дома высотные свыше 16 этажей**
 - Общей площади квартир до 18000 м. кв
 - Общей площади квартир свыше 18000 м. кв

- 11. Панельные (с монолитным ж/б каркасом) многоквартирные дома высотные свыше 16 этажей**
 - Общей площади квартир до 18000 м. кв
 - Общей площади квартир свыше 18000 м. кв

- 12. Кирпичные многоквартирные дома (с монолитным ж/б каркасом) высотные свыше 16 этажей**
 - Общей площади квартир до 18000 м. кв
 - Общей площади квартир свыше 18000 м. кв

Таблицы расчетов по удельным весам укрупненных видов работ при строительстве шести типов многоквартирных домов

1. Крупнопанельные многоквартирные дома до 5 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Объемом общей площади МКД до 12000 куб. м	Объемом общей площади МКД более 12000 куб. м
1	2	3	4
1.	Фундаменты	3	3
2.	Стены, перегородки	43	42
3.	Перекрытия	11	12
4.	Крыши	7	8
5.	Окна, двери	6	6
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	13	14
	Итого по первым шести видам работ	83	85
7.	Полы	11	8
8.	Отделочные работы	4	4
9.	Прочие работы	2	3
	Итого:	100	100

2. Кирпичные многоквартирные дома до 5 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Объемом общей площади МКД до 12000 куб. м	Объемом общей площади МКД более 12000 куб. м
1	2	3	4
1.	Фундаменты	8	7
2.	Стены, перегородки	24	22
3.	Перекрытия	13	13
4.	Крыши	2	2
5.	Окна, двери	9	10
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	13	13
	Итого по первым шести видам работ	69	67
7.	Полы	14	15
8.	Отделочные работы	9	10
9.	Прочие работы	8	8
	Итого:	100	100

3. Крупнопанельные многоквартирные дома от 6 до 9 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Объемом общей площади МКД до 20000 куб. м	Объемом общей площади МКД более 20000 куб. м
1	2	3	4
1.	Фундаменты	4	4
2.	Стены, перегородки	35	35
3.	Перекрытия	12	12
4.	Крыши	4	4
5.	Окна, двери	5	5
6.	Сантехнические работы и электроосвещение (трубы, кабели, проводка)	10	10
	Итого по первым шести видам работ	70	70

7.	Сантехнические работы и электроосвещение (сантехоборудование, светильники)	7	7
8.	Полы	12	12
9.	Отделочные работы	5	5
10.	Прочие работы	6	6
	Итого:	100	100

4. Кирпичные многоквартирные дома от 6 до 9 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Объемом общей площади МКД до 60000 куб. м	Объемом общей площади МКД более 60000 куб. м
1	2	3	4
1.	Фундаменты	18	7
2.	Стены, перегородки	23	19
3.	Перекрытия	14	16
4.	Крыши	1	1
5.	Окна, двери	8	9
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	13	17
	Итого по первым шести видам работ	77	69
7.	Полы	9	8
8.	Отделочные работы	12	15
9.	Прочие работы	2	8
	Итого:	100	100

5. Крупнопанельные многоквартирные дома свыше 10 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Объемом общей площади МКД до 60000 куб. м	Объемом общей площади МКД более 60000 куб. м
1	2	3	4
1.	Фундаменты	2	4
2.	Стены, перегородки	33	35
3.	Перекрытия	14	11
4.	Крыши	4	2
5.	Окна, двери	6	6
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	20	17
	Итого по первым шести видам работ	78	74
7.	Полы	13	17
8.	Отделочные работы	7	3
9.	Прочие работы	2	6
	Итого:	100	100

6. Кирпичные многоквартирные дома свыше 10 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Объемом общей площади МКД до 80000 куб. м	Объемом общей площади МКД более 80000 куб. м
1	2	3	4
1.	Фундаменты	8	7
2.	Стены, перегородки	20	25
3.	Перекрытия	15	14
4.	Крыши	2	1
5.	Окна, двери	9	10

6.	Сантехнические работы и электроосвещение	15	17
	Итого по первым шести видам работ	69	74
7.	Полы	10	10
8.	Отделочные работы	16	10
9.	Прочие работы	5	6
	Итого:	100	100

7. Монолитные многоквартирные дома малой и средней этажности до 5 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Общей площади квартир до 4000 м. кв	Общей площади квартир свыше 4000 м. кв
1	2	3	4
1.	Фундаменты	5	4
2.	Стены, перегородки	32	30
3.	Перекрытия	13	14
4.	Крыши	6	8
5.	Окна, двери	8	9
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	13	13
	Итого по первым шести видам работ	77	78
7.	Полы	10	11
8.	Отделочные работы	6	7
9.	Прочие работы	7	4
	Итого:	100	100

