

Утверждаю

И.о. руководителя Инспекции – главного
государственного инспектора
государственного строительного надзора

Камчатского края
Е.А. Осипова
«13» 12 2020г.

**Руководство по соблюдению обязательных требований в рамках
осуществления регионального государственного контроля (надзора) в
области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных
объектов недвижимости**

Постановлением Правительства РФ от 01.08.2018 N 897 «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика» установлен примерный перечень документов для оценки кредитными организациями уровня кредитоспособности заемщиков - застройщиков, использующих счета эскроу.

К ним относятся, в том числе:

- документы, которые необходимы для проведения операций по расчетному счету заемщика - застройщика, использующего счета эскроу;
- документы, на основании которых заемщику - застройщику, использующему счета эскроу, присваивается уровень кредитоспособности и определяется размер расчетного резерва.

Предусмотрена обязанность кредитной организации доводить до Банка России принятое решение о применении подхода к определению размера расчетного резерва в отношении ссуд, предоставленных в рамках проектного финансирования (вместе с предоставлением профессионального суждения), в письменном виде в течение 10 рабочих дней с даты выдачи ссуды.

Также расширен перечень существенных факторов, позволяющих повысить категорию качества ссуды на одну классификационную категорию.

Банк России в связи с вопросами уполномоченных банков и застройщиков о разъяснении порядка определения совокупного размера всех авансовых платежей при осуществлении банками контроля операций по расчетным счетам застройщиков (часть 4 статьи 18 Федерального закона 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 Российской Федерации» (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) сообщает о получении следующих разъяснений Минстроя России в соответствии с его компетенцией.

Согласно части 4 статьи 18 Федерального закона N 214-ФЗ совокупный размер всех авансовых платежей в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1 данной статьи, не должен превышать 30% от проектной стоимости строительства. При этом застройщик самостоятельно определяет размер авансовых платежей по каждому договору с учетом определенного указанной частью ограничения.

Согласно части 2 статьи 18.2 Федерального закона N 214-ФЗ при принятии распоряжения к исполнению уполномоченный банк контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 Федерального закона N 214-ФЗ, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 11, 14, 15 части 1 статьи 18 данного Федерального закона.

При этом определение совокупного размера авансовых платежей в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1 статьи 18 Федерального закона N 214-ФЗ (в редакции Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), осуществляется на дату поступления в уполномоченный банк распоряжения (платежного поручения) застройщика на оплату авансового платежа по соответствующему гражданско-правовому договору и исходя из проектной стоимости строительства, указанной в проектной декларации.

Исходя из требований к плану счетов организации, установленных приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению», в бухгалтерском учете любой организации (в том числе застройщика, осуществляющего деятельность по Федеральному закону N 214-ФЗ) суммы выданных авансов и предварительной оплаты учитываются обособленно.

В соответствии с пунктом 3 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н, сумма аванса, перечисленная подрядчику по договору, расходом не является и отражается в составе дебиторской задолженности.

Согласно пункту 16 указанного положения расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота; сумма расхода может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Если в отношении любых расходов, осуществленных организацией, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается дебиторская задолженность.

При этом при осуществлении расчетов по договору обязанной стороной ранее полученный аванс в момент реализации товаров (оказания услуг или выполнения работ) зачитывается в сумме предоплаты. На отгружаемый товар (услугу или работу) выписывается счет-фактура. В частности, текущий аванс считается полностью отработанным, если строительные работы, предусмотренные графиком производства работ, выполнены в полном объеме, сумма отработанного текущего аванса определяется как произведение стоимости фактически выполненных

строительных работ в расчетном месяце за вычетом суммы отработанного целевого аванса на установленный договором процент авансирования.

Таким образом, в момент закрытия ранее произведенного авансового платежа происходит признание расходов в бухгалтерском учете организации, что находит свое отражение в соответствующих бухгалтерских проводках.

Принимая во внимание вышеизложенное, при определении совокупного размера авансового платежа не учитываются ранее выданные авансы, которые были закрыты поставленными товарами, выполненными работами, оказанными услугами и операции по которым отражены в бухгалтерском учете застройщика.

В целях получения информации, подтверждающей распоряжение (платежное поручение) застройщика на оплату авансового платежа, уполномоченному банку надлежит руководствоваться положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 01.07.2018 N 897 «Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика».