

**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации**  
**ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет**  
**имени И. Т. Трубилина»**



*На правах рукописи*

**КОНЕВА Марина Викторовна**

**РАЗВИТИЕ УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ  
ЗАДОЛЖЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ**

Специальность 08.00.12 – Бухгалтерский учет, статистика

**ДИССЕРТАЦИЯ**

на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель:  
доктор экономических наук,  
профессор Н.К. Васильева

Краснодар – 2022

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. НАУЧНО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ОРГАНИЗАЦИЯХ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ.....	12
1.1 Дебиторская и кредиторская задолженность как объект учета и контроля в условиях цифровой экономики.....	12
1.2 Нормативно-правовое регулирование учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в строительных организа- циях.....	35
1.3 Ретроспективное развитие учетно-контрольного обеспечения управ- ления дебиторской и кредиторской задолженностью с применением ИКТ.....	44
ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АНАЛИЗА, УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ.....	59
2.1 Современное состояние и основные результаты деятельности стро- ительного комплекса.....	59
2.2 Организация бухгалтерского учета, анализ динамики дебиторской и кредиторской задолженностей.....	71
2.3 Автоматизации учета и контроля расчетов с контрагентами в организациях строительной отрасли.....	98
ГЛАВА 3. РАЗВИТИЕ МЕТОДИЧЕСКОГО ИНСТРУМЕНТАРИЯ УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ .....	113
3.1 Организация учета и контроля расчетов с контрагентами по договорам долевого участия средствами ИКТ в строительных организациях.....	113
3.2 Методика учета расчетов с поставщиками и подрядчиками в строительных организациях с использованием ИКТ.....	140
3.3 Разработка методики внутреннего контроля дебиторской и креди- торской задолженности с применением ИКТ.....	165
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	183
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	188
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	207

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Эффективность функционирования, платежеспособность, финансовая устойчивость строительных организаций во многом зависят от оперативного управления дебиторской и кредиторской задолженностью. Однако, как показывает практика, только за последние пять лет развития строительной отрасли в Российской Федерации дебиторская задолженность выросла на 65%, кредиторская - на 50%, в том числе на уровне Краснодарского края на 67% и 47% соответственно. При этом коэффициент соотношения между ними варьировал от 0,50 до 0,57, вместо оптимально допустимого 0,9-1,0, а его управление на основе учетно-контрольных функций с применением информационных технологий пока не вошло в широкую практику.

Информационно-коммуникационные технологии (ИКТ) занимают важное место в современном обществе, активно развиваются и продвигаются на государственном уровне, затрагивая все сферы экономики. Вместе с тем сохраняются определенные проблемы учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в строительных организациях, программные продукты которых недостаточно адаптированы для решения конкретных задач управления расчетами с контрагентами. Традиционная система аналитического учета не позволяет оперативно получать информацию о задолженности контрагентов в разрезе строительных объектов, центров финансовой ответственности (ЦФО) по срокам погашения и исполнения обязательств, а поступающие денежные средства на эскроу-счета, но не отраженные в бухгалтерском балансе, не участвуют в анализе платежеспособности организаций, что препятствует принятию обоснованных управленческих решений. Кроме того, требуют развития система документирования фактов хозяйственной жизни, связанных с бухгалтерским учетом и контролем дебиторской и кредиторской задолженности, методики ее организации в бухгалтерских информационных системах, обработки документов центрами финансовой ответственности хозяйствующих субъектов строительной отрасли

средствами ИКТ.

Исследование данной проблемы показало довольно низкий (25,3%) уровень цифровизации строительных организаций, как одного из фактора повышения конкурентного преимущества по отношению к другим экономическим субъектам данной отрасли. В этой связи дальнейшее развитие методики учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в организациях строительной отрасли, в том числе при помощи информационно-коммуникационных технологий, дает основание считать тему диссертации весьма актуальной.

**Степень разработанности проблемы.** Теоретико-методологические и прикладные аспекты развития учета дебиторской и кредиторской задолженности нашли отражение в трудах отечественных ученых: И.Н. Богатой, М.А. Вахрушиной, И.Ф. Ветровой, В.Г. Гетьмана, Л.Т. Гиляровской, А.Г. Грязновой, В.Б. Ивашкевича, Е.И. Костюковой, М.И. Кутера, Н.Т. Лабынцева, М.В. Мельник, В.Ф. Палий, Ю.И. Сигидова, А.Н. Фролова, Н.Н. Хахоновой, А.Н. Хорина, Л.И. Хоружий, Л.З. Шнейдмана, и зарубежных авторов: М.Ф. Ван Бреде, Т. Коллера, Т. Коупленда, Д. Муррина и др.

Исследованию проблем организации внутренних процедур контроля расчетов, обоснованию приоритетных направлений их решения в РФ посвящены публикации Е.А. Бабушкиной, А.В. Ботвица, С.В. Данилочкина, С.И. Жминько, Т.И. Кисилевич, И.С. Павлюка, О.В. Сергиенко, М.Ф. Сафоновой, И.А. Сысоевой и других авторов.

Весомый вклад в развитие методологии планирования учета и контроля управления расчетами с дебиторами и кредиторами, обоснование лимитов для обеспечения платежеспособности организаций внесли российские ученые И.С. Булдакова, Т.Р. Валинуров, Ю.Е. Козлов, Л.В. Скрипина и др.

Вместе с тем, многие вопросы методики учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в строительных организациях недостаточно изучены и требуют дальнейшего исследования. Так, не ведется аналитический учет дебиторской задолженности по объектам строительства, что не позволяет своевременно ее

выявить и проконтролировать, не организован учет по срокам погашения и исполнения обязательств, центрам финансовой ответственности. Кроме того, требуют методического обеспечения в области бухгалтерского учета строительных организаций, часто меняющиеся законодательные акты. Так, только за последние пять лет в Федеральный Закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», было внесено 14 поправок. Реализуется федеральный проект «Нормативное регулирование цифровой среды», активно развиваются информационные и коммуникационные технологии. Все это определило актуальность темы, постановку цели и задач диссертационной работы.

**Целью диссертационной работы** является развитие научно-теоретических и разработка организационно-методических положений учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности строительных организаций, направленных на решение прикладных задач средствами ИКТ, позволяющих оперативно получать качественную информацию для принятия эффективных управленческих решений.

Поставленная цель определила следующий спектр задач:

- расширить теоретические представления и выявить особенности дебиторской и кредиторской задолженности как объекта учета и контроля;
- предложить концептуальный подход к формированию расширенной структуры аналитического учета дебиторской и кредиторской задолженности, методику ее организации в бухгалтерских информационных системах хозяйствующих субъектов строительной отрасли;
- обосновать целесообразность отражения в бухгалтерском балансе строительных организаций и в статистической отчетности Росстата денежных средств, находящихся на эскроу-счетах по договорам долевого участия, для контроля своевременного исполнения обязательств контрагентами;
- разработать и апробировать порядок организации бухгалтерского учета и контроля дебиторской задолженности по договору долевого строительства;
- предложить и апробировать методику учета расчетов с поставщиками и

подрядчиками, обработку первичных документов центрами финансовой ответственности в строительной организации с использованием информационно-коммуникационных технологий;

- развить методику внутреннего контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением автоматизированных систем учета в строительных организациях.

**Область исследования.** Диссертация выполнена в соответствии с паспортом специальности 08.00.12 - Бухгалтерский учет, статистика, область исследования: «п.1.5. Регулирование и стандартизация правил ведения бухгалтерского учета при формировании отчетных данных»; «п.1.7. Бухгалтерский (финансовый, управленческий, налоговый и др.) учет в организациях различных организационно-правовых форм, всех сфер и отраслей»; «п.1.10. Методология применения современных информационных и коммуникационных технологий в области бухгалтерского учета и отчетности».

**Предмет и объект исследования.** Предметом исследования являются теоретические и организационно-методические положения учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ в строительных организациях.

**Объектом исследования** выступили строительные организации, в том числе специализирующиеся на строительстве жилых домов, по которым изучались особенности учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в современных экономических условиях, а также апробировались предлагаемые методики с использованием ИКТ.

**Теоретической, методологической и информационной основой исследования** послужили труды отечественных и зарубежных ученых, раскрывающие вопросы учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности, основные направления их совершенствования на основе применения информационно-коммуникационных технологий; нормативно-правовые акты Российской Федерации по бухгалтерскому учету; Налоговый кодекс РФ, ука-

зания и рекомендации министерств и ведомств; статистическая и иная информация, полученная в результате обобщения периодической литературы.

Для достижения цели и решения поставленных задач исследования применялись методы: балансовый, графический, диалектический, системный, комплексный анализ, логический подход, общенаучные и специальные методы исследования, в том числе учетные, контрольные, организационные, нормативно-правовые, а также методы статистической обработки данных. Исходная информация обрабатывалась с помощью пакета прикладных программ Microsoft Office, а также специализированных программ по бухгалтерскому учету «1С: УСО» и «1С:Предприятие, версия 8.3».

**Научная новизна исследования** заключается в уточнении и развитии теоретических и разработке организационно-методических положений бухгалтерского учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности, позволяющих решать прикладные задачи средствами ИКТ, оперативно формировать достоверную и понятную информацию для принятия эффективных управленческих решений в строительных организациях.

Элементы научной новизны, полученные лично автором научного исследования, заключаются в следующем:

- расширены теоретические представления о дебиторской и кредиторской задолженности как объектах бухгалтерского учета и контроля на основе выявления и раскрытия их ключевых особенностей, что позволяет обосновать целесообразность использования комплексного подхода к пониманию их сущности на основе синтеза правового, экономического, бухгалтерского, налогового, управленческого подходов в целях ориентации на информационные потребности внешних и внутренних пользователей;

- дополнена структура аналитического учета дебиторской и кредиторской задолженности по строительным объектам, срокам погашения и исполнения обязательств, центрам финансовой ответственности и предложена методика его ор-

ганизации в бухгалтерских информационных системах хозяйствующих субъектов строительной отрасли, применение которой позволяет повысить эффективность контроля расчетов с контрагентами;

- доказано, что дополнительное отражение в бухгалтерском балансе денежных средств, находящихся на эскроу-счетах организаций, осуществляющих жилищное строительство по договорам долевого участия, позволяет сформировать более полную информацию о дебиторской задолженности для оценки платежеспособности организаций, а реализация предложенного алгоритма контроля своевременного исполнения обязательств по расчетам с контрагентами повышает эффективность управления их деятельностью. Для теории и практики бухгалтерского учета, анализа и контроля задолженности обоснованные автором предложения являются новыми;

- экономически обоснована корректность отражения в бухгалтерском учете фактов хозяйственной жизни и операций по договором долевого участия (ДДУ), центрами финансовой ответственности с применением информационно-коммуникационных технологий, оставив бухгалтерской службе функционал контролера, и аргументирована целесообразность применения дополнительной аналитики в разрезе объектов строительства для учета дебиторской задолженности по договорам долевого участия. В практике бухгалтерского учета и контроля предложенный порядок ранее не применялся;

- разработан порядок организации учета, обработки первичных документов и контрольного блока расчетов с поставщиками и подрядчиками, центрами финансовой ответственности в бухгалтерской информационной системе, дополненной функционалом по учету, мониторингу, оценке, контролю данных о материалообороте, выполненных подрядных работах, что позволяет обеспечить полноту оприходования материальных ценностей, автоматизацию и повышение эффективности управления бизнес-процессами. В традиционной практике учета указанные функции ранее не применялись;

- разработана и встроена в учетную систему методика внутреннего контроля дебиторской и кредиторской задолженности, включающая сканирование



отраслевых рисков, формирование оперативной и стратегической информации на основе автоматизированной обработки информации по учету расчетов с контрагентами, применения оповещения дебиторов и дополнительной аналитики по объектам учета, видам, структуре и графикам задолженности, как факторов укрепления финансового состояния строительных организаций. Для традиционной методики учета и контроля задолженности она является новой.

**Основные положения диссертации, выносимые на защиту:**

1. Комплексный подход к пониманию сущности дебиторской и кредиторской задолженности как объекта учета и контроля на основе синтеза правового, экономического, бухгалтерского, налогового, управленческого подходов посредством выявления и обоснования их ключевых особенностей.

2. Расширенная структура аналитического учета дебиторской и кредиторской задолженности и методика ее организации в бухгалтерских информационных системах строительных организаций, позволяющая осуществлять непрерывно, встроенный в общую учетную систему контроль расчетов с контрагентами с применением ИКТ.

3. Отражение в бухгалтерском балансе строительных организаций и в статистической отчетности Росстата денежных средств, находящихся на эскроу-счетах по договорам долевого участия.

4. Порядок организации бухгалтерского учета по договорам долевого участия и контроля дебиторской задолженности с использованием дополнительной аналитики по объектам строительства средствами информационно-коммуникационных технологий.

5. Порядок организации учета, обработки первичных документов и контрольного блока расчетов с поставщиками и подрядчиками ЦФО в бухгалтерской информационной системе строительной организации.

6. Методика внутреннего контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ и предложенной системы КРІ в строительных организациях.

**Теоретическая значимость результатов исследования.** Обоснованные автором научные положения вносят определенный вклад в развитие бухгалтерского учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности, расширение их информативности при помощи ИКТ для обеспечения эффективного управления расчетами с контрагентами, повышения платежеспособности, укрепления финансового состояния строительных организаций.

**Практическая значимость** полученных результатов состоит в возможности расширения учетно-контрольных функций при помощи организации аналитического учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности, обработки первичных документов центрами финансовой ответственности с применением разработанных автором рекомендаций на основе использования ИКТ в строительных организациях. К важнейшим из них относятся:

1) выработанный концептуальный подход к формированию расширенной структуры аналитического учета дебиторской и кредиторской задолженности и методика ее организации в бухгалтерских информационных системах хозяйствующих субъектов строительной отрасли;

2) методические рекомендации по отражению в бухгалтерском балансе денежных средств, учитываемых на эскроу-счетах для организаций, осуществляющих жилищное строительство по ДДУ;

3) порядок организации бухгалтерского учета по ДДУ и контроля дебиторской задолженности с использованием дополнительной аналитики по объектам строительства средствами ИКТ;

4) порядок организации учета, обработки первичных документов и контрольного блока расчетов с поставщиками и подрядчиками ЦФО в бухгалтерской информационной системе строительного субъекта;

5) методика внутреннего контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ и предложенной системы КРІ в строительных организациях.

**Апробация и внедрение результатов исследования.** Основные положения и результаты исследования обсуждались на международных и всероссийских научно-практических конференциях (г. Анапа, г. Волгоград, г. Казань, г. Краснодар, г. Москва, г. Пенза, г. Петрозаводск, г. Саратов, г. Уфа). Отдельные рекомендации внедрены в практическую деятельность строительных организаций (ООО «СК Гарантия», ООО «Кубстрой-15», ООО «СЗ Гарантия»), что подтверждено соответствующими актами.

**Публикация результатов исследования** Основные результаты исследования опубликованы в 27 научных работах, общим объемом 14,46 п.л, в том числе авторских 14,21 п.л. В изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ, опубликовано 12 статей, общим объемом 8,84 п.л., принадлежащих автору.

**Объем и структура работы.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, включающих 9 разделов, заключения, списка использованных источников из 180 наименований. Работа представлена на 212 страницах, содержит 44 таблицы, 53 рисунка и 6 приложений.

# **ГЛАВА 1. НАУЧНО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В ОРГАНИЗАЦИЯХ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ**

## **1.1 Дебиторская и кредиторская задолженность как объект учета и контроля в условиях цифровой экономики**

В современных экономических условиях важным элементом финансово-хозяйственной деятельности любого экономического субъекта, в том числе организаций строительной отрасли, является получение положительного финансового результата, на величину формирования которого оказывает влияние дебиторская и кредиторская задолженность, выступающая неотъемлемой составляющей товарно-денежных отношений, образующихся между поставщиками и заказчиками в результате строительства и реализации недвижимости. Традиционно, дебиторская задолженность в виде денежных средств, полученных в процессе реализации как объектов недвижимости в период строительства, так и после ввода ее в эксплуатацию, выступает средством погашения кредиторской задолженности. Своевременное поступление финансовых ресурсов на счета поставщиков за счет погашения обязательств по дебиторской задолженности, а также привлечение кредитных ресурсов по стоимости, более привлекательной, чем собственный капитал, дают возможность организациям уменьшать затраты, повышать результативность деятельности и как следствие увеличивать финансовый результат, платежеспособность и финансовую устойчивость.

В организациях, осуществляющих жилое строительство с применением эскроу-счетов (ФЗ-214), денежные средства поступают хозяйствующему субъекту после ввода объекта в эксплуатацию, что отличается от традиционной товарно-денежной системы обращения (рисунок 1.1). Застройщики осуществляют строи-

тельство за счет кредитных и заемных ресурсов. После ввода объекта в эксплуатацию у организаций появляется возможность расплатиться по обязательствам при условии достаточно накопленных денежных средств на эскроу-счетах за счет реализованных помещений и поступивших денежных средств от участников долевого строительства.

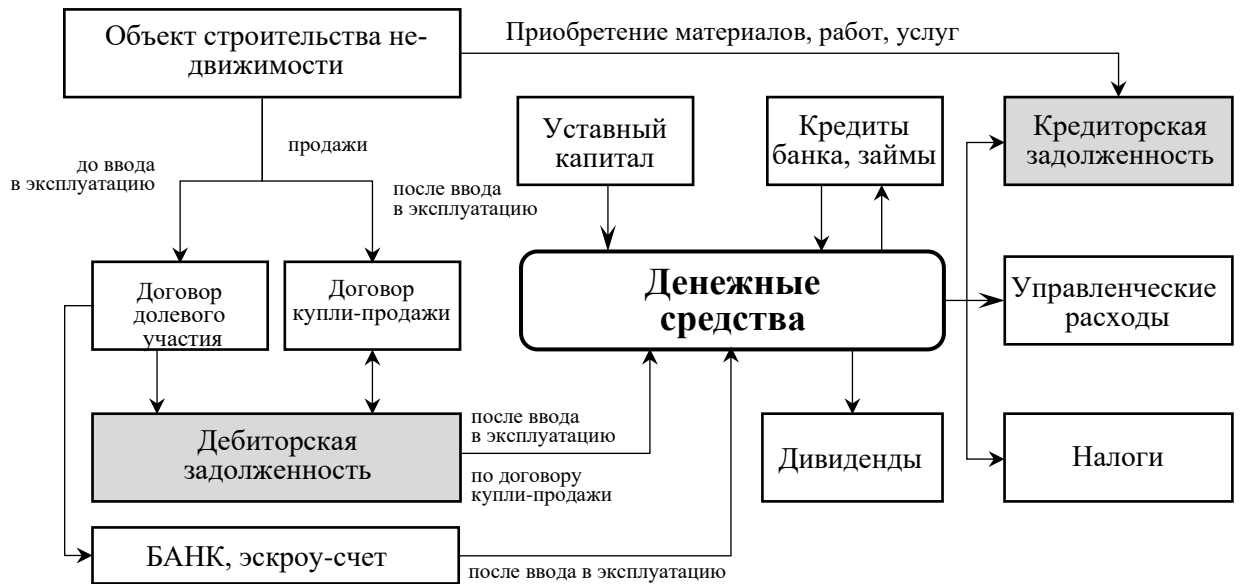


Рисунок 1.1 - Потоки денежных средств в организациях, осуществляющих жилищное строительство

В результате круговорота денежных средств при эффективном управлении организацией образуется прибыль для выплаты дивидендов учредителям [167]. В тоже время необходимо отметить, что неконтролируемое увеличение дебиторской и кредиторской задолженностей может привести к снижению ликвидности оборотных активов и платежеспособности организации, с одной стороны, и потере финансовой устойчивости – с другой [27]. Своевременно не возвращенная дебиторская задолженность обесценивает активы, уменьшая их стоимость в условиях инфляции, а неконтролируемое увеличение кредиторской задолженности создает риски предъявления претензий со стороны кредиторов на банкротство организаций [10;177]. Кроме этого, неуплата дебиторами суммы долга вовремя может привести к несвоевременному выполнению обязательств строи-

тельной организации перед кредиторами, налоговыми органами и др., что обусловит необходимость привлечения новых кредитных и заемных средств и как следствие, увеличение себестоимости за счет уплаты процентов, снижение финансового результата.

В этой связи можно сделать вывод, что для экономических субъектов строительной отрасли важным аспектом является эффективное управление денежным потоком, в состав которого входят поступления денежных средств от дебиторской задолженности и выбытие денежных средств в счет погашения кредиторской задолженности. Решение этой проблемы должно основываться на полной и достоверной информации о составе, структуре, динамике дебиторской и кредиторской задолженности, что подчеркивает важность и значимость бухгалтерского учета и контроля, необходимость глубокой проработки этого вопроса.

Результаты проведенного исследования позволяют отметить, что раскрытию содержания дебиторской и кредиторской задолженности посвящены научные труды многих отечественных [23; 30; 59; 68; 137; 142; 153; 154; 180] и зарубежных [40; 48] ученых. Так, по мнению экономиста А.Ю. Жданова под дебиторской задолженностью хозяйствующего субъекта следует понимать платежи покупателей товаров, а под кредиторской - задолженность самого субъекта поставщикам товаров и другим сторонним организациям [59]. На наш взгляд, автор не раскрывает всего наполнения задолженности и не учитывает в ее составе авансы полученные от покупателей и выданные поставщикам и подрядчикам, а также расчеты за полученные и отгруженные товары (работы, услуги), что не позволяет полностью согласиться с его мнением.

В дополнение к выше представленному определению Н.И. Яшина, раскрывая дебиторскую задолженность, рассматривает ее как часть оборотных активов, уменьшение которых понижает коэффициент покрытия, поэтому, по мнению ученого, задачей финансовых менеджеров является не только контроль дебиторской задолженности, но и достижение ее балансирования с кредиторской» [180]. С такой позицией автора стоит согласиться, так как коэффициент покрытия влияет на финансовую устойчивость предприятия.

Несколько иного мнения, отличного от мнения Н.И. Яшиной, придерживается А.А. Сандаков, который считает, что под дебиторской задолженностью следует понимать имущественные права предприятия как юридическим, так и к физическим лицам, которые выступают в роли должников [142]. Полагаем, что с таким определением стоит согласиться в части именно имущественных требований к должникам, поскольку А.А. Сандаков не раскрыл в определении источника образования дебиторской задолженности, что требует, на наш взгляд, доработки и уточнения.

Более широко раскрывает понятие должников И.А. Бланк. Анализ его научных работ показал, что дебиторская задолженность – это сумма долга в пользу организации, представленная финансовыми обязательствами физических и юридических лиц [23]. Как представляется такой подход к определению исследуемой дефиниции не раскрывает учетные аспекты возможных причин образования задолженности (например, в следствие реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг, имущественных прав, подписания договорных обязательств по которым не перешло право требования на имущественные обязательства и др.). Вместе с тем, полагаем, что именно выявление специфических особенностей в определении дебиторской и кредиторской задолженности является тем основанием, на котором строятся все остальные аспекты исследования.

Известный ученый Ковалев В.В., раскрывая наполнение дебиторской задолженности, трактует ее как «зadolженность юридических и физических лиц данному хозяйствующему субъекту», а кредиторскую, как «часть заемного капитала предприятия в составе его краткосрочных обязательств» [68]. Автор также как и И.А. Бланк дает расширенное понятие должников и не ограничивает виды задолженности, указав в определении, что к дебиторской задолженности относится вся задолженность хозяйствующему субъекту, с чем стоит согласиться, в тоже время требует уточнения определение кредиторской задолженности, которая может иметь долгосрочные обязательства, к примеру кредитные договора или обязательства по выполнению договоров долевого участия, срок исполнения которых превышает двенадцать месяцев. Считаем целесообразным убрать слово

«краткосрочных», оставив все обязательства, что позволит расширить состав кредиторской задолженности.

С позиций экономического и юридического подходов, на наш взгляд, уточнил понятие дебиторской и кредиторской задолженности ученый-экономист М.Л. Пятков. Так, с юридической стороны автор выделил под кредиторской задолженностью возникающие обязательства, взаимоотношения, при которых «должник» обязан произвести определенные действия в пользу «кредитора» (выполнить работу, передать имущество, передать деньги, оказать услугу) [137], в дальнейшем такая трактовка подтверждается ст.307 ГК РФ. С таким определением стоит согласиться, так как автор разъясняет, что «должник» должен расплатиться по обязательствам любым незапрещенным способом. С экономической точки зрения, по мнению автора, обязательства организации перед контрагентами и обязательства контрагентов перед организацией следует рассматривать как статьи доходов и расходов. По нашему мнению, данное определение является не совсем корректным, так как дебиторская и кредиторская задолженность не является доходом и расходом, она является источником поступления и выбытия денежных средств, а в доходах и расходах может быть отражена в случае непогашения кредиторской задолженности и списание ее на финансовые результаты организации или отнесение на расходы безнадежную к взысканию дебиторскую задолженность.

Раскрывая содержание исследуемой дефиниции Пятков М.Л. отмечал, что под дебиторской задолженностью следует понимать обязательства, которые отражены на счетах расчетов перед предприятием сторонних лиц – бюджета, покупателей, займополучателей, работников [137]. С данным определением частично стоит согласиться, в связи с тем, что автор представляет расширенное понятие дебиторской задолженности, но в тоже время, на наш взгляд, его следует дополнить следующей формулировкой «... учредителей, поставщиков по предоставленным авансам в счет предстоящих поставок (работ, услуг), дочерних организаций и прочих лиц имеющих задолженность в пользу организации».



По мнению Я.В. Соколова, юридический подход позволяет рассматривать обязательства в пассиве как долг предприятия перед кредиторами, а обязательства в активе – это долг дебиторов перед предприятием. За каждым обязательством со своими интересами экономического и правового характера стоят юридические и физические лица [153], полагаем, что с таким подходом к раскрытию исследуемой дефиниции можно согласиться. Далее Соколов Я.В. полагает, что с позиций экономического подхода организация может иметь обязательства только перед собственниками, поэтому в качестве предмета учета будет капитал, при этом кредиторскую задолженность следует рассматривать как его неотъемлемую часть, причем организации, прежде всего, ее персоналу, все равно, приобретены ли основные средства за наличные или в кредит, главное, что эти средства приносят прибыль» [153; 154]. С такой точкой зрения стоит частично согласиться, в части обязательств перед собственником, в тоже время нельзя все пассивные обязательства отнести к капиталу. Капитал – это средства собственника, а кредиторская задолженность, как краткосрочная, так и долгосрочная – это обязательства организации, в том числе собственника организации перед кредиторами. Собственник отвечает всем своим имуществом в процессе осуществления хозяйственной деятельности, в отличие от кредиторов, которые рискуют в пределах своей кредиторской задолженности юридическому лицу.

Глубокое и всестороннее рассмотрение различных аспектов теории и практики учета дебиторской и кредиторской задолженности содержится в трудах Бочарова В.В. [30], в которых дебиторская задолженность – это комплексная статья, включающая расчеты с дочерними и зависимыми обществами; по выданным авансам; с покупателями и заказчиками; с участниками (учредителями) по взносам в уставный капитал; по векселям к получению; с прочими дебиторами», автор привел определение исходя из классификации задолженности, которое находит отражение в учете.

Таким образом, в результате проведенного монографического анализа дефиниции «дебиторская и кредиторская задолженность» был получен научный

результат, позволивший систематизировать понятия задолженности и опираясь на многолетнюю практику уточнить некоторые формулировки данные авторами, выделив не только наиболее распространенные точки зрения, но и синтезировать их по следующим подходам: правовой, бухгалтерский, налоговый, экономический и управленческий (таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Подходы к определению дебиторской и кредиторской задолженности

Определение		Источники
Правовой	Дебиторская задолженность в гражданском праве рассматривается как разновидность имущественного права. Кредиторская задолженность – долг перед кредитором. Кредитор - лицо, имеющее по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору.	- ФЗ от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» [165]; - ст. 2 ФЗ №127 «О несостоятельности (банкротстве)». В строительных организациях обязательства возникают в силу статей ст.454; 702; 779; 1005 ГК РФ [164]; - Соколов Я.В. [153;154].
Бухгалтерский	Дебиторская задолженность- задолженность других лиц (организаций, предпринимателей, работников, физических лиц) перед данным хозяйствующим субъектом, отражение которой в бухгалтерском учете выражено, как имущество организации (имущественное право). Кредиторская задолженность – это обязательства организации перед юридическими и физическими лицами по выполненным работам, услугам и поставки активов.	-Приказом Минфина РФ от 13.06.1995г.№49 [102]; -План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкция по его применению: утв. приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н [120]; -Бабаев А.Ю. [35].
Налоговый	Дебиторская и кредиторская задолженность – сами по себе объектом налогового учета не являются, до момента признания долга нереальным к взысканию и списанию. В этом случае «дебиторская задолженность» уже превращается в расход, а «кредиторская задолженность» в доход по налогу на прибыль. Дебиторская задолженность признается безнадежной – при ликвидации организации или окончании срока исковой давности.	-Налоговый кодекс РФ [107]; -п. 2 ст. 266 НК РФ[107]; -Письмо Минфина России от 16.06.2021 № 03-03-06/1/47424); -Егорова И.С.[52]; -Жминько С.И.[60]; - Кисилевич Т. И., Хачемизова Е.Н.[66].
Экономический	Дебиторская задолженность -средства, временно отвлеченные из оборота предприятия. Это деньги, которые, в сущности, у предприятия есть, но не в денежном выражении, а в виде обязательств в той или иной форме. Дебиторская и кредиторская задолженность - это обязательства которые следует рассматривать как статьи доходов и расходов Кредиторская задолженность–привлеченные средства в оборот экономического субъекта и являющиеся обязательствами в отчетном и будущих периодах.	-Ведерникова Е.А. «Кредиторская задолженность в системе управления экономической безопасностью предприятия»; -Булдакова, И. С.[32]; -Пятков М.Л.[137]; -Сергиенко О.В.[144]; -Соколов Я.В.[153].