8. Монолитные многоквартирные дома многоэтажные 6 - 10 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Общей площади квартир до 8000 м. кв	Общей площади квартир свыше 8000 м. кв
1	2	3	4
1.	Фундаменты	7	6
2.	Стены, перегородки	27	25
3.	Перекрытия	14	16
4.	Крыши	3	3
5.	Окна, двери	7	7
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	13	14
	Итого по первым шести видам работ	71	71
7.	Полы	12	12
8.	Отделочные работы	8	9
9.	Прочие работы	9	8
	Итого:	100	100

9. Монолитные многоквартирные дома повышенной этажности 11 – 16 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Общей площади квартир до 12000 м.кв	Общей площади квартир свыше 12000 м.кв
1	2	3	4
1.	Фундаменты	4	6
2.	Стены, перегородки	25	28
3.	Перекрытия	15	14
4.	Крыши	2	2

5.	Окна, двери	7	7
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	15	17
	Итого по первым шести видам работ	68	74
7.	Полы	13	14
8.	Отделочные работы	11	8
9.	Прочие работы	8	4
	Итого:	100	100

10. Монолитные многоквартирные дома высотные свыше 16 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Общей площади квартир до 18000 м.кв	Общей площади квартир свыше 18000 м.кв
1	2	3	4
1.	Фундаменты (свайное основание)	7	7
2.	Стены, перегородки, шахты лифтов	42	44
3.	Перекрытия, лестничные марши и площадки	13	14
4.	Крыши	1	1
5.	Окна, двери, остекление лоджий	5	6
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	11	12
	Итого по первым шести видам работ	79	84
7.	Полы	8	8
8.	Отделочные работы	7	5
9.	Прочие работы	6	3
	Итого:	100	100

11. Панельные (с монолитным ж/б каркасом) многоквартирные дома высотные свыше 16 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Общей площади квартир до 18000 м.кв	Общей площади квартир свыше 18000 м.кв
1	2	3	4
1.	Фундаменты (свайное основание)	7	7
2.	Каркас, стены, перегородки, шахты лифтов	40	42
3.	Перекрытия, лестничные марши и площадки	12	13
4.	Крыши	1	1
5.	Окна, двери, остекление лоджий	5	6
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	10	11
	Итого по первым шести видам работ	75	80
7.	Полы	10	11
8.	Отделочные работы	5	3
9.	Прочие работы	10	6
	Итого:	100	100

12. Кирпичные многоквартирные дома (с монолитным ж/б каркасом) высотные свыше 16 этажей

№ п/п	Виды работ	Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ	
		Общей площади квартир до 18000 м.кв	Общей площади квартир свыше 18000 м.кв
1	2	3	4
1.	Фундаменты (свайное основание)	9	8
2.	Каркас, стены, перегородки, шахты лифтов	44	46

3.	Перекрытия, лестничные марши и площадки	13	15
4.	Крыши	1	2
5.	Окна, двери, остекление лоджий	5	6
6.	Сантехнические работы и электроосвещение	11	12
	Итого по первым шести видам работ	83	89
7.	Полы	4	3
8.	Отделочные работы	7	5
9.	Прочие работы	6	3
	Итого:	100	100

При определении степени готовности, рассчитанной в соответствии с готовностью конструктивных элементов проекта строительства:

- В случае, когда объект долевого строительства создается застройщиком в форме проведения РЕКОНСТРУКЦИИ, показатель значения удельного веса конструктивного элемента в объекте (%) принимается с учетом работ по демонтажу (разборке) соответствующего конструктивного элемента - как доля построенной части конструктивного элемента. К примеру затраты на демонтаж (разборку) полов учитывают в соответствующем виде работ "Полы".

- Соответствующие виды и комплексы работ должны быть включены в локальные и объектные сметы на СМР. Объемы выполненных при строительстве работ фиксируются в журнале учета выполненных работ по форме № КС-6а. На основании журналов (ф. № КС-6а) ежемесячно на выполненные объемы СМР составляется акт о приемке выполненных работ (ф. № КС-2);

- В ходе выполнения работ застройщиком ведется общий журнал работ (ф. № КС-6) и журнал учета выполненных работ (ф. № КС-6а) при строительстве собственными силами и Общий журнал работ по форме РД-11-05-2007 при подрядном способе строительства.

Расходы, связанные со строительством, должны быть экономически обоснованы и оформлены первичными учетными документами.

Фактические расходы застройщика, выполняющего работы собственными силами, подтверждаются следующими первичными учетными документами: акты на списание строительных материалов; табеля учета использования рабочего времени строительных рабочих и расчета заработной платы; рапорты о работе строительных машин, путевые листы на работу автомобилей; акты и счета за использованные энергоресурсы и другие первичные учетные документы.

Первичные (сводные) учетные документы должны формироваться обособленно по каждому объекту.

**Президент Союза
П.В. Горячкин**