## Продолжение таблицы 1.1

Определение		Источники
Управленче- ский	Дебиторская задолженность – это задолженность юридических и физических лиц по заключенным договорам перед хозяйствующим субъектом в силу которых возникают имущественные обязательства. Кредиторская задолженность-это задолженность хозяйствующего субъекта перед юридическими и физическими лицами по заключенным договорам вне зависимости от сроков поставки продукции (работ, услуг).	-Вахрушина М.А.[41]; -Басова А.В.[19]; -Рубчинский А.А.[140]; - Кондраков Н.П. [71]; -Кондратова И. Г.[72]; -Мишкова М. П.[104].

Нельзя не заметить, что при кажущейся многоаспектности и обширности исследований в области определения дебиторской и кредиторской задолженности, еще требуют дополнительного рассмотрения содержание управленческой задолженности. В бухгалтерском учете не находят отражения заключенные договора с покупателями на отгрузку продукции до момента отгрузки заказчику, что не позволяет на основании данных учетной системы проконтролировать не исполненные обязательства. Учет построен на отражении фактов хозяйственной жизни в экономических субъектах. Вместе с тем, считаем, что особое значение в свете развивающихся информационных технологий приобретает организация управленческого учета, дополняющая бухгалтерский учет по неисполненным обязательствам перед заказчиками и поставщиками. Отсутствие такой информации может привести к финансовым проблемам хозяйствующих субъектов. В целом, можно отметить, что некоторые высказанные положения носят аналитический характер и не исключают других точек зрения на рассмотренные вопросы определения дебиторской и кредиторской задолженности [26].

Таким образом, исследование дебиторской и кредиторской задолженности как объекта бухгалтерского учета и контроля позволило констатировать, что по мере развития общества трансформировались и дополнялись научные подходы (правовой, бухгалтерский, экономический, налоговый, управленческий) к пониманию данной экономической категории. В целях повышения эффективности учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности как функций управления, а также ориентации на информационные потребности внешних и

внутренних пользователей, считаем целесообразным использование комплексного подхода к пониманию сущности дебиторской и кредиторской задолженности на основе синтеза различных подходов, учитывающих выявленные ключевые особенности задолженности (таблица 1.2).

Рассмотрим более детально некоторые из выделенных и систематизированных в ходе исследования особенности дебиторской и кредиторской задолженности, которые оказывают влияние на организацию учета и контроля.

Таблица 1.2. – Особенности дебиторской и кредиторской задолженности организации

Особенности дебиторской и кредиторской задолженности				
Правовой подход	Экономический подход	Бухгалтерский подход	Налоговый подход	Управленческий подход
Имущественное право	Экономический ресурс	Часть стоимости имущества / активных, пассивных обязательств, подлежащих учету	Прочий доход, прочий расход по налогу на прибыль	Контролируемость взыскания задолженности по заключенным договорам
Право потребовать задолженность	Источник поступления и выбытия денежных средств			
	Изменяющаяся стоимость			
Обязанность должника по отношению к кредитору или право кредитора	Использование различных видов оценок и методических подходов в рамках отдельных видов учета			Обязательность возврата задолженности по заключенным договорам
	Кругооборот задолженности			
	Множественность видов задолженности			

Так, в качестве одной из особенностей следует рассмотреть кругооборот задолженности, которая проходит разные стадии движения и переходит из финансовой формы в товарную и обратно, что требует организации аналитического учета в разрезе основных стадий кругооборота, направлений формирования и использования, а также организации контроля по данным направлениям.

Еще одной особенностью дебиторской и кредиторской задолженности выступает множественность видов ее оценок (например, приведенная, справедливая) и методических подходов по отдельным видам учета в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее – ФСБУ) и МСФО в рамках бухгалтерского и экономического подходов.

Дополнительная особенность дебиторской и кредиторской задолженности при рассмотрении ее со стороны учетных аспектов возможных причин образования (например, в следствие передачи товаров, работ (услуг), имущественных прав и пр.), так и с позиций организации контроля ее возврата по заключенным договорам (например, нормальная, просроченная, безнадежная) заключается во множественности ее видов. При этом «набор» такой задолженности в каждой организации индивидуален и может меняться в зависимости от хозяйственной ситуации, оказывая влияние на организацию аналитического учета, контроля формирования и состояния задолженности.

Таким образом, на основе установленных и раскрытых особенностей дебиторской и кредиторской задолженности в рамках комплексного подхода, позволяющего расширить представление о данной дефиниции как объекте бухгалтерского учета и контроля, полагаем, что обобщенно трактовку этих понятий можно представить следующим образом:

- дебиторская задолженность – это обязанность должника перед организацией в виде долга, возникшая в процессе хозяйственных взаимоотношений с ними в рамках производственно-коммерческого цикла за выполненные для него работы, оказанные услуги, проданные материалы и товары, документально принятые, подписанные и подтвержденные накладными и актами выполненных работ, но не оплаченные включая выданные авансы контрагентам и сотрудникам, по итогам возврата которого в соответствии с заключенным договором ожидается получение денежных средств / прочего расхода и изменение стоимости части имущества. Работа, которая была выполнена, но не принята документально, не несет возникновение дебиторской задолженности;

- кредиторская задолженность – это часть имущества организации, представляющая собой предмет различных обязательств перед юридическими и физическими лицами за полученные от них материалы, работы и оказанные им услуги, документально принятые, подписанные и подтвержденные накладными и актами выполненных работ, но не оплаченные в адрес контрагентов, включая

авансы, полученные от контрагентов, имеющими право потребовать ее взыскания в соответствии с заключенным договором, по итогам выполнения которого ожидается выбытие денежных средств / прочие доходы и изменение стоимости части имущества.

Выполненные, но не принятые заказчиком работы не несут возникновения кредиторской задолженности до подписания первичных документов [9]. Если заказчик отказывается принимать работы при их выполнении, спор урегулируется только в судебном порядке с привлечением независимой оценки для подтверждения и оценки выполнения работ [115].

Дебиторская и кредиторская задолженность несет в себе наличие договорных обязательств между сотрудниками, подрядчиками и заказчиками, контролирующими органами, организацией и поставщиками, которые регулируются Гражданским кодексом РФ; Трудовым кодексом РФ и налоговые обязательства, регулируемые налоговым кодексом РФ [67]. В этой связи для хозяйствующих субъектов строительной деятельности ее можно классифицировать в соответствии с нормами правового регулирования (таблица 1.3) [38].

Таблица 1.3 – Группировка дебиторской и кредиторской задолженности в соответствии с нормами законодательства

Виды обязательств	Нормы законодательства
Счет 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» Счет 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» Счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» Счет 66, 67 «Расчеты по кредитам и займам»	Гражданский кодекс РФ
Счет 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» Счет 71 «Расчеты с подотчетными лицами» Счет 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям»	Трудовой кодекс РФ
Счет 68 «Расчеты по налогам и сборам» Счет 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению»	Налоговый кодекс РФ

Состав дебиторской и кредиторской задолженности в бухгалтерском учете организации определен Положением о бухгалтерском учете 4/99 «Бухгалтерская

отчетность организации» [9; 52; 119]. В зависимости от вида ее образования она может быть связана с продажей продукции (выполнением работ, оказание услуг), квартир и помещений, либо образоваться по договорам уступки права требования долга, по расчетам с поставщиками и подрядчиками, по расчетам с бюджетом, по расчетам с сотрудниками организации [15]. Каждый вид задолженности учитывается на специальных бухгалтерских счетах предприятия. По сроку задолженность может группироваться следующим образом: по срокам погашения обязательств; по срокам исполнения обязательств; по вероятности погашения [22].

Основными видами кредиторской задолженности для хозяйствующих субъектов строительной деятельности, осуществляющих жилищное строительство, является задолженность перед поставщиками материалов и услуг и подрядными организациями. При приобретении материалов (работ, услуг) с предоставлением графика платежей на условиях последующей оплаты, застройщик беспроцентно кредитруется в объеме совершаемой сделки с момента получения материалов и услуг до момента оплаты денег поставщикам и подрядчикам. Если в договоре по этой сделке не оговариваются условия коммерческого кредитования, застройщик получает от поставщика не просто кредит, а бесплатный кредит. На рисунке 1.2 представлена подробная классификация дебиторской и кредиторской задолженности с учетом различных подходов к ее трактовке (правовой, бухгалтерский, налоговый, экономический, управленческий), позволяющая разработать такую аналитику счетов, которая будет выполнять встроенные контрольные функции, непосредственно в процессе фиксации фактов хозяйственной жизни и не даст возможности, выйти за рамки плановых, сметных показателей.

В настоящее время в российском действующем законодательстве в Федеральном законе «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ и в других федеральных законах по бухгалтерскому учету нет положений и рекомендаций по применению определенных объектов информационно-коммуникационных технологий [39].



Рисунок 1.2 – Классификация дебиторской и кредиторской задолженности

Вместе с тем информационно-коммуникационные технологии (ИКТ) – это совокупность технологических процессов, методик и способов сбора, накопления, хранения, архивирования, передачи, поиска, анализа, обработки, распространения информации и предоставления на рынок продуктов и услуг для удовлетворения информационных потребностей различного уровня данных на основе применения средств вычислительной и коммуникационной техники.

Безусловно бухгалтерский учет в систематизации и обработке информации играет главенствующую роль в автоматизации всех бизнес-процессов, обеспечивает тотальный контроль объектов учета, в том числе дебиторской и кредиторской задолженности [62]. Проведенные исследования показывают, что обработанная, систематизированная и структурированная информация является гарантией эффективного управления экономическим субъектом. На рисунке 1.3 представлена учетная система информационно-коммуникационных технологий.





Рисунок 1.3 – Учетная система информационно-коммуникационных технологий

Учет дебиторской и кредиторской задолженности отражается в бухгалтерском учете на счетах синтетического учета, разработанных экономическим субъектом строительной деятельности, представленных в разделе четыре плана счетов бухгалтерского учета [9; 37; 150]. В большинстве программных специализированных продуктов аналитический учет с покупателями и поставщиками (счета 60, 62, 76) стандартно ведется в разрезе аналитики «контрагенты» и «договора»; расчеты с персоналом (счета 70, 71) ведутся в разрезе «сотрудников»; учет задолженности по бюджету ведется в разрезе аналитики «начисленные налоги» и «начисленные пени и штрафы» [5; 26].

Для фиксации задолженности в небольших хозяйствующих субъектах или организациях, возводящих один строительный объект, будет достаточен аналитический учет в разрезе контрагентов и договоров, но в тоже время он не дает возможности оперативно проследить графики погашения образовавшейся задолженности. На рисунке 1.4 представлен анализ дебиторской и кредиторской задолженности в программе «1С Бухгалтерия» в разрезе контрагентов и договоров. Как видно из типового отчета, представленного на рисунке, для работы с дебиторской и кредиторской задолженностью необходимо предварительно про-

### ← → Анализ дебиторской и кредиторской задолженности

Период:  -

Организация: Торговый дом "Комплексный" ООО

Списание счетов: 60; 62; 76.06; 76.05; 76.09

Выбранные поля: Контрагент, Договор, Документ, Дт, Кт, Дт, Кт

Контрагент:

### Анализ дебиторской и кредиторской задолженности

Параметры: Период формирования отчета: .....  
 Организация: Торговый дом "Комплексный" ООО  
 Списание счетов: 60; 62; 76.06; 76.05; 76.09

	Начальный остаток		Оборот		Конечный остаток	
	Долг	Аванс	Увеличение	Уменьшение	Долг	Аванс
Контрагент	658 110,00		252 985,00	403 606,25	507 488,75	
Договор	658 110,00		252 985,00	403 606,25	507 488,75	
Документ	658 110,00		102 135,00		760 245,00	
Акционеры-трейд						
С покупателем - руб.						
Реализация (акт, накладная) 0000-000553 от 02.12.2012 12:00:00						
Поступление на расчетный счет 0000-001126 от 03.12.2012 17:59:59	760 245,00			39 535,00	720 710,00	
Поступление на расчетный счет 0000-001127 от	720 710,00			79 070,00	641 640,00	

Рисунок 1.4— Форма стандартного отчета по учету дебиторской и кредиторской задолженности в программе «1С Бухгалтерия»

анализировать задолженность по срокам образования, распределить ее на просроченную и текущую, составить график поступления и выбытия денежных средств, что занимает продолжительный период времени. В стандартных программных продуктах, таких как 1С и БИТ, нет возможности оперативно получить детальную информацию по дебиторской и кредиторской задолженности [163]. В строительных организациях при одновременном возведении более двух строительных объектов необходимо организовать учет расчетов с дебиторами и кредиторами в разрезе аналитического учета по объектам строительства, центров финансовой ответственности (ЦФО), срокам погашения и исполнения обязательств, а также по составу и структуре задолженности. Типовые информационные системы не позволяют структурировать задолженность в соответствии с необходимой аналитикой, многие хозяйствующие субъекты вручную ведут учет расчетов с дебиторами и кредиторами: при помощи Excel-форм классифицируют и обрабатывают информацию [86; 127].

На основании информации, представленной в оборотно-сальдовой ведомости, работники учетных служб проводят анализ сроков образования задолженности, собирают и сверяют информацию по срокам погашения обязательств по дебиторам и кредиторам в соответствии с заключенными договорами. При сложившейся системе организации учета снижается оперативность получения и контроля достоверной информации, а действующие информационные системы не позволяют структурировать задолженность в соответствии с необходимой аналитикой для строительных организаций. Следует отметить, что многие хозяйствующие субъекты строительной отрасли создают службы внутреннего контроля, сотрудники которых специализируются на решении вопросов, связанных с возникновением и погашением дебиторской и кредиторской задолженности, что помогает достичь минимального уровня безнадежной к взысканию задолженности [63; 113]. Последовательная реализация основных этапов контроля дебиторской и кредиторской задолженности представлена на (рисунке 1.5).

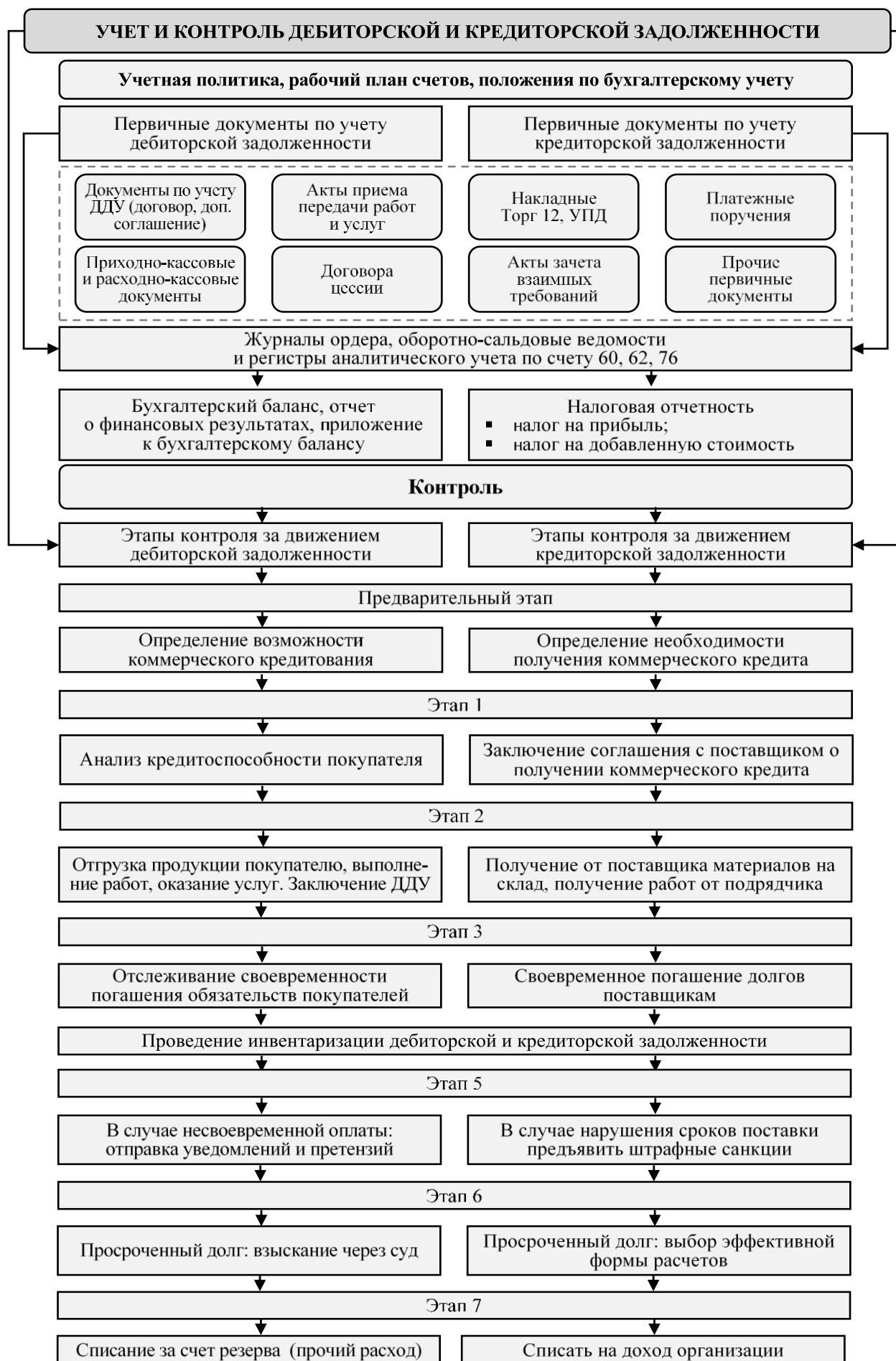


Рисунок 1.5- Учет и контроль дебиторской и кредиторской задолженности  
(составлено автором)

В ходе контроля задолженности проводятся:

- экспертиза документов, подтверждающих права организации на отражение операций дебиторской и кредиторской задолженности;
- определение дат возникновения всей дебиторской и кредиторской задолженности;
- выявление задолженности с истекшим сроком исковой давности;
- анализ учета списанной задолженности;
- определение соответствия условий договора и платежных документов;
- задолженность по выданным авансам и т.д.

Вместе с тем, анализ существующей модели расчетов с контрагентами в строительных компаниях позволяет выявить ряд основных проблем, связанных с организацией учета и контроля:

- во-первых, их аналитический учет ведется только в разрезе контрагентов и договоров что не позволяет анализировать задолженность по центрам финансовой ответственности и строительным объектам;
- во-вторых, отсутствует аналитика учета задолженности по строительным объектам, что не позволяет выявить задолженность по введенным в эксплуатацию объектам с целью контроля своевременного погашения долгов;
- в-третьих, не ведется аналитика по срокам погашения и исполнения обязательств, что не позволяет оперативно получать информацию по текущей и просроченной задолженности и графикам планируемого поступления и выбытия денежных средств;
- в-четвертых, отсутствует аналитика дебиторской и кредиторской задолженности по центрам финансовой ответственности или ответственным отделам, следовательно, хозяйствующие субъекты не смогут оперативно предоставить информацию по задолженностям контрагентов, ответственным сотрудникам, а за время подготовки данных актуальность информации снижается.

Для решения этих проблем считаем необходимым ввести дополнительные счета аналитического учета, которые позволяют группировать задолженность по значимым для строительных организаций критериям контроля: строительным объектам, срокам (графику погашения), центрам финансовой ответственности, срокам исполнения (вместо традиционного учета по контрагентам, договорам) и отражением всей суммы дебиторской, кредиторской задолженности, текущей, просроченной, безнадежной, графиков ежедневной оплаты (рисунок 1.6).

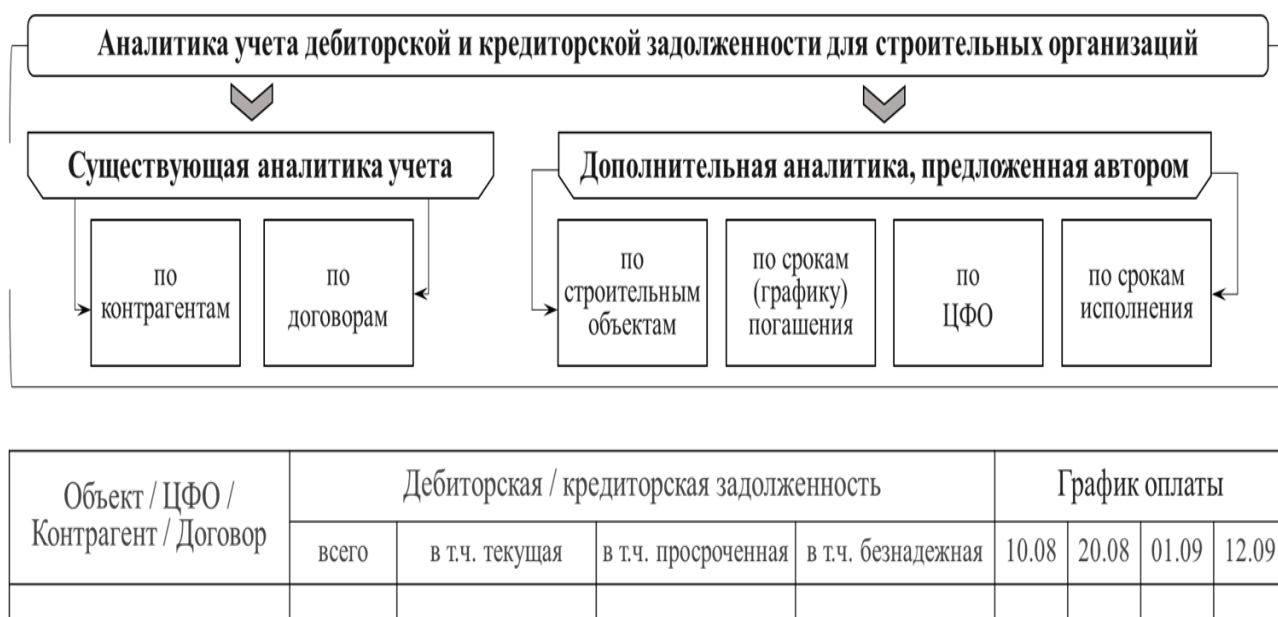


Рисунок 1.6 – Аналитический учет дебиторской и кредиторской задолженности строительных организаций (составлено автором)

Такой способ учета даст возможность формировать и накапливать в автоматизированной среде бухгалтерского учета данные о потенциальных рисках просроченной задолженности, что обеспечит повышение прогнозной ценности финансовой информации. Организацию дополнительной аналитики учета дебиторской и кредиторской задолженности в программных продуктах хозяйствующих субъектов предлагается осуществлять по методике, представленной в таблице 1.4.

Таблица 1.4 – Методика организации учета и оперативного контроля дебиторской и кредиторской задолженности с помощью дополнительной аналитики учета средствами ИКТ

Дополнительная аналитика учета	Методика организации учета в программном продукте
1. Учет в разрезе строительных объектов	Внедрить аналитические субконто по счетам 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»; 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»; 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в разрезе: объект строительства; контрагент; договор.
2. Учет по срокам погашения (графики поступления и выбытия денежных средств)	Организовать систему учета в разрезе договоров и документов расчетов, добавить графики выбытия денежных средств к документам поступления материалов и услуг.
3. Учет задолженности по принадлежности к ЦФО	Разработать дополнительную аналитику к справочнику контрагентов, добавив категорию контрагента и закрепив за ним центр финансовой ответственности [170].
4. Учет по срокам исполнения обязательств с делением на текущую и просроченную	Дополнить систему управленческого учета специализированным отчетом по дебиторской и кредиторской задолженности с делением задолженности на текущую (при условии, если срок оплаты не наступил) и просроченную.

*Источник: составлено автором*

В результате внедрения встроенной методики непрерывного контроля задолженности с применением ИКТ в систему финансового и управленческого учета, строительные организации получают преимущества и смогут: 1) вести детальный контроль дебиторской и кредиторской задолженности по строительным объектам, срокам погашения и исполнения обязательств и по ЦФО; 2) предоставить оперативно по центрам финансовой ответственности информацию для сверки расчетов с контрагентами; 3) финансовой службе оперативно обладать информацией о расчетах с контрагентами и формировать платежные календари для своевременного исполнения обязательств; 4) сократить риски предъявления

штрафных санкций за несвоевременную оплату поставщикам и подрядчикам; 5) сократить трудоемкость работы бухгалтерской службы по выборке и систематизации расчетов с дебиторами и кредиторами.

Для анализа эффективности организации системы учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности можно воспользоваться показателями, представленными в таблице 1.5 [122].

Таблица 1.5 – Показатели оценки эффективности организации системы учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности

Показатель	Формула	Пояснение
Период погашения задолженности (на примере дебиторской)	$СП_{дз} = ДП \times ДЗ/В,$ где: СПдз - период погашения дебиторской задолженности, дни; ДП — длительность анализируемого периода в днях; ДЗ — дебиторская задолженность, рубл.; В — выручка (нетто) от всех видов продаж, руб.	Чем быстрее рассчитываются покупатели, тем быстрее увеличивается оборачиваемость оборотных активов, уменьшение количество дней положительно характеризует деятельность экономического субъекта [69]
Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей.	$КЗ = ДЗ / КЗ,$ где: КЗ — коэффициент соотношения ДЗ и КЗ; ДЗ — совокупная величина дебиторской задолженности на дату расчета, руб; КЗ — совокупная величина кредиторской задолженности на дату расчета, руб.	В математическом толковании значение КЗ показывает, какой объем имеющейся в организации ДЗ приходится на 1 руб. совокупной КЗ компании. Соотношение темпов прироста задолженностей между собой позволяет сделать вывод о потребностях в источниках финансирования (если быстрее растет дебиторская задолженность, то потребность в финансировании увеличивается)
Темп роста кредиторской задолженности	$Тр = \frac{Кз1}{Кз0} \times 100$ где: КЗ <sub>1</sub> и КЗ <sub>0</sub> - сумма кредиторской задолженности на конец года и на начало года соответственно, руб.	Темп роста кредиторской задолженности указывает на повышение источников кредитования и привлечение оборотных средств [16;17;20;43]



Продолжение таблицы 1.5

Показатель	Формула	Пояснение
Оборачиваемость дебиторской задолженности	$\text{КобДЗ} = \text{ВР} / \text{ДЗ}$ где ВР - выручка от реализации продукции (работ, услуг), руб.; ДЗ - средняя величина, дебиторской задолженности, руб.	Оборачиваемость показывает скорость оборота дебиторской задолженности в денежные средства за период.
Погашение дебиторской задолженности	$\text{Кп} = \text{ДЗ} / \text{ВР}$ где ВР - выручка от реализации продукции (работ, услуг), руб.; ДЗ - средняя величина, дебиторской задолженности, руб.	Понижение коэффициента погашения дебиторской задолженности, указывает на эффективное управление долгами в организации.
Инкассация дебиторской задолженности	$\text{Кинк} = \text{Оплата текущего месяца} / \text{Отгрузка текущего месяца}$ $\text{Кинк п.м} = \text{Погашение дебиторской задолженности от 0 до 30 дн.} / \text{Отгрузка предыдущего месяца}$ где Кинк - коэффициент инкассации дебиторской задолженности текущего месяца; Кинк п.м - коэффициент инкассации дебиторской задолженности предыдущего месяца	Если нет сомнительной дебиторской задолженности, то Кинк = 1, или 100%. Коэффициенты инкассации на каждую дату рассчитываются по отдельным группам задолженности
Доля дебиторской задолженности в объеме оборотных активов	$\text{ДДЗ} = \text{ДЗ} / \text{ОА}$ где ОА - объем оборотных активов	Удельный вес задолженности показывает какая часть активов отвлечена из оборота, положительная динамика характеризует ухудшение финансового состояния организации.
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки от продаж	$\text{К} = \text{ТРДЗ} / \text{ТРв}$ где ТРДЗ - темп роста дебиторской задолженности; ТРв - темп роста выручки от продаж	Увеличение показателя в динамике свидетельствует о снижении уровня управления дебиторской задолженностью, о "замораживании" части выручки организации, необходимой для финансирования текущей деятельности «Золотым правилом экономики» - темпы прироста выручки должны превышать темпы прироста дебиторской задолженности [58].

Продолжение таблицы 1.5

Показатель	Формула	Пояснение
Удельный вес просроченной задолженности в ее общем объеме, %	$K = \frac{Дз \text{ (просроченная)}}{Дз \text{ (текщая)}} \times 100$	высокая доля просроченной задолженности говорит об увеличении не оплаченных долгов покупателей и требует особого контроля. Оформление
Своевременность погашения обязательств, наличие штрафов и пеней по договорным обязательствам, наличие просроченной задолженности, наличие сомнительной задолженности, списание безнадежных долгов.		

*Источник: составлено автором по обзору указанных источников [16;17;43;58;69]*

Таким образом, на основании проведенных исследований были дополнены и конкретизированы понятия дебиторской и кредиторской задолженности с юридической, бухгалтерской, экономической, налоговой и управленческой точек зрения и произведена их уточненная классификация. Это позволило рекомендовать формирование системы аналитического учета с применением информационно-коммуникационных технологий (по объектам строительства, центрам финансовой ответственности, срокам погашения и исполнения обязательств), через который осуществляется непрерывный контроль расчетов с контрагентами с применением ИКТ, встроенный в учетную систему, что, как следствие, минимизирует риски несвоевременного погашения обязательств, повышает финансовую устойчивость организаций строительной отрасли.

Развитие методологии бухгалтерского учета и внутреннего контроля дебиторской и кредиторской задолженностью строительных организаций и возрастание требований заинтересованных пользователей отчетности к ее прозрачности делают необходимым исследование нормативно-правового регулирования с применением ИКТ в данной области.

## **1.2 Нормативно-правовое регулирование учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в строительных организациях**

В Российской Федерации бухгалтерский учет и контроль дебиторской и кредиторской задолженности регулируется нормативно-правовыми документами, имеющими разный юридический статус, которые представляет собой установление общеобязательных законов, приказов, постановлений, правил, требований, стандартов, методических рекомендаций для целенаправленного воздействия на определенную сферу учета (рисунок 1.7).

Бухгалтерский учет – это упорядоченная система сбора, регистрации и обобщения информации в денежном выражении об имуществе, обязательствах организации и их движении путем сплошного, непрерывного и документального учета всех фактов хозяйственной жизни - сделка, событие, операция, которые оказывают или способны оказать влияние на финансовое положение экономического субъекта, финансовый результат его деятельности [3; 148].

В настоящее время не существует единого нормативного документа, регламентирующего порядок проведения и отражения в бухгалтерском учете фактов хозяйственной жизни, нет единых стандартов отражения операций в учете, нет общих правил ведения взаиморасчетов с контрагентами, нет отдельных инструкций и положений, связанных с дебиторской и кредиторской деятельностью [59]. В тоже время, существуют законы, положения, приказы, методические рекомендации по ведению бухгалтерского учета в соответствии с которыми предприятия должны самостоятельно организовать учет, который не будет противоречить нормативным актам.

В Гражданском кодексе (далее – ГК РФ) дано определение сделок, выделены их виды и формы, условия заключения, а также условия, при которых сделки являются оспариваемыми либо ничтожными. Так, согласно ст.153 ГК РФ «Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей».



Рисунок 1.7 - Нормативное регулирование бухгалтерского учета в РФ

В соответствии со ст. 307 ГК РФ расчеты между организациями возникают в силу обязательства: одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, например, передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности [47]. Сделки могут совершаться как с подписанием договора, так и без него, факт оплаты (предоплаты) или исполнения обязательств по устной договоренности признает совершение сделки без письменного подтверждения, единственное при возникновении споров, финансовые обязательства придется доказывать в суде.

Обязательства, возникающие между организациями, могут привести к возникновению как дебиторской, так и кредиторской задолженности [151]. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, основные сделки, заключаемые строительными организациями, совершаются по следующим договорам [101]:

- договор купли-продажи (ст.454 ГК РФ) – по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену);

- договор подряда (ст.702 ГК РФ) – по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его;

- по договору возмездного оказания услуг (ст.779 ГК РФ) – по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги;

- по агентскому договору (ст.1005 ГК РФ) – по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

Трудовой кодекс РФ регулирует интересы сторон трудовых отношений, интересы государства, интересы сотрудников, интересы работодателей, вопросы по разрешению трудовых споров, материальную ответственность работодателей и работников в сфере труда. В соответствии со ст. 22 ТК РФ, работодатель обязуется выплачивать в полном размере начисленную работникам заработную плату в сроки, установленные в соответствии с нормативными документами и трудовым законодательством, гражданским кодексом по договорным выплатам, положением о премировании, внутренними регламентами экономических субъектов строительной деятельности.

Обязательства возникают по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами. Отношения с государством регулируются Налоговым кодексом РФ, в соответствии с которым установлен порядок расчета налогов, предоставления отчетов и урегулирования взаимоотношений между налогоплательщиком и государством.

Основа построения бухгалтерского учета базируется на основном законе – это Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», целями Федерального закона являются установление единых требований к бухгалтерскому учету, в том числе бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также создание правового механизма регулирования бухгалтерского учета [9; 108]. В Федеральных Законах даны наиболее общие положения, касающиеся учета обязательств, а именно: порядок организации бухгалтерского учета, порядок проведения инвентаризации имущества, порядок документирования операций, общие принципы по применяемому плану счетов, положение по организации внутреннего контроля на предприятии, порядок оформления первичных документов принимаемых к учету для отражения хозяйственных операций, формирования регистров бухгалтерского учета, а также организация хранения документов [102].

Ведение учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в организациях регулируется не только гражданским, трудовым и налоговым законодательством, но и другими нормативными, отраслевыми документами. В таблице 1.6 приведены основные нормативно-правовые документы, регламентирующие расчеты с контрагентами [94].

Таблица 1.6 – Документы, регулирующие учет и контроль дебиторской и кредиторской задолженности в строительных организациях

Наименование документа	Регламентируемые вопросы
<b>1-й уровень: Законодательный уровень (Федеральный уровень)</b>	
Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ (в редакции от 26.07.2019 № 247-ФЗ) [102]	отражение в учете обязательств предприятия; инвентаризация обязательств, хранение документов и т.д.
Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ (в редакции от 24.02.2021 г. № 17-ФЗ)	виды обязательств предприятия, в т.ч. и перед акционерами
Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ (в редакции от 24.02.2021 г. №17-ФЗ) [165]	виды обязательств предприятия в т.ч. и перед участниками (учредителями)
Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ (в редакции от 08.07.2021 г. №33-П-ФЗ)[47]	правовое регулирование совершаемых сделок; классификация сделок; виды обязательств
Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (в редакции от 13.07.15 г. №215-ФЗ) [164]	процедура банкротства; просроченные обязательства.
Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) 31 июля 1998 года № 146-ФЗ	порядок исчисления налогов
Указы Президента РФ	порядок исчисления налогов
Постановления Правительства РФ и др.	порядок исчисления налогов
Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г.№ 214-ФЗ (редакция от 01.07.21г. №273-ФЗ).	регулирование сделок по договорам долевого участия (ДДУ), порядок заключения сделок и взаиморасчеты с дольщиками, в т.ч. с применением эскроу-счетов
Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001г.№ 197-ФЗ (ред. от 28.06.2021) [162].	учет расчетов с сотрудниками организации
Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в редакции от 22.12.2020г. №442-ФЗ) [166].	о порядке истребования дебиторской задолженности.
<b>2-й уровень: Нормативный уровень</b> <i>устанавливает базовые правила формирования полной и достоверной информации по отдельным разделам бухгалтерского учета</i>	
Приказ Минфина России от 29.07.1998г. № 34н (ред. от 11.04.2018 г.) «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.08.1998г.№1598) [126]	порядок отражения обязательств в учете; признание сомнительной задолженности; создание резервов по обязательствам

Продолжение таблицы 1.6

Наименование документа	Регламентируемые вопросы
Положения по бухгалтерскому учету-ПБУ регламентируют организацию бухгалтерского учета и порядок ведения учёта активов, обязательств или событий хозяйственной деятельности. ПБУ разрабатываются и утверждаются Министерством Финансов РФ.	различные положения, регламентирующие отражения хозяйственных операций в учете, в т.ч. учет в условных единицах, курсовые разницы и отражения в отчетах для контролирующих органов
Документы, разрабатываемые Минфином	регламентируют порядок организации учета
Приказ Минфина России от 24.10.2008г. № 116н (ред. от 27.11.2020г.) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008)» (Зарегистрировано в Минюсте России 24.11.2008г.№ 12717) [133]	отражение в учете обязательств по договорам строительного подряда хозяйствующих субъектов
Приказ Минфина России от 27.11.2006г. № 154н (ред. от 09.11.2017г.) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006)» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.01.2007г. № 8788) в редакции от 09.11.2017г. №180н [135]	отражение курсовой разницы в бухгалтерском учете; методы переоценки обязательств экономических субъектов, выраженной в иностранной валюте
Приказ Минфина РФ от 06.07.1999г.№ 43н (ред. от 08.11.2010г., с изм. от 29.01.2018г.) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99)», в редакции от 08.11.10 г. №142н [52;125]	раскрытие дебиторской и кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности.
Приказ Минфина России от 25.11.1998г. № 56н (ред. от 06.04.2015г.) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98)» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.12.1998г.№ 1674) [134]	отражение дебиторской и кредиторской задолженности, обнаруженной после отчетной даты
Приказ Минфина России от 06.05.1999г.№ 32н (ред. от 27.11.2020г.) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999г.№ 1791) в редакции от 27.11.20 г. №287н.[128]	отражение доходов, связанных с расчетами по дебиторской и кредиторской задолженности (пени, штрафы и прочие обязательства)
Приказ Минфина России от 06.05.1999г.№ 33н (ред. от 06.04.2015г.) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999г.№1790) [129].	отражение расходов, связанных с расчетами по дебиторской и кредиторской задолженности (пени, штрафы и прочие обязательства)
Приказ Минфина России от 06.10.2008г.№ 107н (ред. от 06.04.2015г.) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008)» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.10.2008г.№ 12523) в редакции от 06.04.15 г. №57н.[130].	отражение в учете расчетов по кредитам и займам, порядок начисления процентов.



Продолжение таблицы 1.6

Наименование документа	Регламентируемые вопросы
Приказ Минфина России от 10.12.2002г.№ 126н (ред. от 06.04.2015г.) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.12.2002г.№ 4085) в редакции от 06.04.2015г. №57н [132].	отражение в учете выданных займов и финансовых вложений
<b>3-й уровень: Отраслевые стандарты</b> <i>это правила, регулирующие применение федеральных стандартов бухучета в разных отраслях функционирования, создающиеся с учетом нюансов отдельных видов деятельности (отраслей) или их направлений</i>	
<b>4-й уровень: Методический уровень</b> <i>документы этого уровня носят рекомендательный характер в них изложены методические указания, разъяснения по вопросам бухгалтерского учета</i>	
Инструкции, методические указания, разработанные Минфином и Центробанком РФ	рекомендации по учету
Приказ Минфина РФ от 31.10.2000г.№ 94н (ред. от 08.11.2010г.) «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению»	синтетические счета для бухгалтерского учета расчетов с дебиторами и кредиторами.
Методологические рекомендации по проведению анализа финансово-хозяйственной деятельности организаций (утв. Госкомстатом России 28.11.2002г.).	анализ платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия
Положение о документах и документообороте в бухгалтерском учете (утв. Минфином СССР 29.07.1983г.№ 105), документ утрачивает силу с 1 января 2022 года в связи с изданием Приказа Минфина России от 30.04.2020 г. № 184. Приказом Минфина России от 16.04.2021 г.№ 62н утвержден Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»[123].	порядок документирования хозяйственных операций по отражению дебиторской и кредиторской задолженности и порядку хранения первичной документации.
Приказ Минфина РФ от 13.06.1995г. N 49 (ред. от 08.11.2010г.) «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств».	порядок проведения инвентаризаций по обязательствам контрагентам, не реже раз в год, но для достоверного учета расчетов необходимо проводить инвентаризацию ежемесячно.
<b>5-й уровень: Организационный уровень</b> <i>документы этого уровня относятся к внутренним документам предприятия, регламентирующий порядок работы с дебиторами и кредиторами</i>	
Учетная политика предприятия с приложением форм первичных учетных документов для отражения хозяйственных операций и с приложением рабочего плана счетов [124]	определяет порядок начисления резервов, списания долгов, проведения инвентаризаций и т.д.
Положение о внутреннем документообороте	определяет порядок предоставления документов в бухгалтерию между отделами

Продолжение таблицы 1.6

Наименование документа	Регламентируемые вопросы
Положение о контроле деятельности организации [94; 109]	определяет порядок заключения договоров и проверку контрагентов, устанавливает пороговые риски заключения сделок
Приказы и распоряжения руководителя	приказы по проведению инвентаризации, списанию долгов
Регламенты по предприятию	регламенты по контролю дебиторской и кредиторской задолженности; регламенты по списанию безнадежных долгов.
График документооборота	для своевременного предоставления документов в бухгалтерию
Формы внутренней отчетности	внутренние формы по контролю задолженности, графики платежей, реестры просроченных долгов и т.д.

*Источник - составлено автором*

Как видно из таблицы 1.6, нормативно-правовая база учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности представлена обширным набором документов [157;94]. В настоящее время не существует единого документа, регламентирующего порядок ведения учета и контроля расчетов с дебиторами и кредиторами. Также, следует отметить, что хозяйствующие субъекты опираются не только на вышеперечисленные документы, но и на отраслевые и ведомственные нормативные акты, условия договоров с покупателями, поставщиками, подрядными организациями, дольщиками, банками и другими участниками отношений. В обобщенном виде нормативно-правовое регулирование учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в строительных организациях можно системно представить в виде схемы, рассмотренной выше (рисунок 1.7).

В соответствии с действующей системой нормативно-правового регулирования бухгалтерского учета в РФ оценку дебиторской задолженности и займов, выданным сторонним организациям, можно провести на основе МСФО (IAS) 39 и ФСБУ. При первоначальном признании дебиторская задолженность оценивается по справедливой стоимости. В соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ) краткосрочная дебиторская задолженность учитывается по стоимости совершенной хозяйственной операции, по которой возникла задолженность. По международным стандартам финансовой отчетности такая

оценка существенно не отличается ФСБУ, поскольку краткосрочная дебиторская задолженность не дисконтируется. Это связано с тем, что за период менее года стоимость денег в результате инфляции существенно не изменится. Причем, краткосрочная дебиторская задолженность отражается по справедливой стоимости за вычетом возможного резерва под обесценение [6;112].

В практике организаций строительной отрасли, как показали результаты проведенного исследования, сложилась ситуация, при которой в большинстве случаев справедливая стоимость товаров и услуг определяется на основе договора. Однако последующий учет дебиторской задолженности более сложен и зависит от ее вида (долгосрочная, краткосрочная) [1].

Обесценение дебиторской задолженности возникает в случае, если есть риск не получить денежные средства от должника. По международным стандартам, создать резерв под его обесценение можно в том случае, если существуют доказательства возможности неполучения денежных средств от должника. Что касается создания резерва по сомнительным долгам по ФСБУ, то его величина в бухгалтерском учете определяется по результатам проведенной инвентаризации [46; 110].

Создание внутренних регламентов по учету и контролю дебиторской и кредиторской задолженности является элементом организационного уровня регулирования дебиторской и кредиторской задолженности и имеет огромное значение для эффективного управления строительными предприятиями.

Таким образом, результатом проведенного исследования является:

- систематизация нормативной базы, которая регламентирует порядок учета и контроля расчетов с дебиторами и кредиторами;
- полученная краткая характеристика по каждому нормативному документу, раскрывающая учет и контроль фактов хозяйственной жизни по движению дебиторской и кредиторской задолженности;
- систематизация видов договоров, применяемых в строительной отрасли, определяющая правовой статус хозяйствующих субъектов и регламентирующая их взаимоотношение;
- сравнительный анализ системы оценки дебиторской задолженности на

основе МСФО (IAS) 39 и ФСБУ. Как показали исследования, выявление в результате инвентаризаций сумм безнадежных к получению экономическим субъектом долгов покупателей, на покрытие которых нужно создать резерв по сомнительным долгам, лучше всего производить в соответствии с требованиями международных стандартов с применением в расчетах метода определения процента (%) от чистой реализации.

Приведенные научные результаты могут во многом способствовать развитию теоретических и методических положений управления дебиторской и кредиторской задолженности не только в строительных, но и других организаций реального сектора. При этом для более глубокого изучения вопросов учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности необходимо изучить ретроспективное развитие учетно-контрольного обеспечения задолженности и проанализировать возможность применения ИКТ в предприятиях строительной отрасли, что находит отражение в разделе 1.3 настоящей диссертации.

### **1.3 Ретроспективное развитие учетно-контрольного обеспечения управления дебиторской и кредиторской задолженностью с применением ИКТ**

В современных условиях для грамотного управления дебиторской и кредиторской задолженностью необходимо владеть информацией, которая происходила в прошлом. Учет опыта прошлых лет дает возможность строительным организациям оптимизировать все процессы, в том числе учет и контроль задолженности для урегулирования будущих рисков. Использование результатов ретроспективного развития учетно-контрольного обеспечения для выявления резервов повышения эффективности управления дебиторской и кредиторской задолженностью представляет собой связующее звено между сложившейся ситуацией и выбором варианта ее развития в будущем.

Ретроспективный обзор нормативных актов, регулировавших способы ор-

ганизации и ведения бухгалтерского учета, действовавших начиная с IV тысячелетия до нашей эры и по настоящее время документов, а также анализ размещенных на сайте Минфина России проектов федеральных стандартов, позволяет выделить 8 этапов формирования и развития бухгалтерского учета (таблица 1.7).

Таблица 1.7 – Ретроспективное развитие бухгалтерского учета

Период	Событие
IV тыс. до н.э.	Начало регистрации фактов хозяйственной жизни [138]
XV-XIX Веках	Появление двойной записи как важнейшего элемента формирования достоверной информации выход первых научных трудов по учету [35].
с 1494 г. по 1517г.	Лука Пачоли в своем «Трактате о счетах и записях» впервые выразил фундаментальные принципы бухгалтерии: установил основные цели и задачи учета; дал описание способа двойной записи; изложил применение и значение бухгалтерского баланса.
XVIII – XIX век	Адмиралтейский Регламент, в котором впервые появились понятия: «бухгалтер», «дебет» и «кредит».
с 1863 г. по 1934г.	А.П. Рудановский в направлении развития бухгалтерского учета расчетов с дебиторами и кредиторами предложил модель баланса, где в пассиве отображались внешние обязательства организации, а в активе – внутренние; ученый И.Р. Николаев (1877-1942 гг.) в части учета дебиторской задолженности предложил создавать резервы для списания безнадежных долгов [153]; А.М. Галаган опубликовал учебник «Счетоведенья» (1916 г.), пособие «Основы бухгалтерского учета» (1936 г.).
с 1930 г. по 1948г.	А.А. Афанасьев ввел калькуляцию продукции и услуг в число элементов метода бухгалтерского учета. В тоже время конкуренция на рынках делает калькуляцию продукции не показательной и даже бессмысленной, так как цена в этом случае складывается под влиянием спроса и предложения экономических субъектов, а сама по себе фактическая себестоимость на продажную цену не влияет (влияет плановая или нормативная себестоимость), а является показателем стоимости затрат для руководителей субъектов. Вначале 1930г. калькуляция осуществлялась статистически вне прямой связи с данными бухгалтерского учета, затем, с 1934 г., ее стали проводить по данным бухгалтерских регистров, при этом динамические изображения позволяли списывать готовую продукцию по себестоимости прошлого отчетного периода и, наконец, с 1938—1940 гг. заводится жесткая бухгалтерская калькуляция.
с 1950 г. по 1984г.	Механизация и совершенствование производственного учета: главным идеологом машинной бухгалтерии стал В.И. Исаков, который формирует таблично-перфокарточную форму счетоводства, основывает учение о комплексной механизации и автоматизации учета.
с 1990 г. по 1998г.	Развитие информационных технологий, первые персональные компьютеры для пользователей- Intel; -приказ МФ РФ от 20.03.1992 №10 об утверждении «Положения о бухгалтерском учете и отчетности» Налоговый кодекс принят Государственной Думой от 16.07.1998 г. Происходит изменения способов ведения бухгалтерского учета [35]; -выпущена первая программа «БЭМБИ», с 1993 году начался выпуск систем серии «БЭСТ». В 1992 году создана программа «Парус-Бухгалтерия»;

Продолжение таблицы 1.7

Период	Событие
	-в 1995г. выпуск программы 1С под DOS. В 1995 1С предприятия — 6.0, программа, написанная для Windows, становится настоящим лидером в своей сфере. Фирма выпускает множество продуктов под различные виды бизнеса, расширенная аналитика учета доступна в дорогостоящих версиях ERP.
с 1998г.	Применение МСФО, трансформация отечественных стандартов с международными
с 2000г. по настоя- щее время	Развитие информационных бухгалтерских систем характеризуется созданием интегрированных программных продуктов, объединяющих несколько предметных областей автоматизации. благодаря которым осуществляется комплексная автоматизация бухгалтерии, производственных и логистических процессов, реализуется электронный обмен документами с возможностью электронно-цифрового подписания, обмен информацией с контролирующими органами и различными сервисами по проверке и анализу контрагентов.

*Источник: составлено автором*

Как видно из материалов таблицы история возникновения и развития бухгалтерского учета неразрывно связана с развитием общества. При этом на протяжении всего периода большинство трудов отечественных и зарубежных ученых посвящены как вопросам его зарождения как практического вида деятельности и становления как науки, так и отдельным его проблемам. В этой связи их можно рассматривать в качестве весомого вклада в развитие историко-логического подхода к исследованию ретроспективы бухгалтерского учета. Так, М.И. Кутер, К.Ю. Цыганков, В.Ф. Палий, Ю.И. Сигидов, Я. В. Соколов, И.А. Маслова, Б.Г. Маслов, Л.И. Куликова, Э.С. Хендриксен, М.Ф. Ван Бред, Б. Нидлз, Х. Андерсон, Д. Колдуэлли, Ж. Ришар [40; 95; 101; 154; 175; 142; 149] и другие ученые в своих трудах развивают представления об исторических этапах бухгалтерского учета. Известны многочисленные научные труды отечественных и зарубежных авторов, в которых раскрываются виды, принципы, методы, способы оценки учетных объектов и другие важные положения бухгалтерского учета. Например, среди особенно важных вопросов В.Ф. Палий называл, в частности, такие, как финансовый и управленческий учет, статические и динамические балансы, классификация счетов, бухгалтерская отчетность и МСФО и другие [118]. Вопросами отражения хозяйственных операций и инвентаризацией расчетами с контрагентами занимался В.С. Плотников [121], правилами организации бухгалтерского

учета и порядок его ведения отражены в работах Н. Г. Сапожниковой [143]. Понятие, задачи и функции бухгалтерского учета, нормативное регулирование бухгалтерского учета в Российской Федерации изложены в работах Ю. И. Сигидова [147]. Вопросы антикризисного управления были рассмотрены автором Е.А. Бабушкиной [14].

Американские ученые Э. Ц. Хендриксен и М. Ф. Ван Бреда выдвинули идею, состоящую в понимании теории бухгалтерского учета, которую представители американской школы трактуют как методологический анализ процедур по исчислению финансовых результатов. В связи с этим каждый объект бухгалтерского учета (здания, машины, финансовые инструменты, материалы, товары, деньги и т.п.) рассматривается с точки зрения его влияния на прибыль [40]. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. освещали специфику оценки компаний на новых развивающихся рынках, повышающих экономический потенциал предприятия [93].

В учебнике «Бухгалтерский управленческий учет» М.А. Вахрушиной прослеживается связь бухгалтерского управленческого учета с финансовым и производственным учетом, что послужило анализом для построения управленческого учета [41].

Существенный вклад в исследование теоретических, методических и практических вопросов анализа финансового состояния, в том числе дебиторской и кредиторской задолженности внесли такие известные ученые как М.И. Баканов, Л.В. Донцова, Д.А. Ендовицкий, В.В. Ковалев, Н. П. Любушин, Н.С. Пласкова, Г.В.Савицкая, Н. Н.Селезнева, А.Д.Шеремет, Л. Т.Гиляровская, М. В. Мельник, А.Н. Хорин, Л.И. Хоружий, Л.З. Шнейдман и другие [16;17; 28; 51; 55; 56; 98; 171; 175; 179; 173]. В тоже время при многообразии изучаемых вопросов, еще недостаточно изучены вопросы анализа строительных предприятий, осуществляющих строительство с применением эскроу-счетов и поступлением денежных средств в хозяйствующий субъект после ввода в эксплуатацию объекта.

За время развития и становления бухгалтерского учета менялись не только принципиальные позиции, но и способы ведения бухгалтерского учета [4]. На

первоначальном этапе учет велся в амбарных книгах с отражением в систематическом порядке всех хозяйственных операций и расчетов с контрагентами, постепенно ученые разрабатывали первичные документы и формы ведения учета, параллельно развивались информационные системы.

Первыми информационными технологиями в бухгалтерском учете были долгое время деревянные счеты, до 1996г., на которых производили арифметические действия с бухгалтерскими данными для таксировки результатов, такой учет был трудоемким и требовал содержания большого штата сотрудников. Позднее для выполнения арифметических расчетов и ускорения работы бухгалтерии на смену деревянным счетам вышли различного уровня калькуляторы. Последующее развитие информационных систем позволило вести учет с использованием перфокарт, что создало целую индустрию с открытием новых рабочих мест по производству оборудования и комплектующих, обеспечивающих расходные материалы для работы сотрудников бухгалтерии. В 1950г. стали выпускать компьютеры первого поколения, которые занимали большие по площади помещения, были громоздкими и неудобными, и, хотя с каждым годом информационные технологии совершенствовались, только в 1990г. вышли персональные компьютеры для пользователей. Intel представляет собой новый процессор – 32-разрядный 80486SX, скорость которого составляет 27 млн. операций в секунду (1990 г.). С 1990г. начался основной этап развития информационных технологий, который непосредственно затронул ведение бухгалтерского учета.

Вопросы рассмотрения аналитического учета дебиторской и кредиторской задолженности раскрывались в работах В.Д. Новодворского [154] и А.Н. Хорина [173], которые предложили создать систему аналитического учета дебиторской задолженности не только по срокам, но и по размерам, юридическим, физическим лицам и прочим контрагентам, срокам погашения при заключении сделок, что является актуальным для хозяйствующих субъектов строительной отрасли. В книге «Финансовый учет» (под редакцией В. Г. Гетьмана) раскрывается состав дебиторской и кредиторской задолженностей и действующих правил их учета [45].



Вопросы классификации видов дебиторской задолженности рассматривались такими авторами, как И.К. Ларионов, С.Л. Береза, В.Б. Ивашкевич, И. М. Семенова, Г.Б. Поляк [22; 63; 96; 168]. В изученных работах даны различные виды классификации дебиторской задолженности по видам и срокам погашения, исследуемые материалы могут быть использованы для организации контроля сроков погашения обязательств хозяйствующих субъектов. Вопросами терминологии занимались многие ученые, которые давали разные трактовки, но все они имели одинаковый смысл – задолженность контрагентов перед организацией. К их числу можно отнести И.А. Бланка, В.В. Ковалева, В.П. Астахова, Е.И. Костюкову, которые характеризуют дебиторскую задолженность как сумму задолженности в пользу предприятия, представленную финансовыми обязательствам юридических и физических лиц или как элемент оборотных средств, существенно зависящий от принятой в компании политики в отношении покупателей продукции [12; 23; 68; 92].

Большое значение для оценки эффективности и кредитоспособности работы хозяйствующих субъектов имеют методы прогнозирования банкротства, расчет финансовых коэффициентов, вклад в разработку которых внесли зарубежные ученые У. Бивер (американский ученый, опубликовал труд в 1966г.), Э. Альтман (американский ученый опубликовал труд 1968г.), Дж. Олсон, Дж. Аргенти (статистическая модель банкротства), И. Адизес и другие зарубежные ученые, а также отечественные ученые, например А.Г. Грязнова предлагающая методику временной оценки денежных потоков [48].

Выполненный в процессе исследования ретроспективный анализ развития учетно-контрольного обеспечения дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ, охватывающий период с конца 1920 г. в СССР и по настоящее время, позволил сгруппировать и выделить ключевые блоки, системно представленные в таблице 1.8.

Таблица 1.8 – Ретроспективное развитие учетно-контрольного обеспечения управления дебиторской и кредиторской задолженностью с применением ИКТ

Реперные точки по развитию учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности	Краткая информация по ведению учета
<b>Ретроспективное изменение ведения бухгалтерского учета</b>	
Мемориально- ордерная система учета (возникла в конце 1920-х – начале 1930-х гг.)	метод двойной записи хозяйственных операций с хронологической регистрацией ордеров и отражением операций в оборотах Главной книги
Журнально- ордерная система учета (возникла в 50-е годы XX в., как наиболее прогрессивная в условиях ручного способа ведения бухгалтерского учета).	ведение учета с помощью журналов-ордеров по кредитовым операциям и отражением операций в оборотах Главной книги
Упрощенная форма ведения учета (введена с 2012г., приказом Минфина России от 18.12.2012 № 164н)	упрощенный порядок ведения учета субъектами малого предпринимательства
Автоматизированная форма ведения учета (с 1990 г. и по настоящее время)	ведение учета с помощью ИКТ
<b>Изменения, вносимые в бухгалтерский учет по отражению дебиторской и кредиторской задолженности</b>	
Отражение резервов по сомнительным долгам в бухгалтерском учете (приказ Минфина России от 29.07.1998 № 34н)	появились новые требования по отражению резервов в бухгалтерском учете по сомнительным долгам с применением счета 63 «Расчеты по сомнительным долгам»
Отражение расшифровки по дебиторской и кредиторской задолженности в Пояснительной записке к балансу (с 2011г., 402-ФЗ от 06.12.2011)	Приводится расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности с делением на текущую и просроченную
Отражение расшифровки по дебиторской и кредиторской задолженности в Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (с 2011г., 402-ФЗ от 06.12.2011)	обязательная форма для всех организаций кроме организаций, применяющих упрощенные формы отчетности. Заполнение табличных форма по расчетам с дебиторами и кредиторами с классификацией на краткосрочные, долгосрочные, просроченные и т.д..
ПБУ9/99 и ПБУ10/99 отражение доходов и расходов по списанию задолженности (Приказ Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 32н и №33н)	введены новые положения по бухгалтерскому учету, списание сомнительных долгов на счет 91.02 «Прочие расходы»
План счетов бухгалтерского учета, применение 60,62,76 счетов (изменения внесены в октябре 2000г.)	Ранее на счете 60 предприятие учитывала только расчеты с поставщиками по основной деятельности, остальные расчеты велись на счете 76, далее были внесены изменения по методике применения счетов 60, 62,76.

Продолжение таблицы 1.8

Реперные точки по развитию учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности	Краткая информация по ведению учета
План счетов по бухгалтерскому учету (изменения внесены в октябре 2000г.)	в 2000 г. изменен план счетов бухгалтерского учета, замена счета 61 на 60.02; 64 на 62.02 и 67 на 69.
<b>Изменения, вносимые в налоговый учет по отражению дебиторской и кредиторской задолженности</b>	
Отражение резервов по сомнительным долгам в налоговом учете (внесены изменения с 2017г. п.1 ст.266 НК РФ)	налоговые требования по отражению резервов по сомнительным долгам п.1 ст.266 НК РФ. Срок долга от 45-90 дней-резерв 50%; долг больше 90 дней -резерв 100%, но общая сумма резерва не больше 10% от выручки. Формирование резерва закрепляется в учетной политике для налогового учета.
Отражения списания дебиторской и кредиторской задолженности в налоговом учете (внесены изменения с 29.05.2002 №57-ФЗ)	списание производится за счет резерва по сомнительным долгам, если резерва не хватает за счет внереализационных расходов счет 91.2, ст.266 НК
Ст. 251 НК РФ «Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы» (внесены изменения с 20.07.2011 № 249-ФЗ)	На протяжении периода действия НК, менялась ст.251, что приводило к разным вариантам определения выручки застройщиков. Под выручкой, у застройщиков, осуществляющих жилое строительство, признавалась сумма заключенных договоров долевого участия, а при введении изменений в ст. 251- выручкой признавалась экономия застройщика.
П.23 ст. 149 НК РФ «Не облагается НДС передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир» (внесены изменения в 2004г.)	жилые помещения не облагаются НДС, ФЗ-109от20.08.2004г., принят с принятием 214-ФЗо долевом строительстве.
<b>Изменения вносимые в ФЗ 214-ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004</b>	
Ст.5 ФЗ-214 «Цена договора» (внесены изменения в 2018г.)	внесены изменения от 01.07.2018г. в определение- ценой договора, что привело к изменениям по ведению бухгалтерского учета (отменено понятие вознаграждение застройщика)
Ст. 18, ФЗ-214 «Использование денежных средств застройщиком» в редакции (в ред. 218-ФЗ, 175-ФЗ, 478-ФЗ, 151-ФЗ) (внесены изменения 2018-2019гг.)	введены эскроу-счета, денежные средства до ввода в эксплуатацию объекта хранятся в банке, в учете отражаются за балансом.
<b>Ретроспективное изменение ведения бухгалтерского учета с применением ИКТ</b>	
Использование ИКТ для ведения учета расчетов с дебиторами и кредиторами (первые бухгалтерские программы с1992 г. по 2003)	применение ИКТ

Продолжение таблицы 1.8

Реперные точки по развитию учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности	Краткая информация по ведению учета
Создание управленческого учета на базе бухгалтерского учета по контролю и учету дебиторской и кредиторской задолженности (комплексные программные продукты по управлению строительными и производственными субъектами хозяйственной деятельности 2012г. по настоящее время)	концепция улучшения учета и контроля расчетов с контрагентами

*Источник: составлено автором*

Анализ подходов ученых к периодизации ключевых проблем в развитии учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в России показывает, что в отношении этого процесса нет единого мнения и существует многоаспектная тематика. Так, вопросами внутреннего учета и контроля дебиторской задолженности занимались Е.А.Бабушкина, А.В. Ботвиц, И.С. Павлюк, О.В.Сергиенко и И. А. Сысоева, С.В. Данилочкина, А. М. Макарова. Они рассматривали сущность дебиторской и кредиторской задолженности и организацию внутренних процедур контроля расчетов на предприятии, с которыми стоит согласиться [13;14; 15; 29; 50; 116; 144; 145; 158].

Проблемой контроля дебиторской и кредиторской задолженности занимались отечественные авторы Ю.Е. Козлов, И.С. Булдакова, Л.В. Скрипина, Т.Р. Валинуров, Л.Ф. Бердникова, М. И. Кутер, В .И. Бобошко и другие, которые считали нужным планировать ее уровень, устанавливая лимиты для сохранения платежеспособности организации [24; 21; 32; 70; 95; 152].

Организацией внутренних процедур контроля расчетов с контрагентами занимались С.И. Жминько и М.Ф. Сафонова, И. А. Сысоева [60; 158]. Вопросами налогового аудита в строительстве посвящены труды Т. И. Кисилевич, Е. Н. Хачемизова [66]. Все эти исследования помогают глубже понять ранее представленные методики расчета, носят информационный характер и представляют интерес в плане используемых методов, дают возможность для дальнейшей проработки и развития учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности с учетом

применения информационных систем. В тоже время, следует отметить, что указанными авторами не отражены аспекты контроля задолженности в строительных организациях, осуществляющих жилое строительство с применением эскроу-счетов. Вместе с тем для организаций строительной отрасли, осуществляющих жилое строительство, в том числе с применением эскроу-счетов, характерны ряд отраслевых особенностей, которые необходимо учитывать, в том числе при бухгалтерском учете и контроле дебиторской и кредиторской задолженности.

Особое значение для управления дебиторской и кредиторской задолженности имеет создание резервов по сомнительным долгам.

Сомнительный долг – это дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой вероятностью не будет погашена в установленные договором сроки и не обеспечена соответствующими гарантиями. (п. 70 Положения по бухучету N 34н, Письма Минфина от 27.05.2016 N 03-03-06/1/30504, от 14.01.2015 N 07-01-06/188, от 27.01.2012 N 07-02-18/01) [126]. В бухгалтерском учете ввели обязательные правила по созданию резервов по сомнительным долгам, это обеспечит соблюдение принципа осмотрительности и формирование достоверной бухгалтерской отчетности (п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации») [124; 125]. Порядок определения величины резерва устанавливается Учетной политикой организации в целях бухгалтерского учета. Создаваемый резерв по сомнительным долгам относится на финансовые результаты организации в составе прочих расходов, и отражается записями по Дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы» и Кредиту 63 «Резервы по сомнительным долгам», а формирование резерва отражается в учете записями по Дебету счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» и Кредиту 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»; 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»; 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Обязательства по отражению резервов непосредственно влияет на структуру дебиторской и кредиторской задолженности и определения финансового результата предприятия. В случае ненадлежащего контроля за возвратом денежных средств, предприятие получит

убыток по хозяйственной деятельности, создание резервов по сомнительным долгам создает стимул для бухгалтеров отработать с контрагентами по возврату задолженности для составления достоверного бухгалтерского баланса. Резервы-это предупреждение возможных рисков у предприятия.

Отражение расшифровки по дебиторской и кредиторской задолженности в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. На протяжении многих лет предоставления отчетности организации заполняли пояснительные записки к бухгалтерской отчетности в произвольной форме, так пояснительная записка не входит в состав бухгалтерской отчетности (ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, письма Минфина от 23.05.2013 г. № 03-02-07/2/18285, от 09.01.2013 г. № 07-02-18/01, информация Минфина от 04.12.2012 г. № ПЗ-10/2012). А вот Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах входят в состав годовой бухгалтерской отчетности (ч. 1 ст. 14 Закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, п. 4 приказа Минфина от 02.07.2010 г. № 66н)[102].

Одной из обязательных форм приложения к отчетности является табличная форма по расшифровке дебиторской и кредиторской задолженности (раздел 5 «Пояснения к бухгалтерскому балансу»), которая в себя включает следующие разделы:

- наличие и движение дебиторской задолженности (раздел 5.1);
- просроченную дебиторскую задолженность (раздел 5.2);
- наличие и движение кредиторской задолженности (раздел 5.3);
- просроченную кредиторскую задолженность (раздел 5.4) [18].

Такие изменения со стороны контролирующих органов способствуют осуществлению контроля за расчетами с контрагентами с целью своевременного создания резервов под сомнительные долги или списания задолженности на финансовый результат организации [65]. Ранее проконтролировать просроченную задолженность возможно было только во время документальной проверки [94].

Внесены изменения в ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99 отражение доходов и расходов по списанию задолженности. Так согласно п.11 ПБУ 10/99, в бухгалтерском

учете суммы дебиторской задолженности, нереальных для взыскания, признаются прочими расходами с отражением по Дебету счета 91.2 «Прочие расходы», в случае списания кредиторской задолженности, в учете отражаются прочие доходы по Кредиту счета 91.1 «Прочие доходы» [99]. Ранее задолженность могла числиться в течение трех лет на балансе предприятия, до истечения срока исковой давности, а при подписании актов сверки, срок возврата задолженности увеличивался. В связи с внесенными изменениями по резервам, создаются резервы по сомнительным долгам и списание задолженности производится равномерно [107; 179].

Предприятия, осуществляющие строительство многоквартирных домов в соответствии с ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», на протяжении последних десяти лет по-разному отражали в учете выручку от реализации продукции в зависимости от признания затрат на строительство целевыми средствами или расходами предприятия. Так, до 2019 г. в соответствии с п.1 ст. 5 ФЗ-214, цена договора складывалась из компенсации затрат на строительства и вознаграждения застройщика за строительство. Далее в соответствии со ст. 251 НК целевые средства не облагаются налогом на прибыль. Так как компенсация затрат на строительство приравнивается к целевым средствам, то застройщики рассчитывали выручку за минусом компенсации затрат на строительство (к примеру ДДУ заключен на 1 500 млн. руб., а строительство объекта обходится 1 300 млн руб., то у застройщика выручка признавалась только 200 млн руб., корреспондирующие счета Д 76 К 86 – 1500 млн руб., Д 08 К 60,70-1300 млн руб., Д 86 К 08 – 1300 млн. руб., Д 86 К 90.1.1 – 200 млн выручка от реализации). Выручка от реализации влияет на налоговую нагрузку предприятия.

С 2019 г. в ст. 5 ФЗ-214 были внесены изменения в 218-ФЗ от 29.07.2017г., цена договора есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строи-

тельства. Из статьи убрали понятия возмещения затрат на строительство, соответственно вся сумма по договору является выручкой от реализации (в случае строительства по новым правилам с применением эскроу-счетов). Такая позиция законодательства привела к повышению налоговой нагрузки для застройщиков. Малые предприятия, находящиеся на упрощенной системе налогообложения, были вынуждены перейти на общую систему налогообложения, так как выручкой является общая цена ДДУ, а не вознаграждение застройщика. Такая позиция просуществовала до 2020г.

С 2020 г. в пп.14 п.1 ст.251 (в ред. ФЗ от 09.11.2020г. № 368-ФЗ) применяется к правоотношениям, возникшим с 01.01.2020г.к средствам целевого финансирования приравниваются средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г.№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Соответственно, застройщики могут, как и раньше, определять свою выручку как экономию застройщика на строительство многоквартирных домов.

Такие серьезные изменения затронули многих застройщиков, так как непосредственно влияют на расчет налогов, что приводит к увеличению налоговых обязательств и порядку отражения в учете сделок по договорам долевого участия (ДДУ).

Налоговый учет по НДС строительных организаций с 2000 г. претерпевает постоянные изменения, что влияет на налоговую нагрузку предприятий и на расчеты с бюджетом как составляющая часть кредиторской задолженности. С 20.08.2004г. законом 109-ФЗ были внесены изменения для НДС, добавили п.23 и 23.1 статьи 149 НК РФ «Не облагается НДС передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир», в соответствии с которым жилое строительство не облагается НДС. Что повлияло на изменения порядка учета продажи жилой недвижимости и отражения в учете хозяйственных операций по оформлению сделки [83].



В соответствии с внесенными изменения в ФЗ-214, договора долевого участия должны регистрироваться с применением эскроу-счетов, дольщики переводят денежные средства на эскроу-счета и до момента ввода объекта в эксплуатацию, застройщик не имеет возможности ими распорядиться (таблица 1.9.) [84].

Основные изменения в бухгалтерском учете и контроле произошли в связи с применением ИКТ. Основной прорыв произошел в 90-е годы, один из первых программных продуктов была программа 1С Предприятие, которая свершила революцию в учете. Бухгалтерам достаточно было вводить первичные данные, и все операции автоматически разносились по журналам-ордерам и в главную книгу. Таким образом, сократилось время на обработку информации, уменьшились ошибки в бухгалтерском учете, повысилась оперативность предоставления информации, появилась возможность контролировать расчеты с дебиторами и кредиторами.

Таблица 1.9 – Изменения в учете, связанные с применением эскроу-счетов

Учет до внесения изменений	Учет после внесения изменений
Д 76 К 86 – регистрация ДДУ Д 51 К 76 – поступление денежных средств по ДДУ	Д 76 К 86 – регистрация ДДУ Д 008 – поступление денежных средств по ДДУ на эскроу-счета После ввода дома в эксплуатацию Д 51 К 76 – зачислены денежные средства на расчетный счет и К 008

В настоящий момент, экономика развивается и этому способствуют принятые законы. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 г.» сформирована национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации. Цифровая экономика влияет во все сферы жизни.

В тоже время у каждого предприятия есть свои особенности учета, типовые программные продукты нацелены на среднестатистические предприятия и

не учитывают отраслевые особенности. Большинство программных продуктов не дают возможности проконтролировать расчеты с контрагентами в разрезе каждого строительного объекта, составить графики платежей в соответствии с заключенными договорами. Эти проблемы возможно решить, так как все программные продукты можно адаптировать под потребности организации [25].

В последнее время основной задачей хозяйствующих субъектов является сближение бухгалтерского и управленческого учета, на базе бухгалтерского учета формируют надстройки управленческого учета для ввода плановых показателей, а факт автоматически синтезируется на основании данных бухгалтерского учета, но более оптимальным будет решение построение бухгалтерского учета на платформе управленческого.

Произошла трансформация учета дебиторской и кредиторской задолженности, в результате которой, в последние годы появилась возможность получать оперативно информацию в различных детализациях аналитического учета с помощью информационно-коммуникационных технологий.

Таким образом, результаты проведенного исследования позволили разработать периодизацию возникновения и развития учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в строительных организациях, логика которой базируется на ядре систематизации и отражения в законодательных, нормативных и специализированных под строительную деятельность актов по реформированию их учета и контроля основных характеристик, сформулированных в уточненном определении «дебиторской и кредиторской задолженности» с позиций правового, бухгалтерского, экономического, налогового и управленческого подходов, а также установить необходимость учета отраслевых особенностей строительных организаций для повышения эффективности управления данным процессом на основе расширенной аналитики при помощи ИКТ. Полученные результаты могут во многом способствовать дальнейшему развитию теоретических положений в данной предметной области, разработке новых и дополнительных систем учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ.

## ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АНАЛИЗА, УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### 2.1 Современное состояние и основные результаты деятельности строительного комплекса

По официальным данным, в России строится жилья в последние 5 лет в среднем 79,86 млн м<sup>2</sup> общей площади в год. За 2020 г. построено 82,2 млн м<sup>2</sup>, это больше миллиона квартир. Жилищное строительство охватывает возведение домов и целых комплексов (кварталов, микрорайонов). Так решается одна из важнейших государственных задач по удовлетворению потребностей граждан в жилище. Динамика объема строительных работ в Российской Федерации за 2016-2020 гг. характеризуется тенденцией роста: в 2020г. по сравнению с 2016г. он увеличился на 2 284,3 млрд. руб., или на 31,7 %; в Южном федеральном округе произошел его рост на 170 519 млн. руб., или на 30,3 %, а в Краснодарском крае на 31585 млн. руб., или на 12,5% (таблица 2.1.).

Таблица 2.1 - Объем работ, выполненных по виду деятельности  
«Строительство» в Российской Федерации [169]

Показатель	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	Изменение (±) в 2020г. по сравнению с 2016г.	
						млн. руб.	% (п. п. раз)
Российская Федерация, млрд. руб.	7213,5	7579,8	8470,6	9132,2	9497,8	2 284,3	31,7
<b>В том числе:</b>							
Южный федеральный округ-всего: млн. руб.	563543	688676	757942	734513	734062	170 519,0	30,3

Продолжение таблицы 2.1

Показатель	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	Изменение ( $\pm$ ) в 2020г. по сравнению с 2016г.	
						млн. руб.	% (п. п. раз)
в процентах от общего объема работ	<b>7,8</b>	<b>9,1</b>	<b>8,9</b>	<b>8,0</b>	<b>7,7</b>	х	-0,1 п.п.
Из них по регионам Южного федерального округа							
Республика Адыгея	12868	12704	19454	25473	20271	7 403,0	57,5
Республика Калмыкия	1321	2946	6495	7418	6801	5 480,0	4,2 раза
Республика Крым	16020	51086	151954	138847	141374	125 354,0	7,8 раз
<b>Краснодарский край</b>	<b>252093</b>	<b>308669</b>	<b>311056</b>	<b>280754</b>	<b>283678</b>	31 585,0	12,5
Астраханская область	26474	39579	40964	40400	52399	25 925,0	97,9
Волгоградская область	77006	91871	77637	79021	77771	765,0	1,0
Ростовская область	159301	171253	133262	143941	143109	-16 192,0	-10,2
г. Севастополь	18461	10568	17120	18661	8659	-9 802,0	-53,1
<b>Удельный вес региона в общем объеме Южного Федерального округа, %</b>							
Республика Адыгея	2,3	1,8	2,6	3,5	2,8	х	0,5 п.п.
Республика Калмыкия	0,2	0,4	0,9	1,0	0,9	х	0,7 п.п.
Республика Крым	2,8	7,4	20,0	18,9	19,3	х	16,4 п.п.
<b>Краснодарский край</b>	<b>44,7</b>	<b>44,8</b>	<b>41,0</b>	<b>38,2</b>	<b>38,6</b>	х	-6,1 п.п.
Астраханская область	4,7	5,7	5,4	5,5	7,1	х	2,4 п.п.
Волгоградская область	13,7	13,3	10,2	10,8	10,6	х	-3,1 п.п.
Ростовская область	28,3	24,9	17,6	19,6	19,5	х	-8,8 п.п.
г. Севастополь	3,3	1,5	2,3	2,5	1,2	х	-2,1 п.п.

Удельный вес объема работ строительных организаций Краснодарского края в общем объеме по Южному федеральному округу за исследуемый период варьировал от 38,2% (2019г.) до 44,8% (2017г.), а его динамика характеризуется тенденцией снижения на 6,1 процентных пункта. Уменьшение объема строительных работ в организациях Краснодарского края произошло вследствие недостаточного финансирования, ухудшения финансового состояния, снижения платежеспособности [30; 43]. В то же время произошло повышение цен на строительные материалы, и в результате удорожание строительства, рост стоимости 1 кв. м жилья (таблица 2.2).

Таблица 2.2 - Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, руб. [169]

Показатель	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	Темп роста в 2020г. к 2015г., %
<b>В среднем</b>	<b>28610</b>	<b>36391</b>	<b>39385</b>	<b>46569</b>	<b>50122</b>	<b>46887</b>	<b>163,9</b>
В городах	28868	36604	39530	46762	50092	44706	154,9
В сельской местности	20204	26664	28333	38887	50823	46990	232,5

Так, в 2019г. по сравнению с 2015г. средняя фактическая стоимость квадратного метра жилья, введенного в эксплуатацию, увеличилась на 21 512 руб., или на 75,2%; в 2020г. по сравнению с 2015г. его стоимость возросла на 18 277 руб., или на 63,9%; в городах она увеличилась на 54,9%, сельской местности – в 2,3 раза. Существенный рост цен в сельской местности, как показали исследования, связан с повышением стоимости земельных участков, инженерных сетей, оплаты труда строителей. По Южному федеральному округу стоимость 1 кв. м площади жилых помещений в 2020г. варьировала от 27 622 руб. (Республика Калмыкия) до 48 213 руб. (г. Севастополь), в Краснодарском крае она сформировалась на уровне 46 887 руб. [173; 174;156].

Произошедшее увеличение средней стоимости квадратного метра жилья объясняется во многом изменением экономического механизма, бухгалтерского учета в деятельности строительных организаций.

Ранее застройщики возводили жилье за счет реализованных помещений по ДДУ и денежных средств заказчиков. С применением эскроу-счетов ситуация изменилась, у застройщиков появилась возможность строить за счет банковского проектного финансирования.

Как показали исследования, наибольшее влияние, ограничивающее деятельность строительных организаций, оказывает налоговая нагрузка - 36-40%; но существенно снижают ее результативность неплатежеспособность заказчиков -

22-30%; конкуренция сторонних фирм -31-29%; недостаток заказов -24%; высокая стоимость материалов – до 25%; недостаток финансирования до 21 % (рисунок 2.1).

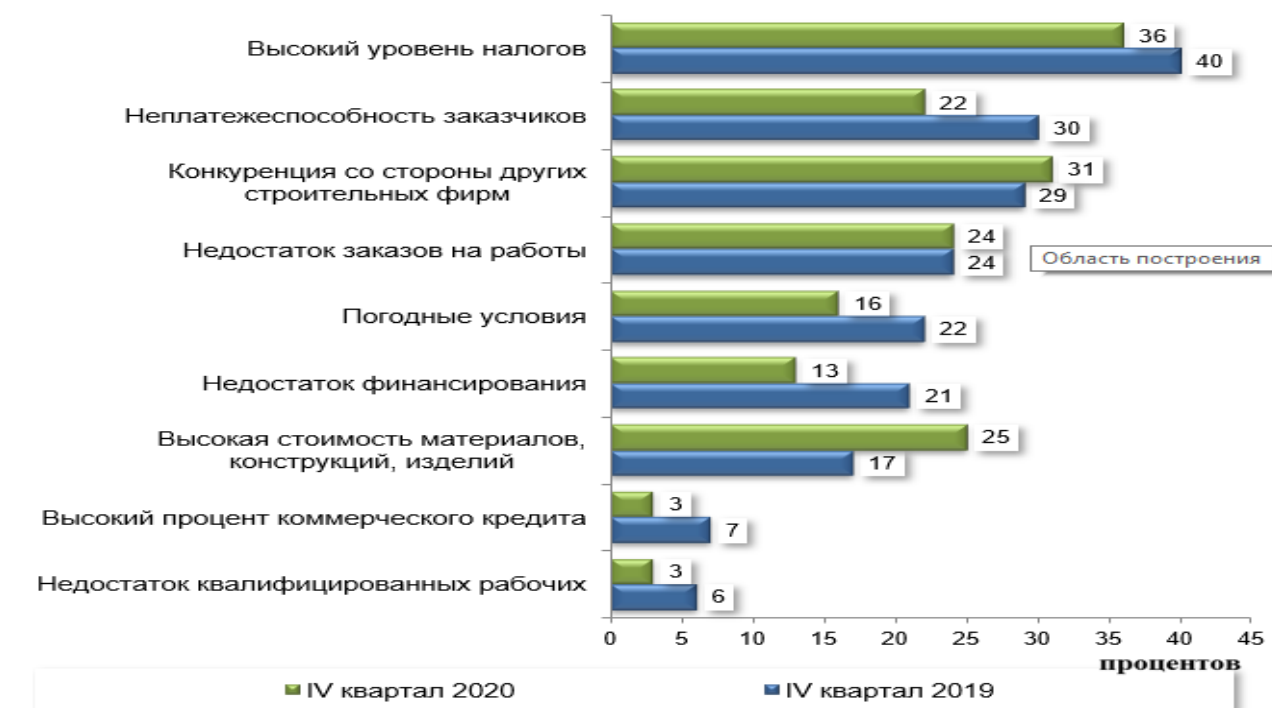


Рисунок 2.1 - Основные факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций Краснодарского края за 2019- 2020гг.

Для повышения конкурентного преимущества строительных организаций целесообразно активизировать внутренние резервы повышения платежеспособности застройщиков за счет формирования системы контроля себестоимости строительства, цены и объема поступающих материалов, выполненных работ [78; 142].

Строительный комплекс Краснодарского края на конец 2020г. насчитывал 8189 организаций, в том числе 7941 субъект малого предпринимательства (таблица 2.3). По сравнению с 2016г. общее количество строительных организаций сократилось на 1046 ед., или на 11,3 %; число субъектов малого предпринимательства уменьшилось на 896 ед., или на 10,1 %, а их удельный вес возрос на 1,3 процентных пункта и достиг 97%. Анализ показал, что сократились мелкие организации.

Таблица 2.3 - Производственные ресурсы строительных организаций Краснодарского края

Показатель	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	Изменение в 2020г. по сравнению с 2016г.	
						физическое значение	в процентах (разах), процентных пунктах
Число организаций всего, ед.	9235	9095	8563	7857	8189	-1046	- 11,3
В том числе субъектов малого предпринимательства:							
- количество;	8 837	8703	8233	7582	7941	-896	- 10,1
- в процентах от общего числа	95,7	95,7	96,1	96,5	97,0	х	1,3 п.п.
Число работников всех видов деятельности всего, тыс. чел.	2495,1	25 99,1	2603,1	2623,3	2609,1	114,0	4,6
Из них занято в строительстве:							
- численность;	237,2	243,2	242	242,7	231,1	-6,0	- 2,6
- в процентах от общего числа	9,5	9,4	9,3	9,3	8,9	х	-0,6 п. п.
Наличие основных фондов на конец года, млн. руб.	36 336	39 490	38012	39996	114209	77873	214,3
Износ основных фондов, %	62,5	65,1	63,8	62,7	16,3	х	-46,2 п.п.
Удельный вес полностью изношенных основных фондов, %	20,8	24,4	23,2	23,0	3,5	х	-17,3 п.п.
Введено в действие основных фондов в действующих ценах, млн. руб.	3127	1749	4184	3552	83056	79929	25,6 раза

Численность трудовых ресурсов организаций всех видов деятельности Краснодарского края в 2020г. превысила 2 млн.609 тыс. человек; по сравнению с 2016г. она увеличилась на 114 тыс. человек, или на 4,6 %. Из общей численности работников в строительстве занято было в 2020г. 231,1 тыс. человек, или

8,9% от общего числа работников. Динамика занятых в строительстве работников характеризуется тенденцией их сокращения по сравнению с 2016г. на 6 тыс. человек, или на 2,6 %, а их удельный вес снизился на 0,6 процентного пункта.

В 2020г. была значительно укреплена материально-техническая база строительных организаций края. На конец года по сравнению с 2016г. наличие основных фондов достигло 114 209 млн. руб., на 77 873 млн. руб. больше, или на 214,3 %; износ основных фондов снизился с 62,5 до 16,3 %, или на 46,2 процентного пункта. Удельный вес полностью изношенных основных фондов снизился на конец 2020г. по сравнению с 2016г. до 3,5%, или на 17,3 процентного пункта за счет введения в действие основных фондов в объеме 83 056 млн. руб. (больше на 79 929 млн. руб.), или на 25,6 процентного пункта.

С финансовой точки зрения произошедшее укрепление производственного потенциала — это существенный фактор реального улучшения финансового состояния организаций строительного бизнеса [176]. Финансовые ресурсы отдельных строительных организаций, в которых внедрены методические разработки соискателя, представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4 - Финансовые ресурсы отдельных строительных организаций г. Краснодара

Показатель, организация	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	Изменение (±) (% , раз) в 2020г. по сравнению с	
						2016г.	2019г.
Дебиторская задолженность, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	106281	538160	842773	235063	264600	2,4 раза	113
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	0	11	189503	433315	244282	х	56
ООО "Кубстрой-15"ИНН 2308056433	17998	125196	145816	65418	72859	4 раза	111
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	5095	1846957	х	362 раза
Кредиторская задолженность, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	267135	1604151	2348528	2073930	1171676	4,3раза	56



Продолжение таблицы 2.4

Показатель, организация	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	Изменение ( $\pm$ ) (%, раз) в 2020г. по сравнению с	
						2016г.	2019г.
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	0	43	420434	2429140	651056	x	27
ООО "Кубстрой-15" ИНН 2308056433	91431	283582	309763	27731	9588	10	35
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	92543	3609290	x	39 раз
Среднегодовая стоимость внеоборотных активов, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	150983	694904	942229	1920561	1013576	6,7 раза	53
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	0	0	317925	1917393	272072	x	14
ООО "Кубстрой-15" ИНН 2308056433	7535	19395	16357	9691	5181	69	53
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	366755	1675484	x	4,6 раза
в том числе затраты на строительство и земельные участки, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	150748	694584	942000	1875158	1010383	6,7 раза	54
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	0	0	317742	1917379	272072	x	14
ООО "Кубстрой-15" ИНН 2308056433	0	0	0	0	0	x	x
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	366775	1675481	x	4,6 раза
Среднегодовая стоимость оборотных средств, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	116162	909290	1460420	256874	270363	2,3 раза	105
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	10	14	252598	661885	430013	43 тыс. раз	65
ООО "Кубстрой-15" ИНН 2308056433	84643	275873	330848	81345	74057	87	91
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	64869	2275515	X	35 раз
в том числе материальные запасы, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	258	5811	26510	6613	2652	10,2 раза	40
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	0	0	42484	31869	152283	X	4,7 раза
ООО "Кубстрой-15" ИНН 2308056433	60853	137961	183431	13638	1024	2	8
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	35721	82856	X	2,3 раза

Продолжение таблицы 2.4

Показатель, организация	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	Изменение ( $\pm$ ) (%, раз) в 2020г. по сравнению с	
						2016г.	2019г.
Валюта баланса, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	267145	1604194	2402649	2177435	1283939	4,8 раза	59
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	10	14	570523	2579278	702085	70 тыс. раз	27
ООО "Кубстрой- 15"ИНН 2308056433	92178	295268	347205	91036	79238	86	87
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	431624	3950999	X	9,2 раза
Выручка, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	0	0	153654	330229	11698	X	4
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	0	0	0	0	411557	X	x
ООО "Кубстрой- 15"ИНН 2308056433	98004	438680	644560	990715	296646	3 раза	30
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	0	0	X	x
Чистая прибыль, тыс. руб.							
ООО "СК Гарантия" ИНН2312220816	6	27	54078	49384	1697	283 раза	3
ООО "СК Гарантия" ИНН2312210487	0	-39	128	49	39451	X	805 раз
ООО "Кубстрой- 15"ИНН 2308056433	1121	10939	25756	25863	6345	5,6 раза	25
ООО "СЗ Гарантия" ИНН2312281583	0	0	0	581	29	X	5

Анализируя динамику показателей деятельности строительных организаций, обращает на себя внимание значительный рост внеоборотных активов в 2019-2020гг. за счет заемных средств, что вызвало увеличение валюты баланса, улучшение финансовых результатов деятельности. Особенностью учета финансовых результатов деятельности в указанных строительных компаниях является отражение выручки в момент ввода объекта в эксплуатацию, а дебиторская и кредиторская задолженность накапливается в течение всего периода строительства. В процессе исследования выявлено, что в организации ООО «СЗ Гарантия»

ИНН 2312281583 произошло накопление дебиторской и кредиторской задолженностей, свидетельствующее о неудовлетворительном их управлении. Однако сложившееся положение объясняется осуществлением строительства с применением эскроу-счетов, и после ввода объекта в эксплуатацию полученными денежными средствами от банка, накопленными на эскроу-счетах, будут погашены дебиторская и кредиторская задолженности.

Строительный комплекс играет важную социально-экономическую роль в жизни общества. В валовом региональном продукте Краснодарского края за 2000-2019гг. он занимал 16,8% (2010г.) – 6,3 % (2019 г.) Его динамика характеризуется тенденцией роста абсолютной суммы с 21 608 млн. руб. в 2000г. до 198 735 млн. руб. в 2015г., но с 2019г. произошло уменьшение до 161 195 млн. руб., или на 14 948 млн. руб. (10,2 %) к 2016г.; удельный вес продукции отрасли сократился с 15,8 % в 2000г., 16,8% в 2010г. до 6,3% в 2019г., или на 9,5% процентного пункта, а по сравнению с 2010г. – на 10,5 пункта (таблица 2.5) [28].

Таблица 2.5 -Динамика валового регионального продукта Краснодарского края

Год	Показатель			
	Всего, млн. руб.	В том числе по строительной отрасли		Объем работ по виду деятельности "Строительство", млн. руб.
		млн. руб.	% (п.п.)	
2000	137125	21608	15,8	37382
2005	372930	35093	9,4	62115
2010	1028308	172335	16,8	296416
2015	1933512	198735	10,3	343812
2016	2257074	146247	6,5	252093
2017	2422753	173988	7,2	308669
2018	2499915	165707	6,6	311056
2019	2569811	161195	6,3	280754
2019г.к: 2015г.	636299	-37540	-4,0 п. п.	-63058
2016г.	312737	14948	-0,2 п. п.	28661
2017г.	147058	-12793	-0,9 п. п.	-27915
2018г.	69896	-4512	-0,4 п. п.	-30302

Динамика финансовых результатов деятельности строительных организаций Краснодарского края представлена в таблице 2.6.

Таблица 2.6 - Финансовые результаты деятельности строительных организаций Краснодарского края, включая субъекты малого предпринимательства (млн. руб.)

Показатели	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	Изменение ( $\pm$ ) в 2020г. по сравнению с	
					2017г.	2019г.
Прибыль по отрасли всего	9605	4330	4645	2216	-7389	-2429
-в том числе прибыль без субъектов малого предпринимательства	3004	-2447	-4100	-6985	-9989	-2885
-в том числе прибыль субъектов малого предпринимательства	6601	6777	8745	9201	2600	456

Анализ динамики финансовых результатов деятельности всей совокупности строительных организаций края выявил тенденцию снижения прибыли в 2020г. по сравнению с 2017г. она уменьшилась на 7 389 млн. руб., по отношению к 2019г.- на 2 429 млн. руб., или на 76,9 – 52,3% соответственно, что с финансово-экономической точки зрения является негативным фактором.

В строительных организациях края, кроме предприятий малого бизнеса, в 2020г. по сравнению с 2017г. прибыль уменьшилась на 9989 млн. руб., в сравнении с 2019г. убыток возрос на 2885 млн. руб., или на 70,4%.

В организациях малого предпринимательства за исследуемый период сформировалась тенденция увеличения прибыли: в 2020г. по сравнению с 2017г. она выросла на 2600 млн. руб., или на 39,4%, по отношению к 2019г.- на 456 млн. руб., или на 5,2%.

Рентабельность совокупных активов как соотношение чистого финансового результата деятельности и их среднегодовой стоимости во всех строительных организациях Краснодарского края за 2016-2020гг. изменялась по тенденции ее снижения с 1,9 % в 2017 г. до 0,3 % в 2020 г., или на 1,6 процентного пункта за счет опережающих темпов роста среднегодовой балансовой стоимости совокупных активов по сравнению с темпами увеличения прибыли.

В 2019г. наибольшая сумма прибыли была получена строительными организациями г. Краснодара, а наибольший убыток принесла деятельность организаций г. Сочи. Общая величина прибыли по всем организациям Краснодарского края равна 9206,5 млн. руб., а убыток - 4561,4 млн. руб., положительное сальдо финансового результата равно 4645,1 тыс. руб. (таблица 2.7).

Таблица 2.7 – Финансовые результаты деятельности строительных организаций по муниципальным образованиям Краснодарского края за 2019-2020гг. [169]

Муниципальное образование (город, район), показатель	2019 г.		2020 г.		Изменение (±) в 2020г. к 2019г.	
	млн. руб.	в % (раз) к итогу по краю	млн. руб.	в % (раз) к итогу по краю	млн. руб.	% (раз)
г. Краснодар	4782,5	103,0	7526,6	в 3,4 раза	2744,1	57,4
г. Новороссийск	1357,4	29,2	-4831,7	54,9	-6189,1	х
г. Анапа	466,3	10,0	217,2	9,8	-249,1	-53,4
г. Армавир	378,9	8,2	412,5	18,6	33,6	8,9
Красноармейский	268,4	5,8	290,3	13,1	21,9	8,2
Мостовский	209,9	4,5	4,7	0,2	-205,2	-97,8
Северский	183,3	3,9	34,2	1,5	-149,1	-81,3
Усть-Лабинский	180,9	3,9	211,3	9,5	30,4	16,8
Приморско-Ахтарский	160,1	3,4	155,8	7,0	-4,3	-2,7
Гулькевичский	148,5	3,2	174,1	7,9	25,6	17,2
Абинский	134,3	2,9	189,2	8,5	54,9	40,9
Тимашевский	110,9	2,4	60,2	2,7	-50,7	-45,7
Динской	103,3	2,2	147,7	6,7	44,4	43,0
Кореновский	97,3	2,1	24,5	1,1	-72,8	-74,8
г. Геленджик	75,6	1,6	435,8	19,7	360,2	4,8 раз
Лабинский	70,7	1,5	37,4	1,7	-33,3	-47,1
г. Горячий Ключ	67,9	1,5	-1378,2	15,7	-1446,1	х
Тихорецкий	61,1	1,3	191,6	8,6	130,5	2,1 раз
Апшеронский	52,7	1,1	15,1	0,7	-37,6	-71,3
Ейский	52,1	1,1	46,2	2,1	-5,9	-11,3
Новокубанский	49,4	1,1	9,2	0,4	-40,2	-81,4
Курганинский	48,5	1,0	39,2	1,8	-9,3	-19,2

Продолжение таблицы 2.7

Муниципальное образование (город, район), показатель	2019 г.		2020 г.		Изменение (±) в 2020г. к 2019г.	
	млн. руб.	в % (раз) к итогу по краю	млн. руб.	в % (раз) к итогу по краю	млн. руб.	% (раз)
Успенский	47,1	1,0	59,4	2,7	12,3	26,1
Каневской	30,6	0,7	30,4	1,4	-0,2	-0,7
Белореченский	28,2	0,6	83	3,7	54,8	1,9раза
Павловский	25,2	0,5	-4,2	0,0	-29,4	х
Прочие	15,4	0,3	-96	1,1	-111,4	х
Кущевский	-25,6	0,6	80,9	3,7	106,5	х
Крымский	-481,7	10,6	123,7	5,6	605,4	х
Темрюкский	-909,6	19,9	-93	1,1	816,6	89,8
г. Сочи	-3144,5	68,9	-2380,4	27,1	764,1	24,3
Славянский	0	0	194,7	8,8	194,7	х
Староминский	0	0	213,5	9,6	213,5	х
Тбилисский	0	0	6,2	0,3	6,2	х
Туапсинский	0	0	-17	0,2	-17	х
Щербиновский	0	0	2,1	0,1	2,1	х
<b>Всего по краю :</b>						
- прибыль	9206,5	100,00	11016,7	100,00	1810,2	19,7
-убыток	-4561,4	100,00	-8800,5	100,00	-4239,1	-92,9
-сальдо финансового результата по краю	<b>4645,1</b>	<b>100,00</b>	<b>2216,2</b>	<b>100,00</b>	<b>-2428,9</b>	<b>-52,3</b>

В 2020г. по сравнению с 2019г. произошли заметные изменения. Строительные организации г. Краснодара увеличили прибыль на 2744,1 млн. руб., или на 57,4 %. Строительные субъекты г. Новороссийска ухудшили финансовые результаты деятельности на 6189,1 млн. руб., завершили год с убытком 4 831,7 млн. руб. Строительные организации г. Сочи сократили убыток до 2380,4 млн. руб., или на 764,1 млн. руб. (24,3%) за исследуемые годы. Убыточной была деятельность строительных организаций г. Горячий Ключ - в 2020г. по сравнению с 2019г. был получен убыток в сумме 1378,2 млн. руб., или больше на 1446,1 млн. руб. По всем строительным организациям в 2020г. получена прибыль в размере 11016,7 млн. руб., или больше на 1810,2 млн. руб. (на 19,7 %) по сравнению с

2019г. Убыток в сумме 8800,5 млн. руб. принесла деятельность строительных организаций, главным образом, городов Новороссийск, Сочи, Горячий Ключ. По сравнению с 2019 г. он увеличился на 4239,1 млн. руб., или почти в 2 раза (на 92,9%) вследствие недостаточного финансирования, неудовлетворительного обеспечения строительными материалами, дефицита трудовых ресурсов по причине пандемии. Сальдо финансового результата- прибыль – равно 2216,2 млн. руб., и по сравнению с 2019г. уменьшилось на 2428,9 млн. руб., или на 52,3%.

Разнонаправленные финансовые результаты деятельности строительных организаций объясняются влиянием следующих факторов:

1. в соответствии с ФЗ-214, для осуществления строительства предприятия-застройщики должны создавать новые компании отдельно под каждый проект, для получения проектного финансирования. Поэтому в момент открытия компании имеют статус малого предпринимательства, так как выручка определяется после закрытия объекта строительства. В составе холдинга одного застройщика может находиться до десятка организаций-застройщиков под каждый объект;

2. в крупных организациях расходы на управленческий персонал и другие хозяйственные траты значительно больше по сравнению с малым предпринимательством, что существенно уменьшает прибыль от основной деятельности.

Таким образом, строительный комплекс Краснодарского края располагает мощным производственным потенциалом, и задача менеджмента - обеспечить эффективное его использование, укрепить финансовое положение хозяйствующих субъектов

## **2.2 Организация бухгалтерского учета, анализ динамики дебиторской и кредиторской задолженностей**

Исследования и многолетний опыт работы соискателя в строительной сфере позволяет отметить, что бухгалтерский учет дебиторской и кредиторской

задолженностей в строительных организациях Краснодарского края ведется в соответствии с Федеральным законом №402 «О бухгалтерском учете», Налоговым кодексом Российской Федерации, ПБУ 10/99 «Расходы организации», ПБУ 9/99 «Доходы организации», Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельностью организаций и другими нормативными документами.

Учет расчетов с покупателями и заказчиками ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» дебетуется в корреспонденции со счетами 90 «Продажи», 91 «Прочие доходы и расходы» на суммы, документов реализации, а кредитуется в корреспонденции со счетами учета денежных средств, расчетов по векселям и уступкам на суммы поступивших платежей (включая суммы полученных авансов) и заключенных договоров [54]. Для учета расчетов по договорам долевого участия применяется счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», предназначен для обобщения информации о расчетах по операциям с дебиторами с выделением отдельного субсчета по учету именно договоров долевого участия [136]. В связи с тем, что на законодательном уровне не определен порядок учета дебиторской задолженности по ДДУ, организациям дано право самостоятельно определиться с порядком отражения фактов хозяйственной жизни по договорам долевого участия, закрепив в учетной политике способ ведения бухгалтерского учета [31]. На основании опыта работы предложено отражать в учете регистрацию договоров долевого участия по дебету счета 76.6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, ДДУ» кредиту счета 86.2 «Целевое финансирование». Счет 76.6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по договорам долевого участия дебетуется в корреспонденции со счетом обязательств 86.2 «Целевое финансирование» и счетом 91.1 «Прочие доходы и расходы» при превышении фактической площади квартир над плановой по заключаемому договору, кредитуется в корреспонденции с счетами учета денежных средств, и счетом 91.2 «Прочие доходы и расходы» в случае уменьшения фактической площади квартир над плановой.



Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», предназначен для обобщения информации о расчетах с поставщиками и подрядчиками за: полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги, включая предоставление электроэнергии, газа, пара, воды и т.п., а также по доставке или переработке материальных ценностей и прочих операций. Счет 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» кредитуется на стоимость принимаемых к бухгалтерскому учету товарно-материальных ценностей, работ, услуг в корреспонденции со счетами учета этих ценностей или счетов учета соответствующих затрат, а дебетуется на суммы исполнения обязательств (оплату счетов), включая авансы и предварительную оплату, в корреспонденции со счетами учета денежных средств и другими счетами, закрывающими долг [149].

Однако, существуют следующие проблемы традиционного метода бухгалтерского учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности:

- при использовании эскроу-счетов на счета застройщика вообще не поступают денежные средства, но задолженность по обязательствам отражается;

- аналитический учет предусмотрен только в разрезе договоров и контрагентов, что не позволяет вести задолженность в разрезе строительных объектов;

- кредиторская задолженность по данным учета предоставляется общим реестром без группировки по видам контрагентов, что замедляет процесс контроля.

На законодательном уровне не закреплен порядок учета договоров долевого участия, каждое предприятие самостоятельно разрабатывает порядок учета и отражает его в учетной политике. В ООО «СЗ Гарантия» ИНН 2312281583 учет договоров долевого участия осуществляется по счету Дебет 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Согласно анализу счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» за 2020г. и 2021г., учет расчетов с дебиторами по договорам долевого участия оформляли следующими бухгалтерскими записями (таблица 2.8).

Таблица 2.8 - Схема учетных записей по счету 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в ООО «СЗ Гарантия» за 2020-2021 гг.

Скредит счетов	Содержание фактов хозяйственной жизни	Сумма, руб.	Содержание фактов хозяйственной жизни	Сумма, руб.	Дебет счетов
1	2	3	4	5	6
	Остаток на 01.01.2020	0,00	X	X	x
86	Зарегистрирован договор долевого участия между дольщиком и застройщиком	1 781 676 341,00	Расторгнута регистрация договоров долевого участия	6 010 960,00	86
76.06	Зарегистрирован договор уступки на нового дольщика	3 564 440,00	Зарегистрирован договор уступки на нового дольщика	3 564 440,00	76.06
x	Оборот за 2020г.	1 785 240 781,00	Оборот за 2020г.	9 575 400,00	
X	Остаток на 31.12.2020	1 775 665 381,00	X	X	x
X	Остаток на 01.01.2021	1 775 665 381,00	X	X	x
86	Зарегистрирован договор долевого участия между дольщиком и застройщиком	634 049 038,00	Расторгнута регистрация договоров долевого участия	13 582 951,00	86
76.06	Зарегистрирован договор уступки на нового дольщика	112 461 205,00	Зарегистрирован договор уступки на нового дольщика	112 461 205,00	76.06
51	Возращены денежные средства дольщика в связи с замерами площади по данным БТИ, ранее излишне оплаченные	274 701,00	Скорректирована задолженность дольщикам по ДДУ в связи с замерами площади по данным БТИ	180 600,00	91.02
			Поступили денежные средства от банка с эс-кром счетов в связи с вводом объекта в эксплуатацию.	2 217 722 448,00	51
x	Оборот за 2021г.	746 784 944,00	Оборот за 2021г.	2 343 947 204,0	
x	Остаток на 31.12.2021	178 503 121,00	X	X	x

Рассмотрим учет расчетов по счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» за 2020-2021гг. для чего, проанализируем каждую запись отражения хозяйственной операции ООО «СК Гарантия».

1. Зарегистрированы договора долевого участия в2020г.:

Дебет счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

1 781 676 341,00 руб.

Кредит счета 86 «Целевое финансирование»

1 781 676 341,00 руб.

2. Зарегистрирован договор уступки по ДДУ на нового дольщика, расход с аналитики счета 76.06 предыдущего контрагента и приход на аналитику нового контрагента в 2020г.:

Дебет счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	3 564 440,00 руб.
Кредит счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	3 564 440,00 руб.

3. Расторгнута регистрация договоров долевого участия в 2020г.:

Дебет счета 86 «Целевое финансирование»	6 010 960,00 руб.
Кредит счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	6 010 960,00 руб.

4. Осуществлена регистрация договоров долевого участия в 2021г.:

Дебет счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	634 049 038,00 руб.
Кредит счета 86 «Целевое финансирование»	634 049 038,00 руб.

5. Зарегистрирован договор уступки по ДДУ на нового дольщика, расход с аналитики счета 76.06 предыдущего контрагента и приход на аналитику нового контрагента в 2021г.:

Дебет счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	112 461 205,00 руб.
Кредит счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	112 461 205,00 руб.

6. Расторгнута регистрация договоров долевого участия в 2021г.:

Дебет счета 86 «Целевое финансирование»	13 582 951,00 руб.
Кредит счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	13 582 951,00 руб.

7. Скорректирована задолженность дольщикам по ДДУ в связи с замерами площади по данным БТИ в 2021г.:

Дебет счёте 91.02 «Прочие расходы»	180 600,00 руб.
Кредит счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	180 600,00 руб.

8. Поступили денежные средства от банка с эскроу-счетов в связи с вводом объекта в эксплуатацию в 2021г.:

Дебет счета 51 «Расчетные счета»	2 217 722 448,00 руб.
----------------------------------	-----------------------

Кредит счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

2 217 722 448,00 руб.

9. Возращены денежные средства дольщикам в связи с замерами площади по данным БТИ, ранее излишне оплаченные в 2021г.:

Дебет счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

274 701,00 руб.

Кредит счета 51 «Расчетные счета»

274 701,00 руб.

Проведенный анализ расчетов по договорам долевого участия - счет 76.6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» позволил представить схему движения бухгалтерской информации с отражением документов и хозяйственных записей на счетах бухгалтерского учета (рисунок 2.2).



Рисунок 2.2 - Схема движения бухгалтерской информации по счету 76.6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по журнально-ордерной и автоматизированной формам бухгалтерского учета

Отражение первичных документов в учете непосредственно влияет на расчеты с дебиторами и кредиторами, что находит отражение в главной книге и бухгалтерском балансе предприятия. Схема движения бухгалтерской информации по счету 76.6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по журнально-ордерной и автоматизированной формам бухгалтерского учета отражена на рисунке 2.2.

Учет договоров долевого участия непосредственно связан с отражением хозяйственных операций на счете 86 «Целевое финансирование». В таблице 2.9. отражены хозяйственные записи строительной организации ООО «СК Гарантия».

Таблица 2.9 - Схема учетных записей по счету 86 «Целевое финансирование» в ООО «СЗ Гарантия» г. Краснодар за 2020-2021 гг.

Скредита счетов	Содержание фактов хозяйственной жизни	Сумма, руб.	Содержание фактов хозяйственной жизни	Сумма, руб.	В дебет счетов
1	2	3	4	5	6
х	Остаток на 01.01.2020	0,00	Х	х	х
76.06	Расторгнута регистрация договоров долевого участия	6 010 960,00	Зарегистрирован договор долевого участия между дольщиком и застройщиком	1 781 676 341,00	76.06
86	Зарегистрирован договор уступки на нового дольщика	3 564 440,00	Зарегистрирован договор уступки на нового дольщика	3 564 440,00	86
х	Оборот за 2020г.	9 575 400,00	Оборот за 2020г.	1 785 240 781,00	
х	Остаток на 31.12.2020	Х	Х	1 775 665 381,00	х
х	Остаток на 01.01.2021	Х	Х	1 775 665 381,00	х
76.06	Расторгнута регистрация ДДУ	13 582 951,00			
08	Введен объект в эксплуатацию и стоимость строительства, приходящаяся на проданные объекты по ДДУ, списана в счет закрытия целевых средств	2 141 405 656 ,66	Зарегистрирован договор долевого участия между дольщиком и застройщиком	634 049 038,00	76.06
91.01	Скорректирована задолженность дольщикам по ДДУ в связи с замерами площади по данным БТИ	- 8165,30	Скорректирована задолженность дольщикам по ДДУ в связи с замерами площади по данным БТИ	127 051,00	91.02

Продолжение таблицы 2.9

С кредита счетов	Содержание фактов хозяйственной жизни	Сумма, руб.	Содержание фактов хозяйственной жизни	Сумма, руб.	В дебет счетов
76.06	Зарегистрирован договор уступки на нового дольщика	124 738 106,00	Зарегистрирован договор уступки на нового дольщика	124 738 106,00	76.06
90.01	Экономия застройщика по строительству объекта	69 975 538,34			
43	Отнесена на расходы стоимость проданных помещений по ДДУ по объектам введенным в эксплуатацию, но не поставленным на кадастровый учет	184 885 489,30			
X	Оборот за 2021г.	2 534 579 576,00	Оборот за 2021г.	758 914 195,00	
X	Остаток на 31.12.2021	0,00	X	x	x

Как видно из таблицы 2.9, регистрация договоров долевого участия оформляется по Дебету счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и Кредиту счета 86 «Целевое финансирование» за 2020г. и 2021 г., учет расчетов с дольщиками по обязательствам, возникшим по ДДУ в ООО «СЗ Гарантия», оформляли следующими бухгалтерскими записями.

1. Осуществлена регистрация договоров долевого участия в 2020г.:

Дебет счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

1 781 676 341,00 руб.

Кредит счета 86 «Целевое финансирование»

1 781 676 341,00 руб.

2. Расторгнута регистрация договоров долевого участия в 2020г.:

Дебет счета 86 «Целевое финансирование»

6 010 960,00 руб.

Кредит счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

6 010 960,00 руб.

3. Зарегистрирован договор уступки по ДДУ на нового дольщика, расход с аналитики счета 86 предыдущего контрагента и приход на аналитику нового контрагента в 2020г.:

Дебет счета 86 «Целевое финансирование»

3 564 440,00 руб.

Кредит счета 86 «Целевое финансирование»	3 564 440,00 руб.
4. Осуществлена регистрация договоров долевого участия в 2021г.:	
Дебет счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	634 049 038,00 руб.
Кредит счета 86 «Целевое финансирование»	634 049 038,00 руб.
5. Расторгнута регистрация договоров долевого участия в 2021г.:	
Дебет счета 86 «Целевое финансирование»	13 582 951,00 руб.
Кредит счета 76.06 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	13 582 951,00 руб.
6. Зарегистрирован договор уступки по ДДУ на нового дольщика, расход с аналитики счета 86 предыдущего контрагента и приход на аналитику нового контрагента в 2021г.:	
Дебет счета 86 «Целевое финансирование»	124 738 106,00 руб.
Кредит счета 86 «Целевое финансирование»	124 738 106,00 руб.
7. Скорректирована задолженность дольщикам по ДДУ в связи с замерами площади по данным БТИ в 2021г.:	
Дебет счёте 91.02 «Прочие расходы»	127 051,00 руб.
Кредит счета 86 «Целевое финансирование»	127 051,00 руб.
Дебет счёте 86 «Целевое финансирование»	-8 165,30 руб.
Кредит счета 91.01 «Прочие доходы»	- 8 165,30 руб.
8. Экономия застройщика по строительству объекта после ввода объекта в эксплуатацию в 2021г. отражена записью:	
Дебет счета 86 «Целевое финансирование»	69 975 538,34 руб.
Кредит счета 90.01 «Выручка»	69 975 538,34 руб.
9. Введен объект в эксплуатацию и стоимость строительства, приходящаяся на проданные объекты по ДДУ, списана в счет закрытия целевых средств:	
Дебет счета 86 «Целевое финансирование»	2 141 405 656,66 руб.
Кредит счета 08 «Строительство объектов »	2 141 405 656,66 руб.

10. Отнесена на расходы стоимость проданных помещений по ДДУ по объектам, введенным в эксплуатацию, но не поставленным на кадастровый учет в 2021г.:

Дебет счета 86 «Целевое финансирование»	184 885 489,30 руб.
Кредит счета 43 «Готовая продукция»	184 885 489,30 руб.

По данным таблицы 2.7. проанализирована деятельность строительной организации включая 2021г., что позволяет наглядно показать порядок определения финансового результата при вводе объекта в эксплуатацию: как видно, целевые средства закрывают стоимость построенного объекта приходящуюся на реализованным помещения по договорам долевого участия, а разница между суммой заключенных договоров и стоимостью строительства признается экономией застройщика и включается в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль и в отчет о финансовых результатах. Выручкой признается экономия застройщика, а не сумма заключенного договора долевого участия. В случае если целевые средства не покрывают стоимость строительства, застройщик получит убыток.

Учет договоров долевого участия, отраженных на счете 86 «Целевое финансирование», можно представить схемой движения бухгалтерской информации с отражением в учете документов и хозяйственных записей на счетах учета (рисунок 2.3.). Отражение первичных документов по регистрации договоров долевого участия и формирование стоимости строительства приходящиеся на зарегистрированные договор непосредственно влияет на определение финансового результата компании что находит отражение в главной книге, бухгалтерском балансе предприятия и отчете о финансовых результатах.

Порядок учета фактов хозяйственной жизни по договорам долевого участия должен быть отражен в учетной политике предприятия, применение тех или иных корреспондирующих счетов зависит от системы налогообложения экономического субъекта. По данным бухгалтерского учета, регистрация договоров долевого участия оформляется записью: Дебет счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»; Кредит счета 86 «Целевое финансирование».





Рисунок 2.3 - Схема движения бухгалтерской информации по счету 86 «Целевое финансирование» по журнально-ордерной и автоматизированной формам бухгалтерского учета

До момента ввода объекта в эксплуатацию по данным бухгалтерской отчетности у строительных предприятий будет числиться по дебету счета 76 – дебиторская задолженность, так как денежные средства находятся в банке и не принадлежат застройщикам, а по кредиту - заемные средства (Кредит счета 66,67 «Кредиты и займы») и обязательство перед дольщиками (Кредит счета 86 «Целевое финансирование»).

В таблице 2.10 представлен фрагмент структуры условного баланса строительной организации, осуществляющей жилое строительство с применением эскроу-счетов: первый вариант - это пример отражения в бухгалтерском балансе на отчетную дату оборотных активов по зарегистрированным ДДУ, второй вариант характеризует их состояние с учетом последующих хозяйственных операций: заключены дополнительно договора ДДУ в размере 1500 млн. руб. (Дебет счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и Кредит счета 86 «Целевое финансирование»), выполнены строительные работы на объекте (Дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» и Кредит счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»), оплаченные за счет кредитных ресурсов на сумму 2900 млн. руб. (Дебет счета 51 «Расчетные счета» Кредит счета 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам»; Дебет счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» Кредит счета 51 «Расчетные счета») [8].

Таблица 2.10 – Фрагмент условного баланса застройщика с применением эскроу-счетов

АКТИВ, млн. руб.				ПАССИВ, млн. руб.			
	Стр.	Var1	Var2		Стр.	Var1	Var2
Материалы (счет 10)	121	10	10	Уставный капитал (счет 80)	1310	10	10
Стоимость строительства объекта (счет 08)	1150	100	3000	Займы и кредиты (счет66,67)	1410 1510	200	3100
Денежные средства (счет 50,51)	1250	80	80	Кредиторская задолженность (счет 60,70,68,69)	1520	40	40
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам (счет 60.02)	1230	60	60				
<b>Задолженность дольщиков по ДДУ (счет76)</b>	<b>1230</b>	<b>500</b>	<b>2000</b>	<b>Обязательства по ДДУ (счет 86)</b>	<b>1550</b>	<b>500</b>	<b>2000</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>-</b>	<b>750</b>	<b>5150</b>	<b>БАЛАНС</b>	<b>-</b>	<b>750</b>	<b>5150</b>

Как видно, дебиторская задолженность по заключенным ДДУ (Дебет счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами») всегда будет соответствовать обязательствам (Кредит счета 86 «Целевое финансирование»), в то же время

заемные средства (Кредит счета 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», Кредит счета 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам») будут увеличиваться по мере строительства объекта (Дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы») [111].

Жилое строительство обычно осуществляется за счет проектного финансирования. В соответствии с законом 214-ФЗ при введении эскроу-счетов существует требование к застройщику под каждый новый объект открывать новую организацию. Данное требование перестало быть обязательным после внесения в 2019 г. изменений в 214-ФЗ, но, как показывает практика, оно продолжает поддерживаться банками при рассмотрении проектного финансирования, включающего, в том числе оценку финансового состояния организации по данным бухгалтерской отчетности.

Вместе с тем, для организаций, осуществляющих жилое строительство по ДДУ, считаем недостаточным применение сложившегося подхода к анализу дебиторской и кредиторской задолженности на основании данных бухгалтерской отчетности, так как цикл строительства может занимать более одного финансового года. В первые годы компании получают убытки за счет содержания административного персонала, а после завершения строительства определяют финансовый результат и либо закрываются, либо начинают новые проекты на приобретенных земельных участках. В результате происходит неточность формирования статистической отчетности по расчетам с дебиторами и кредиторами.

Для корректного анализа финансового состояния строительных организаций автором предложено выделить из строки 1230 бухгалтерского баланса отдельно дебиторскую задолженность по ДДУ (Дебет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»), добавив новые строки: 1231 «Задолженность по ДДУ», в том числе 1231\_1 «Денежные средства, находящиеся на эскроу-счетах» (рисунок 2.4.).

Это позволит как внутренним, так и внешним пользователям информации проанализировать фактическое финансовое положение организации, оценить степень покрытия обязательства перед кредиторами накопленными ресурсами на эскроу-счетах, установить, какая часть дебиторской задолженности не поступила на

эскроу-счета по заключенным ДДУ. Что касается статистической отчетности, то для получения актуальных показателей о дебиторской и кредиторской задолженности строительных организаций необходимо добавить информацию о денежных средствах, находящихся на эскроу-счетах.

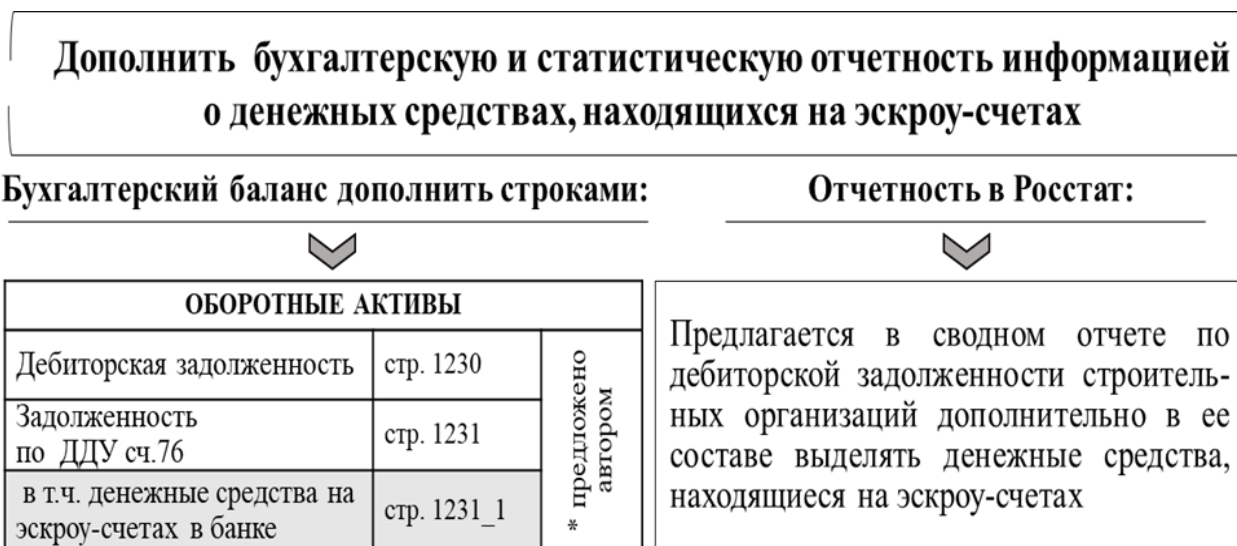


Рисунок 2.4 – Авторский подход к дополнению бухгалтерского баланса и статистической отчетности информацией о денежных средствах, находящихся на эскроу-счетах

Для организаций, осуществляющих жилое строительство домов с применением эскроу-счетов, в целях обеспечения платежеспособности, предлагается контролировать: поступление денежных средств на эскроу-счета; расчеты с бюджетом по налоговым обязательствам с целью предотвращения приостановки движений по счетам; погашение договорных обязательств с поставщиками и подрядчиками; темпы продажи помещений в соответствии с банковской моделью проектного финансирования с целью предотвращения приостановки выдачи кредитных ресурсов [140].

От эффективного управления дебиторской и кредиторской задолженностью во многом зависит результативность использованию оборотных активов, их ликвидность и платежеспособность организации [72; 52; 173]. Что касается финансовой устойчивости, то ее уровень также напрямую связан с оборачиваемостью дебиторской и кредиторской задолженности, которая является одним из показателей деловой активности организации [97; 172].

Традиционно анализ дебиторской и кредиторской задолженностей включает диагностику их состава, структуры и динамики соотношения и оборачиваемости. Наличие дебиторской задолженности означает отвлечение денежных средств из оборота, что, с одной стороны, приводит к увеличению заказов, а с другой – к замедлению ее оборачиваемости, ухудшению ликвидности, снижению платежеспособности организации [58]. В идеальной ситуации дебиторская задолженность должна незначительно превышать кредиторскую, или быть не меньше ее суммы [52]. Вместе с тем рациональным принято считать их соотношение, равное 0,9-1,0 [68], поскольку в этом случае объемы дебиторской задолженности в фирме соответствуют объемам кредиторской задолженности [7].

Анализ динамики дебиторской и кредиторской задолженности строительных организаций Российской Федерации выявил тенденцию их роста в 2020г. по сравнению с 2005г. Причем, если до 2013г. их соотношение было идеальным, равным 1, то затем произошло превышение кредиторской задолженности над дебиторской, что сформировало ситуацию ухудшения их платежеспособности, финансового состояния (рисунок 2.5) [11; 160;].

Дебиторская задолженность является источником покрытия кредиторской задолженности, в процессе проведенных исследований встречались разные мнения по оптимальной степени покрытия кредиторской задолженности дебиторской. [139]. Вместе с тем приемлемым для большинства организаций следует считать значение коэффициента около 1 (0,9–1), поскольку в этом случае объемы дебиторской задолженности в экономических субъектах соответствуют объемам кредиторской задолженности. Хозяйствующим субъектам строительной отрасли важно помнить, что коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей — постоянно изменяющаяся величина, поэтому следует организовать систематический контроль его значения. Это позволит своевременно выявлять неэффективное применение ресурсов и оперативно принимать соответствующие меры для повышения эффективности функционирования и, как следствие, финансовых результатов деятельности хозяйствующих субъектов.

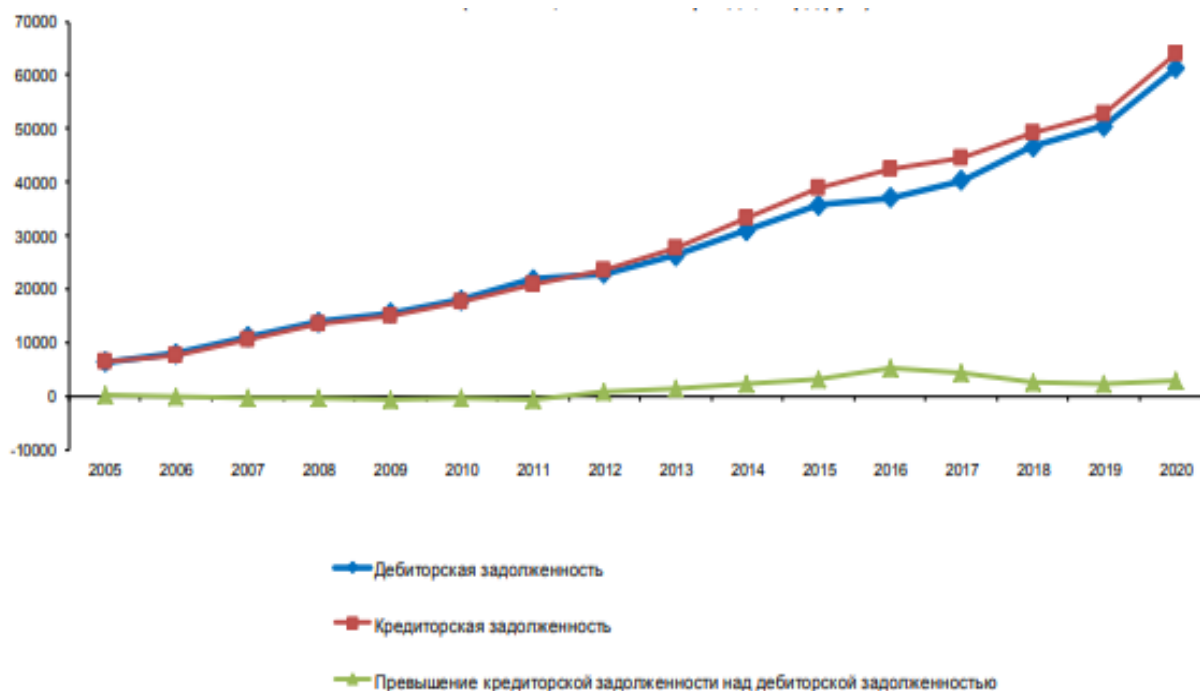


Рисунок 2.5 - Динамика задолженности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по РФ, млрд. руб.

Анализ качества дебиторской и кредиторской задолженности выявил тенденцию увеличения просроченной задолженности (таблица 2.11. и таблица 2.12).

Таблица 2.11 - Динамика дебиторской задолженности строительных организаций (без субъектов малого предпринимательства) РФ\*

Год	Задолженность, млрд. руб.			Изменение ( $\pm$ ), % в сравнении с предыдущим годом	
	Всего	в том числе просроченная	удельный вес просроченной, %	всей задолженности	просроченной
1995	362	165	45,58	X	x
1996	663	336	50,68	183,1	203,64
1997	846	458	54,14	127,6	136,31
1998	1542	762	49,42	182,3	166,38
1999	2000	815	40,75	129,7	106,96
2000	2451	916	37,37	122,6	112,39
2001	3211	1007	31,36	131,0	109,93
2002	3663	911	24,87	114,1	90,47
2003	4139	877	21,19	113,0	96,27
2004	5174	839	16,22	125,0	95,67
2005	6331	856	13,52	122,4	102,03
2006	7871	1040	13,21	124,3	121,50

Продолжение таблицы 2.11

Год	Задолженность, млрд. руб.			Изменение ( $\pm$ ), % в сравнении с предыдущим годом	
	Всего	в том числе просроченная	удельный вес просроченной, %	всей задолженности	просроченной
2007	11061	887	8,02	140,5	85,29
2008	13783	1051	7,63	124,6	118,49
2009	15442	1011	6,55	112,0	96,19
2010	18004	1048	5,82	116,6	103,66
2011	21797	1167	5,35	121,1	111,35
2012	22867	1225	5,36	104,9	104,97
2013	26264	1483	5,65	114,9	121,06
2014	31014	2016	6,50	118,1	135,94
2015	35736	2276	6,37	115,2	112,90
2016	37053	2241	6,05	103,7	98,46
2017	40258	2329	5,79	108,6	103,93
2018	46669	2647	5,67	115,9	113,65
2019	50507	2661	5,27	108,2	100,53
2020	61156	2926	4,78	121,1	109,96

*\*) Статистическая обработка данных выполнена соискателем*

Анализируя динамику дебиторской задолженности строительных организаций Российской Федерации, отметим значительное увеличение ее абсолютной суммы в 2020г. по сравнению с 1995г., обусловленное как расширением объема строительства, так и влиянием инфляции.

Примечательно, что цепной индекс роста, начиная с 1999г. изменялся без существенной его вариации, а удельный вес просроченной задолженности уменьшился почти в 9 раз за исследуемый период, что характеризуется позитивно как фактор улучшения качества дебиторской задолженности, повышения финансовой дисциплины, увеличения платежных средств, укрепления финансового состояния строительных организаций.

Анализ динамики кредиторской задолженности строительных организаций выявил тенденцию, аналогичную тенденции дебиторской задолженности с незначительным расхождением между абсолютными и относительными ее показателями (таблица 2.12).

Таблица 2.12 - Динамика кредиторской задолженности строительных организаций (без субъектов малого предпринимательства) Российской Федерации \*

Год	Задолженность, млрд. руб.			Изменение ( $\pm$ ), % в сравнении с предыдущим годом		Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности
	Всего	в том числе просроченная	удельный вес просроченной, %	всей задолженности	просроченной	
1995	483	239	49,48	х	Х	0,75
1996	941	514	54,62	194,8	215,06	0,70
1997	1288	756	58,70	136,9	147,08	0,66
1998	2297	1231	53,59	178,3	162,83	0,67
1999	2901	1354	46,67	126,3	109,99	0,69
2000	3515	1571	44,69	121,2	116,03	0,70
2001	4231	1560	36,87	120,4	99,30	0,76
2002	4832	1433	29,66	114,2	91,86	0,76
2003	5283	1306	24,72	109,3	91,14	0,78
2004	5944	1122	18,88	112,5	85,91	0,87
2005	6389	956	14,96	107,5	85,20	0,99
2006	7697	821	10,67	120,5	85,88	1,02
2007	10653	833	7,82	138,4	101,46	1,04
2008	13353	994	7,44	125,3	119,33	1,03
2009	14882	958	6,44	111,5	96,38	1,04
2010	17683	1006	5,69	118,8	105,01	1,02
2011	20954	1208	5,77	118,5	120,08	1,04
2012	23632	1188	5,03	112,8	98,34	0,97
2013	27532	1470	5,34	116,5	123,74	0,95
2014	33174	1881	5,67	120,5	127,96	0,93
2015	38925	2429	6,24	117,3	129,13	0,92
2016	42280	2656	6,28	108,6	109,35	0,88
2017	44481	2616	5,88	105,2	98,49	0,91
2018	49229	3440	6,99	110,7	131,50	0,95
2019	52615	3898	7,41	106,9	113,31	0,96
2020	64073	3967	6,19	121,8	101,77	0,95

\* Статистическая обработка данных выполнена соискателем

Так, цепной индекс изменения кредиторской задолженности за 2000-2020гг. находится в диапазоне 1,052-1,384, а дебиторской задолженности 1,037-



1,405; удельный вес просроченной кредиторской задолженности варьирует от 6,2% до 44,7%, а дебиторской – от 4,8 до 37,4%. В динамике коэффициента соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей сформировалась тенденция примерного равенства их абсолютной суммы, начиная с 2005г., что заслуживает положительной оценки управления дебиторской и кредиторской задолженностью строительных организаций [6].

В динамике задолженности поставщикам и подрядчикам за 1995-2020гг. сформировалась тенденция роста абсолютной ее величины, но снижения удельного веса с 55,1% (1995г.) до 44,9% в 2020г., что также является положительной характеристикой ее качества. Но резервами сокращения абсолютной и относительной величины задолженности поставщикам и подрядчикам строительные организации располагают, в чем убеждают результаты деятельности отдельных хозяйствующих субъектов строительной отрасли Краснодарского края[10].

На сегодняшний день невозможно представить ни одно предприятие без отсутствия дебиторской и кредиторской задолженностей. В соответствии со статистической информацией, по строительным предприятиям Краснодарского края, размер дебиторской и кредиторской задолженности с каждым годом увеличивается (таблица 2.13.). Неконтролируемое увеличение дебиторской и кредиторской задолженностей может привести к рискам, связанным с неплатежеспособностью организации и снижению ликвидности оборотных активов [27]. Своевременно не возвращенная дебиторская задолженность обесценивает актив и уменьшает стоимость денег для компании в условиях инфляции, и, в тоже время, неконтролируемое увеличение кредиторской задолженности создает риски предъявления претензий со стороны кредиторов на банкротство организаций.

Анализ динамики дебиторской и кредиторской задолженности (таблица 2.13.) выявил тенденцию увеличения дебиторской задолженности в 2020 г. по отношению к 2016 г. на 41 882 млн. руб. или на 66,7%, при этом в 2017 г. наблюдалось снижение дебиторской задолженности по отношению к 2016 г. на 4 322

млн. руб. или на 6,9 %, в тоже время уровень просроченной задолженности сократился в 2020 г. по отношению к 2016 г. на 4 962 млн. руб. или на 50,8%, что с финансовой точки зрения является благоприятным фактором.

Таблица 2.13 – Динамика дебиторской и кредиторской задолженности по строительным предприятиям Краснодарского края, млн руб. [169]

Показатели	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Изменение 2020 к 2015
<b>Дебиторская задолженность</b>						
Всего задолженность	62 832	58 510	77 052	78 598	104 714	41 882
в т.ч. просроченная	9 756	2 406	3 894	6 085	4 794	-4 962
Удельный вес просроченной задолженности, %	15,5	4,1	5,1	7,7	4,57	10,93п.п.
Ежегодный темп прироста (снижения), %	х	-6,9	31,7	2,0	33,2	х
Темп прироста задолженности по отношению к 2016г., %	х	6,9	22,6	25,1	66,7	х
<b>Кредиторская задолженность</b>						
Кредиторская задолженность	125 278	106 937	134 108	146 931	183 548	58 270
в том числе просроченная	625	676	1 018	2 708	431	-194
Удельный вес просроченной задолженности, %	0	1	1	2	0,2	х
Ежегодный темп прироста (снижения), %	х	-14,6	25,4	9,6	24,9	х
Темп прироста (снижения) задолженности по отношению к 2016г.,%	х	-14,6	7,04	17,3	46,51	х

Анализ кредиторской задолженности выявил тенденцию увеличения в 2020 г. по отношению к 2016г. на 58 270 млн. руб. или 46,51%, в то время как просроченная задолженность уменьшилась на 194 млн. руб. или на 31%, что является положительным фактором для платежеспособности хозяйствующего субъекта строительной деятельности и требует дальнейшего анализа для разработки методики контроля дебиторской и кредиторской задолженности.

Основной задачей предприятий в управлении дебиторской и кредиторской задолженностями является нахождение оптимального баланса расчетов с контрагентами. После анализа задолженности по Краснодарскому краю, перейдем, к хозяйствующим субъектам строительной деятельности занимающих лидирующие позиции по краю по объемам строительства многоквартирных жилых домов

в соответствии с 214-ФЗ, по данным единого реестра застройщиков. Анализ проведен по данным бухгалтерского баланса за 2018-2020гг. (таблица 2.14) [57].

Таблица 2.14 - Динамика дебиторской задолженности ТОП 16 строительных организаций г. Краснодара

Строительные организации г. Краснодара	Дебиторская задолженность, млн. руб.			Изменение (±) в 2020г. по сравнению с			
				2018г.		2019г.	
	2018г.	2019г.	2020г.	млн. руб.	% (раз)	млн. руб.	% (раз)
Дебиторская задолженность всего, млн. руб.	9 858	14 456	16 209	6 352	64,4	1 753	12,1
в том числе по организациям:							
ООО "ЮГСТРОЙИМПЕРИАЛ"	2 281,5	3 133,7	4 701,3	2 419,8	106,1	1 567,7	50,0
ООО СЗ "СПЕЦСТРОЙКУБАНЬ"	1 076,0	1 694,3	3 154,6	2 078,6	193,2	1 460,3	86,2
ООО СЗ "ДОГМА"	0,0	1,3	59,2	59,2	х	57,9	45,6 раз
ООО "НЕОМЕТРИЯ"	90,2	272,4	547,8	457,6	в 5,1 раз	275,4	101,1
ООО "ВКБ-НОВОСТРОЙКИ"	14,0	17,9	61,9	47,9	в 3,4 раз	43,9	2,5 раза
ООО "АльфаСтройКомплекс"	3 133,4	2 701,6	2 601,5	-531,9	-17,0	-100,1	-3,7
ООО "МЕТРИКС ДЕВЕЛОПМЕНТ"	0,2	4,3	6,7	6,5	х	2,3	53,7
ООО СИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ"	1 354,4	1 862,0	1 356,3	1,9	0,1	-505,6	-27,2
ООО "СУ-10 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ КУБАНЬ"	57,3	62,6	1 268,0	1 210,7	21,3раза	1 205,4	19,1 раза
ООО "СТРОЙИНВЕСТ"	0,0	459,1	157,8	157,8	Х	-301,3	-65,6
ООО "СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП"	134,0	99,4	95,5	-38,4	-28,7	-3,8	-3,9
ООО СЗ "М.СТРОЙ"	19,9	1 268,0	64,6	44,7	2,3 раза	-1 203,4	-94,9
ООО СЗ "ИНСИТИ"	428,4	605,5	207,1	-221,3	-51,7	-398,4	-65,8
ООО "ИНВЕСТ СТРОЙ"	285,4	1 319,7	1 435,8	1 150,5	4,0 раза	116,1	8,8
ООО "ВЕЛЕС -СТРОЙ"	140,2	719,1	226,5	86,3	61,6	-492,7	-68,5
ООО "СК ГАРАНТИЯ"	842,8	235,1	264,6	-578,2	-68,6	29,5	12,6

Анализ динамики дебиторской задолженности ТОП 16 строительных организаций выявил тенденцию ее роста в целом по всей их совокупности и в крупных субъектах, а в небольших организациях произошло ее уменьшение, что надо рассматривать как позитивную ситуацию (таблица 2.14).

Дебиторская задолженность в 2020г. увеличилась на 1753 млн. руб., или на 12,1% по сравнению с 2019г.; а в сравнении с 2018г. возросла на 6352 млн. руб., или на 64,4%, что требует дальнейшего анализа.

Динамика кредиторской задолженности ТОП 16 строительных организаций характеризуется тенденцией роста в большинстве субъектов, что дает основание отмечать привлечение средств в оборот, влияющее положительно на финансовую ситуацию организаций. Но в то же время ее необеспеченность создает проблему платежеспособности, в этом ее негативная роль (таблица 2.15.) [64].

Таблица 2.15 -Динамика кредиторской задолженности ТОП 16 строительных организаций г. Краснодара

Строительные организации г. Краснодара	Кредиторская зadolженность, млн. руб.			Изменение ( $\pm$ ) в 2020г. по сравнению с			
	2018г.	2019г.	2020г.	2018г.		2019г.	
				млн. руб.	% (раз)	млн. руб.	% (раз)
Дебиторская задолженность всего, млн. руб.	21 406	28 413	37 366	15 959	74,6	8 953	31,5
в том числе по организациям:							
ООО "ЮГСТРОЙИМПЕРИАЛ"	6 245,4	11 454,5	13 513,4	7 268,1	116,4	2 058,9	18,0
ООО СЗ "СПЕЦСТРОЙКУБАНЬ"	4 897,4	5 999,5	6 720,5	1 823,2	37,2	721,0	12,0
ООО СЗ "ДОГМА"	0,0	94,1	173,4	173,4	x	79,3	84,3
ООО "НЕОМЕТРИЯ"	39,1	110,9	312,6	273,5	7,0 раз	201,7	182,0
ООО "ВКБ-НОВОСТРОЙКИ"	6,9	17,0	49,0	42,0	6,0 раз	32,0	187,9
ООО "АльфаСтройКомплекс"	2 182,7	756,9	195,8	-1 986,9	-91,0	-561,1	-74,1
ООО "МЕТРИКС ДЕВЕЛОПМЕНТ"	0,1	1,8	4,9	4,8	x	3,1	168,1
ООО СИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ"	1 765,6	1 502,6	1 458,7	-306,9	-17,4	-44,0	-2,9
ООО "СУ-10 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ КУБАНЬ"	104,6	213,1	2 335,2	2 230,6	21,2 раза	2 122,1	9,9 раз
ООО "СТРОЙИНВЕСТ"	0,0	229,5	104,5	104,5	x	-125,0	-54,5
ООО "СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП"	504,2	806,1	993,6	489,4	97,1	187,4	23,3
ООО СЗ "М.СТРОЙ"	468,4	1 569,4	7 066,8	6 598,5	14,1раз	5 497,4	3,5 раз
ООО СЗ "ИНСИТИ"	2 465,6	3 615,7	3 162,2	696,6	28,3	-453,5	-12,5
ООО "ИНВЕСТ СТРОЙ"	180,2	205,7	356,6	176,4	97,9	150,9	73,3
ООО "ВЕЛЕС -СТРОЙ"	198,1	685,8	161,8	-36,3	18,3	-524,0	-76,4
ООО "СК ГАРАНТИЯ"	2 348,2	1 150,2	756,8	-1 591,4	-67,8	-393,4	-34,2

Анализ соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей ТОП 16 строительных организаций г. Краснодара выявил различные ситуации управления расчетами (таблица 2.16.).

Таблица 2.16. – Динамика коэффициента соотношения дебиторской и кредиторской задолженности строительных ТОП 16 организаций г. Краснодара

Строительные организации г. Краснодара	Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской зadolженности			Изменение ( $\pm$ ) в 2020г. по сравне- нию с	
	2018г.	2019г.	2020г.	2018г.	2019г.
<b>В среднем по совокупности:</b>	<b>0,46</b>	<b>0,51</b>	<b>0,43</b>	-0,03	-0,08
ООО "ЮГСТРОЙИМПЕРИАЛ"	0,37	0,27	0,35	-0,02	0,08
ООО СЗ "СПЕЦСТРОЙКУБАНЬ"	0,22	0,28	0,47	0,25	0,19
ООО СЗ "ДОГМА"	0,00	0,01	0,34	0,34	0,33
ООО "НЕОМЕТРИЯ"	2,31	2,46	1,75	-0,56	-0,71
ООО "ВКБ-НОВОСТРОЙКИ"	2,02	1,06	1,26	-0,76	0,20
ООО "АльфаСтройКомплекс"	1,44	3,57	13,29	11,85	9,72
ООО "МЕТРИКС ДЕВЕЛОПМЕНТ"	1,23	2,37	1,36	0,13	-1,01
ООО СИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ"	0,77	1,24	0,93	0,16	-0,31
ООО "СУ-10 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ КУБАНЬ"	0,55	0,29	0,54	-0,01	0,25
ООО "СТРОЙИНВЕСТ"	-	2,00	1,51	X	-0,49
ООО "СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП"	0,27	0,12	0,10	-0,17	-0,02
ООО СЗ "М.СТРОЙ"	0,04	0,81	0,01	-0,03	-0,80
ООО СЗ "ИНСИТИ"	0,17	0,17	0,07	-0,10	-0,10
ООО "ИНВЕСТ СТРОЙ"	1,58	6,42	4,03	2,45	-2,39
ООО "ВЕЛЕС -СТРОЙ"	0,71	1,05	1,40	0,69	0,35
ООО "СК ГАРАНТИЯ"	0,36	0,20	0,35	-0,01	0,15

В среднем по всем ТОП 16 организациям коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей за 2018-2020гг. находился на уровне 0,43 (2020 г.); 0,51 (2019 г.); в семи организациях величина коэффициента соотношения задолженностей была меньше 0,5. В ООО «АльфаСтройКомплекс» коэффициент был равен 1,44 в 2018г. 13,29 в 2020г. Сложившаяся ситуация убеждает в индивидуальности анализируемого показателя управления расчетами с дебиторами и кредиторами. Состояние дебиторской задолженности формирует во многом ее оборачиваемость. В среднем по всем строительным организациям

города Краснодара количество оборотов дебиторской задолженности за 2016-2020гг. варьировало от 0,45 (2020 г.) до 1,37 (2019 г.), что обусловило продолжительность оборота 811-266 дней соответственно.

Значительное замедление оборачиваемости дебиторской задолженности в 2020г. произошло за счет снижения выручки по сравнению с 2019г. на 601043 тыс. руб., или на 45,5%; в то же время среднегодовая сумма дебиторской задолженности увеличилась на 622756 тыс. руб., или на 64,8 % (таблица 2.17).

Так, например, в ООО «Кубстрой-15» за исследуемый период дебиторская задолженность совершила 4,3 оборота в 2020г., 10,3 оборота в 2016г., продолжительность одного оборота составила 85-35 дней соответственно; динамика количества оборотов и продолжительности оборота характеризовалась разнонаправленностью, обусловленной влиянием обоих факторов- выручки и среднегодовой суммой дебиторской задолженности. Замедление оборачиваемости дебиторской задолженности, не поддающееся здравому смыслу, произошло в ООО СК «Гарантия» в 2020г. по сравнению с 2018-2019гг. Оно стало возможным вследствие значительного сокращения выручки, в результате чего количество оборотов составило всего 0,05, а продолжительность одного оборота возросла до 7795 дней. Разумеется, полученный результат – это всего лишь статистическая оценка, но она заставляет подумать о методике ее получения.

Значительное замедление оборачиваемости кредиторской задолженности в 2020г. произошло за счет снижения себестоимости строительства по сравнению с 2019г. на 565 385 тыс. руб., или на 46,6%; в то же время среднегодовая сумма кредиторской задолженности увеличилась на 1 135 171 тыс. руб., или на 29,1 % (таблица 2.18.). В ООО «Кубстрой-15» за исследуемый период кредиторская задолженность совершила 14,83 оборота в 2020г., 2,06 оборота в 2016г., продолжительность одного оборота составила 25-177 дней соответственно; динамика количества оборотов и продолжительности оборота характеризовалась разнонаправленностью, обусловленной влиянием обоих факторов- себестоимостью и среднегодовой суммой кредиторской задолженности.

Таблица 2.17 - Исходные данные и показатели оценки оборачиваемости дебиторской задолженности строительных организаций г. Краснодара

Показатель, организация	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Изменение (±) в 2020г. по сравнению с			
						2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>1.000 "СК Гарантия" ИНН2312220816</b>									
Выручка, тыс.руб.	0	0	153654	330229	11698	11698	11698	-141956	-318531
Среднегодовая сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	62696	322221	690467	538918	249832	187136	-72389	-440635	-289087
Коэффициент оборачиваемости	0,00	0,00	0,22	0,61	0,05	x	x	-0,18	-0,57
Продолжительность одного оборота, дней	x	x	1640	596	7795	x	x	6155	7200
<b>2.000 "Кубстрой-15"ИНН 2308056433</b>									
Выручка, тыс.руб.	98 004	438 680	644 560	990 715	296 646	198642	-142034	-347914	-694069
Среднегодовая сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	9476	71597	135506	105617	69139	59663	-2459	-66368	-36479
Коэффициент оборачиваемости	10,34	6,13	4,76	9,38	4,29	-6,05	-1,84	-0,47	-5,09
Продолжительность одного оборота, дней	35	60	77	39	85	50	25	8	46
<b>Всего и в среднем по четырем строительным организациям</b>									
Выручка, тыс.руб.	98 004	438 680	798 214	1320944	719 901	621897	281221	-78313	-601043
Среднегодовая сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	72172	393823	920730	961039	1583795	1511623	1189972	663065	622756
Коэффициент оборачиваемости	1,36	1,11	0,87	1,37	0,45	-0,90	-0,66	-0,41	-0,92
Продолжительность одного оборота, дней	269	328	421	266	803	534	475	382	537

Таблица 2.18 - Исходные данные и показатели оценки оборачиваемости кредиторской задолженности строительных организаций г. Краснодара

Показатель, организация	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Изменение ( $\pm$ ) в 2020г. по сравнению с			
						2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>1.000 "СК Гарантия" ИНН2312220816</b>									
Себестоимость, тыс. руб.	0	0	129 122	274 645	1 306	1306	1306	-127816	-273339
Среднегодовая сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	179012	935643	1976340	2211229	1622803	1443792	687160	-353537	-588426
Коэффициент оборачиваемости	0,00	0,00	0,07	0,12	x	x	x	x	x
Продолжительность одного оборота, дней	x	x	5587	2939	x	x	x	x	x
<b>2.000 "Кубстрой-15"ИНН 2308056433</b>									
Себестоимость, тыс. руб.	95 709	422 747	603 374	937 390	276 797	181088	-145950	-326577	-660593
Среднегодовая сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	46413	187507	296673	168747	18660	-27753	-168847	-278013	-150088
Коэффициент оборачиваемости	2,06	2,25	2,03	5,56	14,83	12,77	12,58	12,80	9,28
Продолжительность одного оборота, дней	177	162	179	66	25	-152	-137	-155	-41
<b>Всего и в среднем по четырем строительным организациям</b>									
Себестоимость, тыс. руб.	95 709	422 747	732 496	1212035	646 650	550941	223903	-85846	-565385
Среднегодовая сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	225424	1123171	2483251	3897306	5032477	4807053	3909306	2549227	1135171
Коэффициент оборачиваемости	0,42	0,38	0,29	0,31	0,13	-0,30	-0,25	-0,17	-0,18
Продолжительность одного оборота, дней	860	970	1237	1174	2841	1981	1871	1603	1667



Замедление оборачиваемости кредиторской задолженности, не поддающееся здравому смыслу, произошло в ООО СК «Гарантия» в 2020г. по сравнению с 2018-2019гг. Указывает на несовершенство традиционной методики анализа при изменении методологии бухгалтерского учета задолженности.

У строительных компаний, осуществляющих жилищное строительство, могут отсутствовать данные о себестоимости, так как согласно бухгалтерскому учету стоимость строительства собирается по Дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», при вводе объекта в эксплуатацию производится запись по Кредиту счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» с Дебетом счета 86 «Целевое финансирование» (Д 86 К 08) и остатки непроданных помещений принимаются к учету (в количественном и суммовом виде) по Дебету счета 43 «Готовая продукция». До постановки объекта на кадастровый учет застройщик продолжает заключать договора долевого участия, соответственно, списание себестоимости производится записью Дебет счета 86 «Целевое финансирование» Кредит счета 43 «Готовая продукция», так как все договора долевого участия являются целевыми. После постановки дома на кадастровый учет застройщик осуществляет продажу помещений по договорам купли-продажи с отражением фактов хозяйственной жизни по Дебету счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» Кредиту счета 90.1 «Выручка» и Дебету счета 90.2 «Себестоимость продукции» Кредит счета 43 «Готовая продукция», и только в этом случае застройщик отражает себестоимость продукции. Полученный результат заставляет задуматься о методике анализа результатов деятельности строительных предприятий, так как довольно часто у застройщиков отсутствует себестоимость продукции, но отражается кредиторская задолженность [26]. Актуален так же анализ структуры кредиторской задолженности, так как в случае отсутствия просроченной задолженности, организации могут вести разумную политику кредитования за счет поставщиков и подрядчиков.

В заключение оценки современного состояния бухгалтерского учета, анализа дебиторской и кредиторской задолженностей строительных организаций

Краснодарского края отметим значительную их роль как функций эффективного управления, фактора стабильной платежеспособности, укрепления финансового состояния строительной отрасли [145; 73]. Но вместе с тем, традиционная методология учета и анализа расчетов с дебиторами и кредиторами строительного бизнеса требует совершенствования. Ряд обоснованных соискателем элементов, усовершенствующих традиционную методологию бухгалтерского учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженностей, апробирован в строительных организациях Краснодарского края и показал высокую эффективность в ООО «СК Гарантия», ООО «Кубстрой-15», ООО «СЗ Гарантия».

Рассмотрим их более подробно.

### **2.3 Автоматизации учета и контроля расчетов с контрагентами в организациях строительной отрасли**

Информационно-коммуникационные технологии занимают важное положение в современном обществе, активно развиваются и продвигаются государством. В сравнении с другими научно-техническими достижениями средства информатики и вычислительной техники применяются в каждой сфере деятельности человека в той или иной степени, способствуя быстрому технологическому и техническому прогрессу. В текущих условиях производственная и хозяйственная деятельность любого предприятия неразрывно связана с использованием информационно-коммуникационных технологий (ИКТ) [76].

ИКТ в бухгалтерском учете используются для повышения скорости, снижения трудоемкости и улучшения процесса применения информации при исполнении многих видов деятельности (производственной, строительной, сферы сервиса и услуг и медицины и прочей хозяйственной деятельности субъектов), поэтому на сегодняшний день невозможно представить ведение бухгалтерского

учета без применения ИКТ [74]. Система бухгалтерского учета активно развивается, постоянно совершенствуется, меняется и требует применение информационных технологий. Быстрыми темпами осуществляется жилое строительство: за последнее три года, с 2017 по 2019 гг., в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) от 30.12.2004 г. было внесено более восьми изменений Федеральными законами (от 01.07.2017 г. № 141-ФЗ, от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ, от 29.07.2017 г. № 267-ФЗ, от 31.12.2017 г. № 506-ФЗ, от 01.07.2018 г. № 175-ФЗ, от 29.07.2018 г. № 272-ФЗ, от 25.12.2018 г. № 478-ФЗ, от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ), что существенно повлияло на ведение бухгалтерского учета строительных организаций. В условиях постоянно вносимых изменений в законодательные акты в сфере строительной деятельности, от бухгалтеров требуется оперативное реагирование и выстраивание учета в соответствии с требованиями Законодательства. Проблемы многих строительных организаций при формировании учетно-контрольного обеспечения дебиторской и кредиторской задолженности заключаются в:

- низкой квалификации специалистов;
- неправильном выборе программных продуктов;
- ручном вводе информации;
- разрозненный учет между структурными подразделениями организации и ведение бухгалтерского и управленческого учета в разных программных продуктах, что препятствует консолидации информации.

В настоящее время в действующем Федеральном законе «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и в других федеральных законах по бухгалтерскому учету нет положений и рекомендаций по применению программных продуктов для бухгалтерского учета.

В мире существует более тысячи тиражируемого программного обеспечения для бухгалтеров различной отраслевой направленности и стоимости. В России бухгалтеры и предприниматели предпочитают отечественные пакеты,

наиболее подходящие для условий экономики сегодняшнего дня, для среднего бизнеса и адаптированные под частые изменения законодательства. Российские программные продукты позволяют пользоваться своевременной технической поддержкой у обсуживающих организаций.

Качественная и структурированная автоматизация бухгалтерского учета – основа эффективного управления предприятием [42]. Наиболее важным моментом автоматизации бухгалтерского учета является правильность выбора программного продукта. В настоящее время ИТ-технологии постоянно развиваются, меняются, совершенствуются, пользователи предъявляют все больше требований к автоматизации процессов и вместе с ними идет процесс развития бухгалтерских программ, за счет чего на рынке существует достаточно большое их количество [178].

В текущих условиях не существует единых стандартов в группировке бухгалтерских программ. Обычно они отличаются по составу выполняемых ими задач. Программные продукты приобретаются для разного уровня предприятий и выполняют, как минимальный, так и расширенный набор операций, все зависит от масштаба и требований предприятий. Исходя из этого, можно выделить четыре кластера программ для бухгалтеров (рисунок 2.6.).

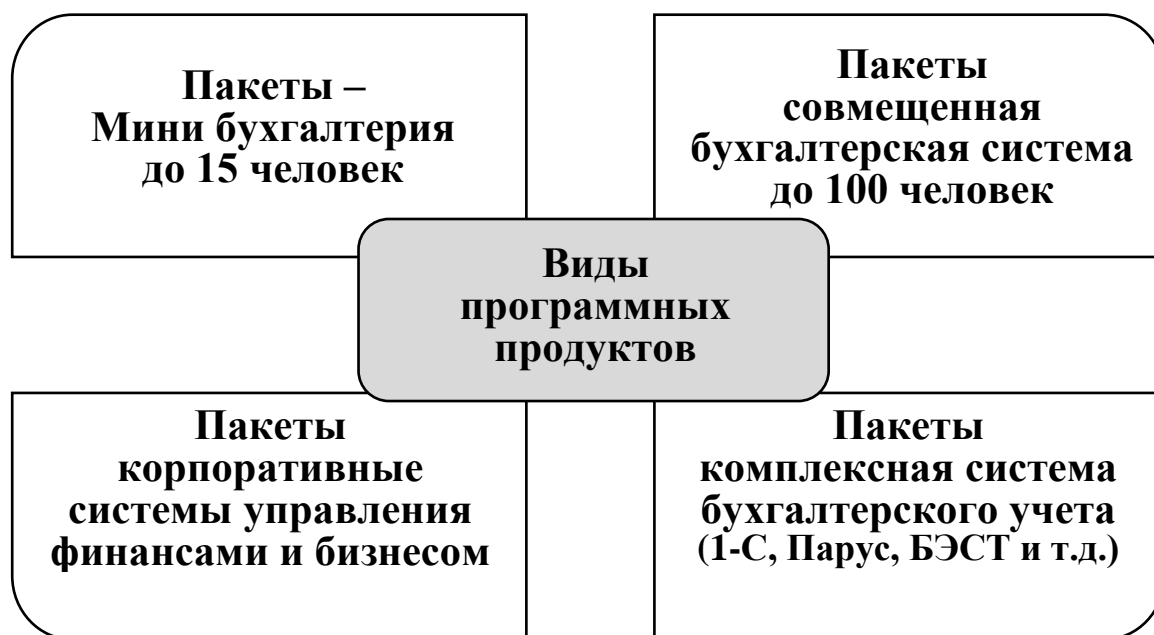


Рисунок 2.6 – Виды программных продуктов для предприятий

Более подробно остановимся на каждом представленном пакете программных продуктов:

1. Программный продукт «Мини-бухгалтерия до 15 человек». Это программные продукты для малого бизнеса, где небольшая численность сотрудников и ограниченный объем информации. Для таких предприятий разработана бесплатная программа «Налогоплательщик ЮЛ». Эта компьютерная программа разработана ГНИВЦ – специалистами самой ФНС – для автоматизации процесса формирования отчетов. Ее можно скачать бесплатно с сайта налоговой службы. Программа формирует бухгалтерскую и налоговую отчетность, зарплатные отчеты и расчеты по страховым взносам, документы для регистрации ККТ и другие документы. Достоинством является возможность бесплатного использования, простота, доступность с любого рабочего места, а недостатком учет, подходящий для компаний на упрощенной системе налогообложения с потребностью в сдаче отчетности; однако программы не позволяют вести непрерывное отражение фактов хозяйственной деятельности строительных организаций.

2. Пакеты «Совмещенная бухгалтерская система». Данные программы предназначены для малого и среднего бизнеса численностью до 100 человек и разработаны на основе пакетов «минимальной бухгалтерии». Это программные продукты для ведения бухгалтерского и складского учета. В настоящее время эта группа является одной из самых распространенных. Достоинством программных продуктов является возможность отражения фактов хозяйственной жизни предприятия для целей бухгалтерского учета, подготовка и сдача отчетов, ведение синтетического учета с усеченной версией аналитического учета. Недостатками считается отсутствие аналитического учета по объектам строительства, центрам ответственности и срокам погашения и исполнения обязательств, учет предназначен только для ведения бухгалтерии и не позволяет построить управленческий учет.

3. Пакеты «Комплексная система бухгалтерского учета». Данные программы были разработаны для того, чтобы осуществлять обработку комплексов задач бухгалтерского и управленческого учетов. Очень интересен практический

опыт разработки комплексного программного обеспечения на платформе «1С». Партнерами ЗАО «1С» были созданы множество отраслевых решений, в том числе и для предприятий строительной отрасли такие как «УСО» – управление строительной организацией. Все эти системы реализованы на основе одной платформы «1С: Предприятие 8». Данный программный продукт пластичен и возможен к использованию предприятиями различной сферы деятельности, а так как у каждого предприятия свои особенности, то программные продукты необходимо дорабатывать под особенности организации. Достоинством программного продукта считается возможность ведения совместного бухгалтерского и управленческого учета, учет производственных процессов, ценовая категория доступна среднему бизнесу, недостатками следует считать отсутствие расширенного аналитического учета по объектам строительства, видам задолженности и ЦФО;

4. Пакеты «Корпоративные системы управления финансами и бизнесом». Данные системы применяются для автоматизации функций управления предприятием и представлены сложной структурой компонентов, включая подсистему бухгалтерского учета. Корпоративные программные продукты предназначены для производственных, промышленных, строительных предприятий [75]. Достоинством программного продукта стоит считать возможность построения бухгалтерского и управленческого учета в одной информационной базе, расширение аналитического учета и контроля расчетов с контрагентами при небольших доработках системы, недостатком следует считать потребность в доработке системы под требования расширенной системы учета аналитической информации расчетов с дебиторами и кредиторами по центрам финансовой ответственности, строительным объектам, срокам погашения и исполнения обязательств, по видам задолженности; высокая стоимость программного продукта.

Автоматизация строительных организаций больше подходит к пакету «Корпоративные системы управления финансами и бизнесом». В тоже время следует отметить, что на рынке представлено множество программных продуктов и каждое предприятие должно выбрать для себя оптимальный пакет, так как даже у предприятий одной отрасли существуют разные потребности в автоматизации.

Для автоматизации учета и контроля взаиморасчетов с дебиторами и кредиторами нет специальных программных продуктов, так как данный блок затрагивает:

- поступление товаров и услуг;
- оплату поставщикам и подрядчикам, соответственно требует учет банковских и кассовых операций;
- реализацию товаров и услуг покупателям;
- начисление и оплату налогов;
- учет актов зачета взаимных требований между обязательствами;
- регистрацию договоров долевого участия и отражения оплаты по ним;
- прочие операции, связанные с ведением расчетов по дебиторам и кредиторам.

В таблице 2.19 представлены основные программные продукты и сервисы для ведения бухгалтерского учета, используемые в большинстве организаций.

Таблица 2.19 – Основные программные продукты и сервисы для ведения бухгалтерского учета

Наименование программы	Численность сотрудников предприятия	Вида бизнеса	Техническая поддержка	Стоимость
Инфо-предприятие	До 100 чел.	Малый	отсутствует	Бесплатно – локальная версия, сетевая 6900 в год. <i>Программа хранится на сервисе разработчика</i>
	Функционал:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- подходит для ОСНО, УСН;</li> <li>- дает возможность формировать большое количество документов в автоматическом режиме;</li> <li>- доступная настройка под экономический субъект без привлечения программистов;</li> <li>- ежемесячное обновление форм бухгалтерской отчетности через интернет;</li> <li>учет без подробной аналитики.</li> </ul>		
Своя Технология	До 10 чел.	Малый	отсутствует	Бесплатно – версия на 10 человек <i>Программа хранится на ПК клиента</i>
	Функционал:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- подходит для ОСНО, УСН;</li> <li>- дает возможность работать штатом до 10 человек с первичными документами (актами, накладными, счетами);</li> <li>- возможно организовать складской учет;</li> </ul>		

Продолжение таблицы 2.19

Наименование программы	Численность сотрудников предприятия	Вида бизнеса	Техническая поддержка	Стоимость
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- в платной версии существует возможность выгружать в 1С, печатать конверты и прочий функционал;</li> <li>- версия в основном предусмотрена для малого бизнеса и не дает возможности вести учет дебиторской и кредиторской задолженности с учетом расширенной аналитике.</li> </ul>		
Бизнес Пак	До 10 чел.	Малый	отсутствует	Бесплатно – версия, но не позволяет сформировать бухгалтерскую и налоговую отчетность. <i>Программа хранится на ПК клиента</i>
	Функционал:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- подходит для ОСНО, УСН;</li> <li>- позволяет формировать основные бухгалтерские документы-счета на оплату, счета-фактуры, акты, доверенности, ПКО и РКО;</li> <li>- формировать для контрагентов УПД (универсальный передаточный документ);</li> <li>- формировать справочники товаров;</li> <li>- формировать прайс-листы.</li> </ul> Программа не позволяет вести взаиморасчеты с дебиторами и кредиторами.		
СБИС	До 100 чел.	Малый	существует	Цена от 500 до 4100 в год
	Функционал:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сдача всех видов отчетов :ФНС, Росстат, ФСС;</li> <li>- хранение документов;</li> <li>- удобный интерфейс.</li> </ul>		
1С: Бухгалтерия 8	Не ограничена	Малый и средний	существует	Зависит от количество пользователей и составляет от 15 тыс. руб. до 350 тыс. руб.
	Функционал:	Программный продукт предназначен для различных видов бизнеса, существуют отраслевые решения для арендного бизнеса, ЖКХ, торговли, производства и строительства, но в тоже время каждый экономический субъект индивидуален и требуется настройка под деятельность организации, программные продукты являются хорошей базой для их совершенствования под экономический субъект. Для ведения бухгалтерского учета достаточно 1С бухгалтерия версия 8, для малого бизнеса тойой программы будет достаточно. Преимущества программы: <ul style="list-style-type: none"> <li>- подходит для любого типа бизнеса — ИП без работников, ЖКХ, сфера услуг, торговые предприятия, простые производства, небольшие строительные фирмы;</li> <li>- поддерживает общую и упрощённую систему налогообложения;</li> <li>- отличается возможностью самостоятельной настройки, интуитивно понятный интерфейс, техподдержка;</li> </ul>		



Продолжение таблицы 2.19

		- встроенные автоматические алгоритмы, проверяющие корректность составления отчетов; - возможна настройка функционала с учетом особенностей бизнеса и методик учета. Позволяет вести учет дебиторской и кредиторской задолженности без расширенной аналитики учета, но не позволяет составлять графики платежей и контролировать сроки оплаты задолженности по дебиторам и кредиторам.		
БЭСТ-5	Не ограничена	Малый и средний	существует	Зависит от количество пользователей и составляет от 8тыс. руб.
	Функционал:	Одна из первых программных продуктов, вышедших на рынок, требует поддержки программистов, предназначена для ведения бухгалтерского учета малых и средних предприятий с возможностью бесплатного обновления документов для сдачи бухгалтерской отчетности. Сфера использования: для малого и среднего бизнеса — торговых предприятий, сферы услуг, небольших производств, с однообразным циклом производства. Функционал: - поддерживает бухгалтерский учет; - возможность расчета заработной платы; - можно создавать и настраивать свои планы счетов; - существует возможность настраивать под бизнес при необходимости можно нанять программиста и усовершенствовать под запросы хозяйствующих субъектов.		
Мое дело Мои финансы	1 пользователь	Для ИП	Не существует	Онлайн-сервис для ИП, стоимость от 450 до 1700 руб. в месяц
	Функционал:	Мин. функционал для ведения бухгалтерского учета.		

*Источник: оставлено автором*

Для тех, кто не готов пока финансово вкладываться в ведение бухгалтерского учета с помощью данных программ, есть альтернатива — бесплатные версии программ. Например, Бизнес Пак, Своя Технология, Инфо-Предприятие. Их инструментов вполне хватит для малого бизнеса и ИП, но за предоставление дополнительных функционалов для хозяйствующих субъектов, необходимо будет дополнительно оплатить стоимость приобретения специфических программных продуктов [137].

Многие банки предлагают предпринимателям собственные инструменты для ведения бухгалтерского учета при открытии расчетного счета. Владельцы

малого бизнеса оценят это удобство: все финансовые операции можно проводить в режиме одного окна, да и сотрудника нанимать не придется. В обслуживание банков входит: открытие счетов, сдача налоговой декларации, формирование отчетов по страховым взносам, создание электронно-цифровой подписи.

Также существуют отраслевые решения для строительных организаций, созданные на базе 1С, но имеют свои особенности учета в зависимости от функций строительной организации, ее размеров и потребностей в учете. Строительные компании должны выбирать проверенные и надежные программы для автоматизации, варианты которых представлены в таблице 2.20.

Таблица 2.20 – Программные продукты для строительных предприятий

Специализированные программные продукты для строительной отрасли	
Облачный сервис БИТ.СТРОИТЕЛЬСТВО 365	1С: Предприятие 8. Управление нашей строительной фирмой
1С: Бухгалтерия строительной организации	Управление строительными проектами
Элит - строительство 8	СтройКонтроль
Отраслевое решение БИТ.СТРОИТЕЛЬСТВО	1С:ERP Управление строительной организацией 2.0
Решение для 1С:Бухгалтерия 8 КОРП	Решение БИТ.СТРОИТЕЛЬСТВО.Холдинг
1С:Подрядчик строительства 3.0	Битрикс24 для подрядной строительной компании
1С:Подрядчик строительства 4.0	Битрикс24 для застройщиков

*Источник: оставлено автором*

Каждая представленная программа имеет свои особенности в учете: одни программы предназначены для малого бизнеса, другие программы для крупного бизнеса, третьи для ведения сметного дела, некоторые программы специализируются на контроле строительных работ, но только 1С: ERP позволяет контролировать графики расчетов с дебиторами и кредиторами. С использованием информационных технологий, строительные организации смогут улучшить кон-

троль финансов, сделать точным процесс планирования, повысить достоверность финансовой отчетности, сократить время подготовки бюджетов. Отраслевое решение позволяет руководству компании оперативно получать данные по объектам, принимать правильные и обоснованные решения.

К сожалению, при автоматизации бухгалтерского учета возникает ряд сложностей. Недостаточно просто выбрать хорошую программу, необходимо внедрить и организовать все бизнес-процессы. Автоматизация – достаточно дорогой, длительный и сложный процесс. Разработать программу, которая одинаково удовлетворяла бы потребности всех пользователей, практически невозможно. Условия, в которых работают программы, и требования к ним непрерывно претерпевают изменения. К примеру, изменилось законодательство, и программа, которая устраивала, уже будет не в полной мере отвечать всем предъявляемым к ней требованиям. В таком случае будет необходимо обратиться к разработчику с заданием для изменений.

Согласно проведенным исследованиям, в течение 23 лет работы в сфере бухгалтерских и финансовых услуг, оказываемых организациям различных сфер деятельности, на примере: ООО «Галант», ООО «Нефтегазмаш-Технологии», ООО «Нефтемаш», ООО «Тихорецкий завод «Красный молот», ООО «Аква-Ресурс», ООО «СК Гарантия», ООО «Фабрика Ангажемент», ООО «Кубстрой-15», ООО «Северская мебель» и другим компаниям при принятии решений о внедрении информационных и коммуникационных технологий в бухгалтерском учете, были выработаны определенные критерии при выборе информационных систем. Предлагается использовать систему критериев, представленную в таблице 2.21, разработанную на основании практического опыта автоматизации предприятий.

В соответствии с разработанными критериями, сотрудники организации смогут оперативно принять решение по выбору программных продуктов. При выборе программных продуктов необходимо комплексно подходить к автоматизации бухгалтерского учета и не устанавливать приоритет для какого-то одного его блока [49].

XXI век – время информационных технологий. Информатизация и компьютеризация сегодня затрагивают все сферы жизнедеятельности человека, в том числе строительную деятельность.

Таблица 2.21 – Критерии для принятия решений по выбору ИКТ для бухгалтерского учета дебиторской и кредиторской задолженности

п/п	Критерии выбора программного продукта
1.	Количество планируемых пользователей информационной системы
2.	Потребность в удаленном доступе для пользователей. Выбор сетевой программы или локальной.
3.	Потребность в ведение бухгалтерского, управленческого, складского учета в одной программе или деление учета на разные программы.
4.	Существует ли необходимость в ведение учета и консолидации информации по разным юридическим лицам в одной программе.
5.	Количество юридических лиц, планируемых по ведению в одном программном продукте.
6.	Вид деятельности предприятия: только строительный блок или в холдинг компании входят производственные компании, осуществляющие выпуск продукции.
7.	Потребность ведения документооборота в единой программе между отделами или в разных программных продуктах
8.	Потребность ведения бюджетирования (план/факт) – в одной программе или в различных программных продуктах
9.	Строительная компания выполняет функции Застройщика, генподрядчика или совмещает функционал, так как от выполняемого функционала, необходимо подбирать разные программные продукты
10.	Существует ли потребность в ведение логистического блока
11.	Планируемый бюджет на покупку программного продукта
12.	Планируемый ежемесячный бюджет на адаптацию программного продукта
11.	Какие разделы учета планируется автоматизировать
13.	Какой результат от автоматизации ожидает собственник компании
14.	Существует ли возможность обслуживания программного продукта в регионе нахождения предприятия
15.	Технические параметры имеющегося оборудования у предприятия

В эпоху всемирной цифровизации существуют проблемы с автоматизацией бизнес-процессов и бухгалтерского учета строительных организаций, что подтверждается статистической информацией, представленной на рисунке 2.7, где представлен индекс цифровизации предприятий, характеризующий уровень ис-

пользования широкополосного интернета, облачных сервисов, RFID-технологий, ERP-систем, включенность в электронную торговлю организаций предпринимательского сектора [53].

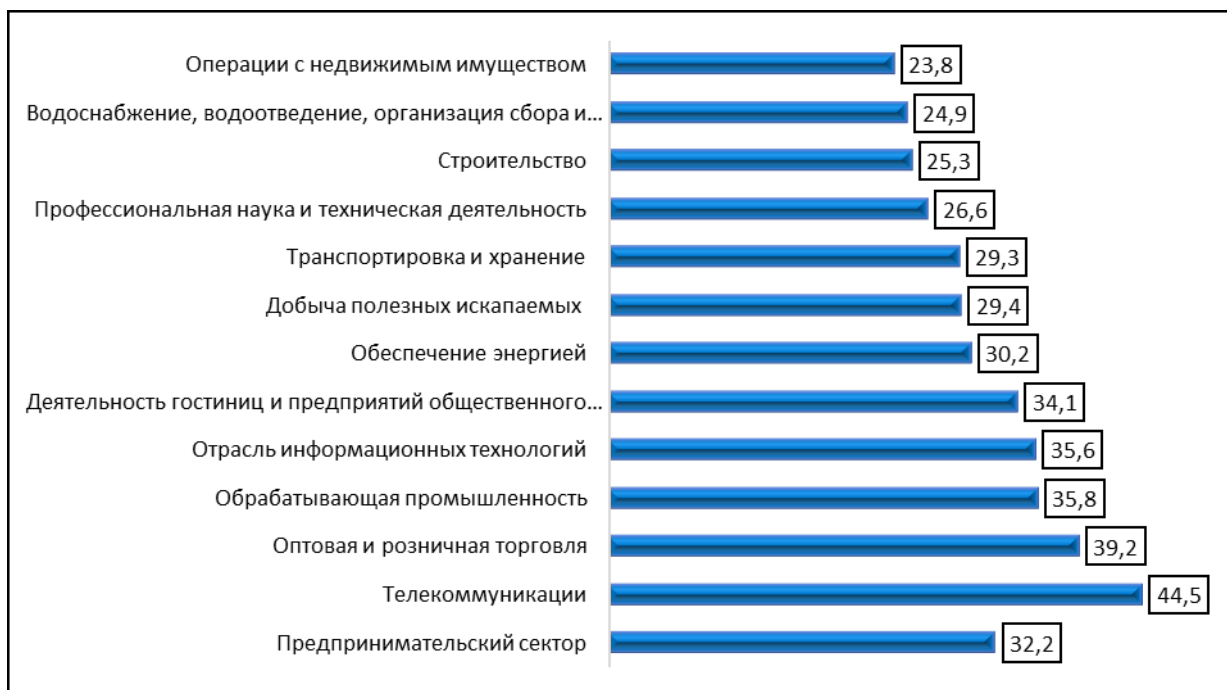


Рисунок 2.7 – Индекс цифровизации предприятия [87]

Как видно из рисунка 2.7, индекс цифровизации строительной отрасли составляет всего 25,3 %, что является низким показателем по сравнению с другими отраслями экономики, и создает возможность и необходимость для компаний улучшить свое конкурентное преимущество [87]. В то же время, необходимо проанализировать, какие участки учета в строительных организациях в большей степени автоматизированы. Для этих целей на помощь придет статистическая информация Высшей школы экономики. В таблице 28 представлены основные блоки автоматизации предпринимательского сектора, в том числе строительных компаний.

Как видно из таблицы 2.22., в строительной отрасли всего половина (52,1 %) организаций ведут финансовые расчеты в электронном виде. Информационные технологии для решения организационных, управленческих и экономических задач применяют всего 49 % организаций, а предоставляют доступ к базам данных через глобальные сети всего лишь 21,8 % организаций, что ничтожно мало для этого большого сегмента бизнеса. В строительной отрасли существуют

большие резервы для повышения эффективности работы предприятий. Одним из важных блоков, рассматриваемых в настоящей работе, является блок расчетов с дебиторами и кредиторами, при автоматизации которого будут структурированы многие бизнес-процессы строительных предприятий.

Таблица 2.22 – Использование программных средств в организациях для ведения бизнеса, 2019 г. (в процентах от общего числа организаций предпринимательского сектора), [87]

Показатель	Финансовые расчеты в электронном виде	Решение организационных, управленческих и экономических задач	Предоставление доступа к базам данных через глобальные информационные сети
<b>Предпринимательский сектор</b>	<b>58,1</b>	<b>57,2</b>	<b>31,2</b>
Добыча полезных ископаемых	54,9	55,6	24,2
Обрабатывающая промышленность	67,7	64,9	28,8
Обеспечение энергией	64,3	61,4	29,2
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов	56,0	48,0	26,5
<b>Строительство</b>	<b>52,1</b>	<b>49,0</b>	<b>21,8</b>
Оптовая и розничная торговля	60,5	61,2	41,5
Транспортировка и хранение	53,0	61,1	25,8
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	58,8	51,4	32,6
Телекоммуникации	59,9	68,4	40,1
Отрасль информационных технологий	53,4	60,7	34,9
Операции с недвижимым имуществом	53,7	47,6	21,7
Профессиональная, научная и техническая деятельность	55,2	50,9	23,6

Блок учета расчетов с дебиторами и кредиторами имеет большое значение для предприятия, и от степени контроля и автоматизации будет зависеть оборачиваемость расчетов с контрагентами. Комплекс задач по учету расчетов с поставщиками и покупателями предполагает обработку информации, возникающую при решении других комплексов задач. Так, исходные данные формируются из документов поступления, реализации и оплаты, поверх которых накладываются договора с условиями оплаты для составления платежного календаря

по предприятию или БДДС (бюджета движения денежных средств) [104]. Соответственно комплекс автоматизации учета и контроля взаиморасчетов с дебиторами и кредиторами в строительных организациях связан с такими блоками учета как «Управление и учет по ДДУ», «Учет материальных операций», «Учет расчетов по денежным средствам (банк и касса)», «Учет поступлений», «Учет реализаций», комплекс по «Учету и формированию отчетности» [131].

Задачей строительной организации является получение прибыли, поэтому перед финансовой, юридической и бухгалтерской службами организации поднимается вопрос об уменьшении дебиторской и кредиторской задолженности, высокий уровень которой приводит к снижению финансовой устойчивости предприятия [90]. На текущий момент времени уровень автоматизации учета и контроля взаиморасчетов с дебиторами и кредиторами в строительных организациях очень низкий, и связано это с проблемами, изложенными в таблице 2.23.

Таблица 2.23 – Оценка состояния автоматизации учетно-контрольного обеспечения управления дебиторской и кредиторской задолженностью в строительных организациях

<b>Проблемы состояния автоматизации расчетов с дебиторами и кредиторами</b>	
1.	Низкий уровень автоматизации предприятий и в целом всех бизнес-процессов на строительных предприятиях
2.	Проблемы, связанные с автоматизацией одного блока учета, к примеру дебиторов и кредиторов без учета автоматизации сопутствующих блоков
3.	Проблемы, связанные с организацией автоматизации сопутствующих блоков таких как: -снабжения (размещение заказов поставщикам); -ПТО (производственный блок, принятие работ от подрядных организаций через ИКТ); -коммерческий блок (заключение ДДУ и учет расчетов с дебиторами по приобретенным помещениям); -прочие блоки (риэлторские, рекламные и т.д.)
4.	Отсутствуют отдельные программы по учету расчетов с дебиторами и кредиторами
5.	Отсутствует развернутая аналитическая информация по учету расчетов с дебиторами и кредиторами в разрезе строительных объектов учета. В 95 % информационных систем, учет ведется на основных счетах бухгалтерского учета в разрезе контрагентов и договоров и не позволяет детализировать более глубоко расчеты с дебиторами и кредиторами, на пример, в разрезе строительных объектов, сроков погашения задолженности, видов задолженности и прочих параметров, необходимых для строительной организации [155]
6.	Высокая стоимость программных продуктов со встроенным модулем контроля дебиторской и кредиторской задолженности с расширенным аналитическим учетом

Продолжение таблицы 2.23

	Проблемы состояния автоматизации расчетов с дебиторами и кредиторами
7.	Проблемы с поиском высоко квалифицированных специалистов в области автоматизации учета
8.	Проблемы с внедрением информационных систем, связанные с отсутствием активной вовлеченности управленческого персонала в процесс автоматизации [82].
9.	Внутренние проблемы, связанные с контролем расчетов с дебиторами и кредиторами, а именно: -отсутствие регламентов по работе с контрагентами; -отсутствие регламентов по работе с претензиями; -отсутствие регламентов по работе с безнадежной задолженностью; -отсутствие ревизоров и контролеров по работе с дебиторской задолженностью.

В процессе осуществления деятельности хозяйствующего субъекта возникает необходимость учета взаиморасчетов с дебиторами и кредиторами. Правильная организация расчетов с контрагентами позволит своевременно проконтролировать исполнение обязательств, что приведет к повышению конкурентоспособности предприятия [88; 117]. Сегодня законодательство не обязывает предпринимателей вести учет в какой-либо определенной бухгалтерской программе. Никто не запрещает подводить итоги по счетам с помощью калькулятора и вносить данные в таблицы Excel. Но, безусловно, руководителям предприятий необходимо сконцентрировать внимание на анализе существующих информационных бухгалтерского, складского, управленческого и финансового учета, систем и провести аудит программных продуктов по ведению, работающих внутри компании, при необходимости скорректировать работу [2]. Конкурентное преимущество строительных организаций будет связано с развитием информационно-коммуникационных технологий, что, в свою очередь, ведет к сокращению сроков строительства и прозрачному бизнесу [75;159].

На основании проведенных исследований выявлены проблемы и низкий уровень автоматизации расчетов с дебиторами и кредиторами, что создает резервы и возможности улучшения системы расчетов с контрагентами с применением информационно-коммуникационных технологий для повышения финансовой устойчивости строительных предприятий и определяет последующее направление исследования.



## **ГЛАВА 3. РАЗВИТИЕ МЕТОДИЧЕСКОГО ИНСТРУМЕНТАРИЯ УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ**

### **3.1 Организация учета и контроля расчетов с контрагентами по договорам долевого участия средствами ИКТ в строительных организациях**

Организация учета и контроля расчетов с дебиторами по договорам долевого участия посредством информационно-коммуникационных технологий (ИКТ) в строительных организациях является важным элементом системы бухгалтерского учета. С развитием ИКТ у многих предприятий появляются возможности совершенствования и упрощения учета и контроля взаиморасчетов с должниками по договорам долевого участия.

Отношения по договору долевого участия регулируются ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (в ред. от 01.07.2021 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [114]. Участниками долевого строительства выступают граждане и юридические лица, вступающие во взаимоотношения с застройщиком [108]. Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований 214-ФЗ. Законом 218-ФЗ от 29.07.2017 г. введены новые правила продажи недвижимости с применением эскроу-счетов [114].

В соответствии с законодательством РФ, существуют два варианта продажи застройщиком жилой недвижимости в многоквартирных домах, представленных на рисунке 3.1.



Рисунок 3.1 – Виды договоров продажи недвижимости в многоквартирных домах

Законодательством о бухгалтерском учете не регламентируется порядок отражения операций по Закону № 214-ФЗ, поэтому строительным организациям нужно рассматривать наиболее близкие по характеру отношений договора и соответствующий им порядок учета. Разработанный порядок учета хозяйственных операций по договорам долевого участия закрепляется в учетной политике организации.

При самостоятельной разработке способов отражения хозяйственных операций по договорам долевого участия в бухгалтерском учете строительных организаций необходимо учитывать в совокупности все нормы законодательства и ни в коем случае не руководствоваться одной нормой, поскольку такие действия приведут к искажению данных в бухгалтерском и налоговом учете. Рассмотрим нормы законодательства, регламентирующие отражения фактов хозяйственной жизни по договорам долевого участия в строительных организациях.

1. Пунктом 1, статьи 5, Закона от 30.12.2004 г., 214-ФЗ (в ред. от 01.07.2021 г.) раскрыто определение цены договора долевого участия для корректного отражения дохода от реализации недвижимости. Цена договора определяется как произведение цены единицы площади помещений на общую площадь объекта долевого строительства (в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 г. № 304-ФЗ, от 29.07.2017 г. №218-ФЗ) [114].

2. Приказ Минфина России от 29.07.1998 г. №34н (ред. от 11.04.2018 г.) «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.08.1998 г. № 1598) [126].

3. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н (ред. от 08.11.2010 г.) «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению» [120;33].

4. Пп. 14 ст. 251 НК РФ «Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы». К средствам целевого финансирования приравниваются средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи с строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Пп. 14 п. 1 ст. 251 (в ред. ФЗ от 09.11.2020 г. № 368-ФЗ) применяется к правоотношениям, возникшим с 01.01.2020г. [101].

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021 г., с изм. от 08.07.2021 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.06.2021 г.).

6. На отражение в учете влияет вид заключаемого договора с контрагентом на реализацию недвижимости (договор долевого участия или договор купли продажи).

7. На отражения в учете договоров реализации объектов недвижимости влияет система налогообложения застройщика (общая система налогообложения, упрощенная система налогообложения).

В соответствии с нормами законодательства целесообразны, по нашему мнению, следующие дополнения системы бухгалтерского учета операций по реализации недвижимости:

- 1) расширение аналитического учета реализации объектов недвижимости;
- 2) разработка порядка отражения хозяйственных операций по реализации недвижимости на счетах бухгалтерского учета для организаций, применяющих общую систему налогообложения, и применяющих упрощенную систему налогообложения с применением эскроу-счетов;
- 3) организация бухгалтерского учета и контроля расчетов с дольщиками с применением информационно-коммуникационных технологий;
- 4) разработка форм отчетов по учету взаиморасчетов по ДДУ для внутренних и внешних пользователей с применением ИКТ.

В рамках *первого предложения* относительно целесообразности учета фактов хозяйственной жизни по реализации недвижимости в бухгалтерском учете следует использовать счет 76: «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», по дебету которого отражать задолженность дольщика по договору долевого участия в корреспонденции с кредитом счета 86 «Целевое финансирование». С помощью метода двойной записи по дебету и кредиту следует отражать бухгалтерские записи фактов хозяйственной жизни [103]. В традиционной системе синтетический учет не раскрывает аналитическую информацию по дебиторской задолженности в разрезе объектов учета, контрагентов и договоров. Поэтому работники бухгалтерии при отсутствии аналитического учета не могут владеть оперативной информацией о состоянии дебиторской задолженности контрагентов и по договорам [81].

Законодательством не урегулирован вопрос использования аналитического учета и каждое предприятие имеет возможность разработать собственную аналитику учета, приемлемую для соответствующих целей [36].

Предлагается в бухгалтерском учете хозяйствующих субъектов строительной деятельности организовать аналитический учет на счетах бухгалтерского учета, который позволит оперативно получить информацию о

дебиторской задолженности по объектам учета, контрагентам, договорам, условиям оплаты; традиционная и предлагаемая системы аналитического учета представлены на рисунке 3.2.

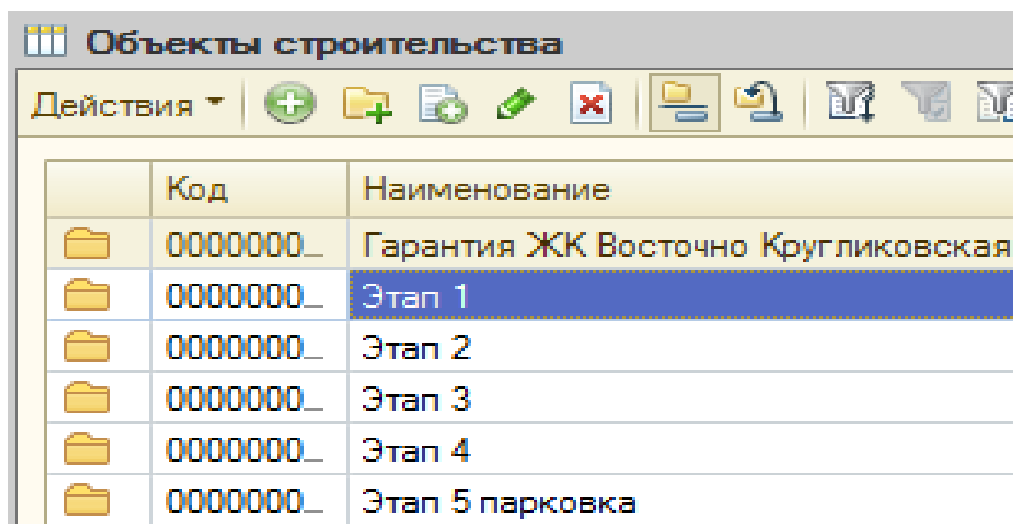
В предлагаемой аналитике ведения бухгалтерского учета договоров долевого участия обосновано использование субконто по строительным объектам; контрагентам и договорам.



Рисунок 3.2. – Аналитика учета ДДУ-традиционная и усовершенствованная автором (Источник: составлено автором)

Предлагаемая аналитика позволяет оперативно получить информацию о дебиторской задолженности и обязательствам по договорам долевого участия. В то же время, если на объекте ведется комплексное строительство многоэтажных домов с поэтапным вводом объектов в эксплуатацию, то потребуются вести учет не только по объектам учета, но и этапам ввода объектам в эксплуатацию, а в рамках этапов по каждой блок-секции, чтобы получить достоверную информацию о дебиторской задолженности.

Данный разрез учета возможно построить с помощью группировки справочников этапов в рамках общего объекта строительства и получением информации через систему иерархии учета. Пример иерархического учета приведен на рисунке 3.3 и в таблице 3.1, где отражается форма оборотно-сальдовой ведомости по счету 76.6 при учете дебиторской задолженности с поэтапным вводом объекта в эксплуатацию.



	Код	Наименование
📁	0000000_	Гарантия ЖК Восточно Кругликовская
📁	0000000_	Этап 1
📁	0000000_	Этап 2
📁	0000000_	Этап 3
📁	0000000_	Этап 4
📁	0000000_	Этап 5 парковка

Рисунок 3.3 – Организация группировки объектов учета по этапам ввода в эксплуатацию

При профессиональной организации аналитического учета возможно получить достоверную информацию о дебиторской задолженности для внутренних пользователей (руководителя, менеджеров коммерческого блока, ревизоров, аудиторов), а также для внешних (департамента строительства, налоговых, внешних аудиторов), что видно из таблицы 3.1 «Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76.06»:

1) аналитический учет по контрагентам позволяет детально проанализировать динамику их дебиторской задолженности, а менеджеры могут оперативно связаться с должником и истребовать долг;

2) аналитический учет по договорам позволяет получить информацию не только в разрезе контрагентов, но и по заключенным договорам с целью оперативной проверки условий оплаты и получения детальной информации о возникшей задолженности в разрезе объектов, контрагентов и договоров.

Таблица 3.1 – Фрагмент оборотно-сальдовой ведомости по субсчету 76.06, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

Объект/ Этап/ БС/ Контрагент/договор	Сальдо на начало периода, руб.		Оборот за период, руб.		Сальдо на конец периода, руб.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>1 ЭТАП</b>						
БС 1 ВК			936000,00		936000,00	
<i>Иванов И.И.</i>			936000,00		936000,00	
<i>Дог.3 от 10.05.21</i>			936000,00		936000,00	
БС 10			956800,00		956800,00	
<b>2 ЭТАП</b>						
БС 2 ВК			930120,00		930120,00	
БС 3 ВК			1926020,00		1926 020,00	
БС 4			969220,00		969220,00	
<b>3 ЭТАП</b>						
БС 6	5886050,00		38469096,56	31728238,41	12626908,15	
БС 7	1634010,00		39604279,78	30879880,78	10358409,00	
<b>4 ЭТАП</b>						
БС 8			956 800,00		956800,00	
БС 9			929200,00		929200,00	
<b>Парковка (ВК 42)</b>			350000,00		350000,00	
<b>Итого</b>	7520060,00		86996756,34	62608119,19	31908697,15	

Для отражения в учете хозяйственных операций по реализации объектов недвижимости в рамках второго предложения считаем возможным структурировать учет по следующим блокам: объектам строительства не введенным и введенным в эксплуатацию, поставленным на кадастровый учет, а внутри этих блоков распределить, в зависимости от вида налогообложения, используемым предприятием. Схема отражения операций приведена на рисунке 3.4.

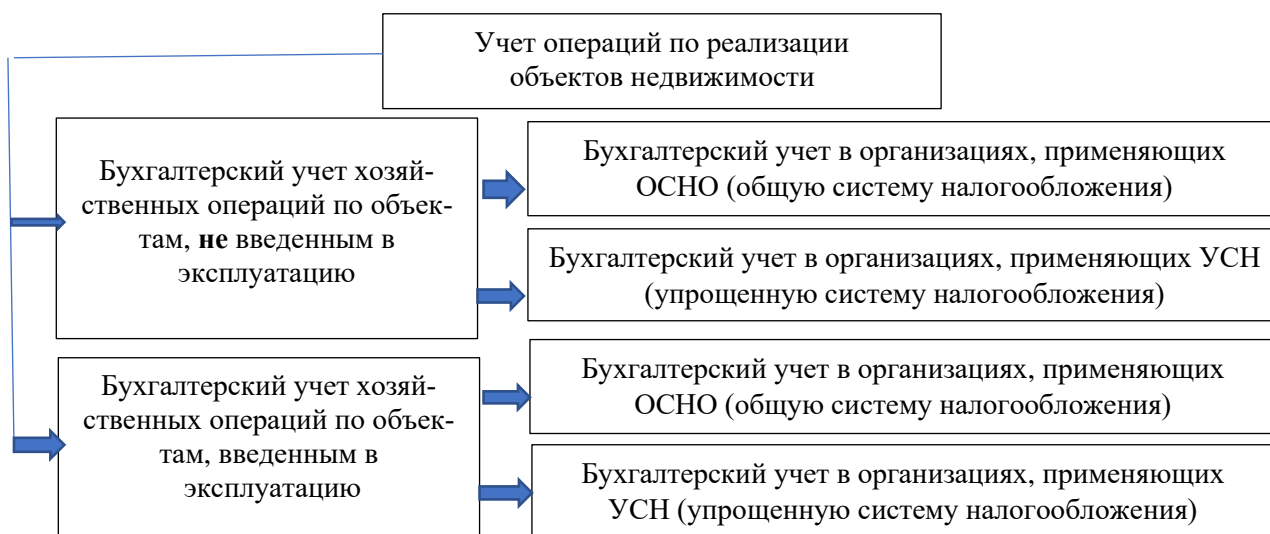


Рисунок 3.4 – Сценарии отражения фактов хозяйственной жизни в бухгалтерском учете строительных организаций

В соответствии с изменениями в Законе 214-ФЗ (в ред. ФЗ 478 от 25.12.2018 г.), застройщики заключают договор долевого участия с покупателями (дольщиками), но денежные средства переводятся не на счета застройщиков, как это было ранее, а на эскроу-счета — специальные счета.

Средства находятся на специальных счетах до тех пор, пока не будут выполнены обязательства по договору долевого участия- введение объекта в эксплуатацию. На рисунке 3.5. представлена схема работы по ДДУ.

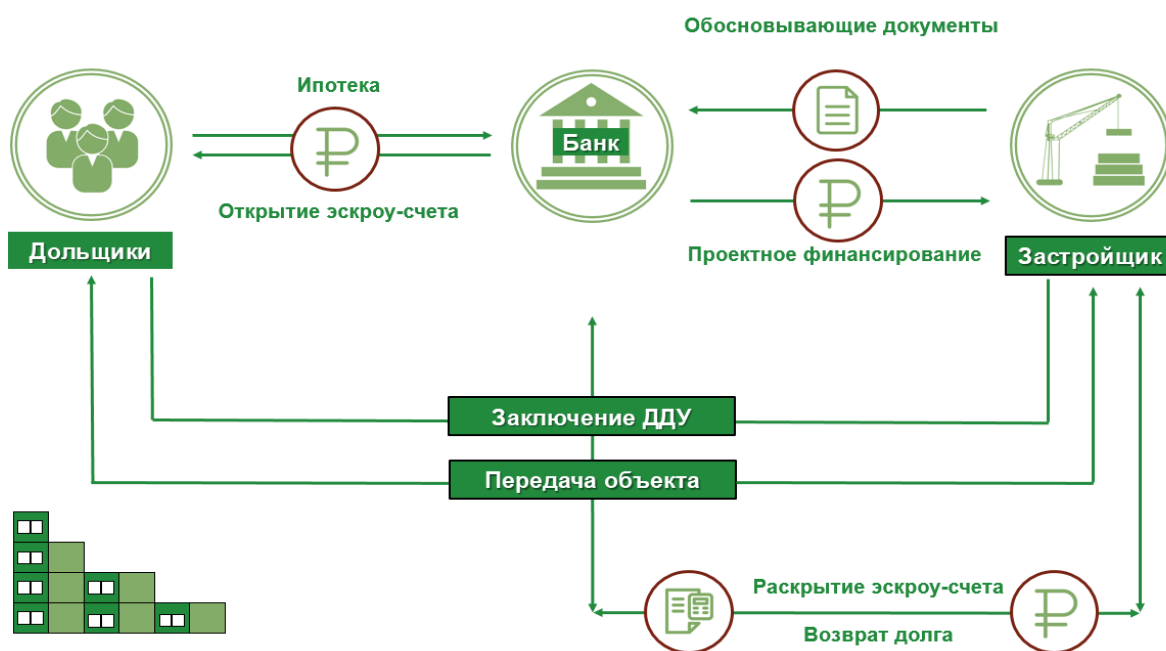


Рисунок 3.5 — Реализация объектов недвижимости по ДДУ с применением эскроу-счетов

При строительстве многоквартирного жилья застройщики с июля 2019 г. обязаны осуществлять все этапы возведения объектов недвижимости из собственных ресурсов (или за счет целевого кредита), а будущие владельцы квартир переводят свои денежные средства на эскроу-счета. После окончания строительства банк переводит денежные средства застройщику (ст. 15.4 закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ) [114].

Предлагается разработать и внедрить новый порядок отражения хозяйственных операций по реализации недвижимости на счетах бухгалтерского учета для строительных организаций, применяющих общую систему налогообложения



с использованием расширенного аналитического учета. В таблицах 3.2 - 3.4 представлен новый подход к учету недвижимости с предлагаемой информацией по аналитическому учету. Бухгалтерский учет в организациях, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), отличается от учета в предприятиях, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО), методикой отражения дохода от реализации недвижимости для целей налогового учета. Разный подход к учету доходов возможно применять с 01.01.2020 г. после внесения изменений в п. 14 ст. 251 НК РФ о трактовке денежных средств, находящихся на эскроу-счетах как целевых денежных средств на строительство объекта [107].

Таблица 3.2 – Бухгалтерские записи отражения фактов хозяйственной жизни у застройщика, применяющего ОСНО по ДДУ с использованием эскроу-счетов

Корреспонденция счетов по дебету	Корреспонденция счетов по кредиту	Содержание фактов хозяйственной жизни
Бухгалтерский учет хозяйственных операций по объектам <b>не</b> введенным в эксплуатацию		
1.1.Бухгалтерский учет в организациях, применяющих ОСНО (общую систему налогообложения)		
Корреспонденция счетов <i>до ввода объекта в эксплуатацию</i>		
Д 76.6 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	К 86.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	Регистрация договора долевого участия в регистрационной палате и отражения обязательств в бухгалтерском учете (п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ)
Д 08.03.1 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,76,10,70 и т.д.	Учет затрат на строительства объекта в соответствии со ст. 18, Закона 214-ФЗ
Д 08.03.2 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,70,76	Отражены в учете затраты застройщика, не относящиеся к строительным работам
Д 008 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договор	х	Поступление денежных средств отражается на основании авизо от банка на забалансовом счете Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

Продолжение таблицы 3.2

Корреспонденция счетов по дебету	Корреспонденция счетов по кредиту	Содержание фактов хозяйственной жизни
<i>Корреспонденция счетов после ввода объекта в эксплуатацию</i>		
Д 86.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	К 08.03.1 К 08.03.2 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	Поле ввода объекта в эксплуатацию, списания затрат на строительства объекта и списание затрат на содержание службы застройщика в счет полученных целевых ресурсов. Данная проводка представлена на основании пп.14, ст. 251 НК РФ, о том что денежные средства находящиеся на счетах эскроу являются целевыми
Д 86.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	К 90.1.1 <i>Аналитика:</i> 1.Объект	Признана экономия застройщика, определяемая как разница между заключенным ДДУ и стоимостью строительства в разрезе каждой квартиры.
Д 51.1	К 76.6	Получены денежные средства от банка с эскроу-счетов
	К 008	Списаны обязательства банка с забалансового учета после получения денежных средств с эскроу-счетов на расчетный счет организации.
Д 43 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Номенклатура	К 08.03.1 К 08.03.2	Оприходованы квартиры и помещения, не проданные по договорам долевого участия. Стоимость рассчитывается как произведение себестоимости строительства 1 м2 на количества м2 не проданных по ДДУ.
Д 90.1.1	К 90.9	Закрытие операционного финансового результата по объекту строительства
Д 90.9	К 99.1	

Доход для целей налогового учета определяется:

- для организаций, применяющих УСН с расчетом налогов от «доходов»- доходом признается разница между заключенным ДДУ и затратами на строительство в соответствии с перечнем, указанным в ст. 18 Закона 214-ФЗ (прямые затраты на строительство объекта, без учета затрат на содержание застройщика) [114]. Стоимость строительства 1м<sup>2</sup> определяется как отношение затрат на строительство к продаваемой площади объекта по данным БТИ. Если квартиры проданы не полностью, то на расходы относятся затраты только по проданным помещениям;

- для организаций, применяющих УСН с расчетом налогов от «доходов за минусом расходов», доходом признается разница между заключенным ДДУ и затратами на строительство в соответствии с перечнем, указанным в ст. 18 Закона 214-ФЗ и затратами, указанными в ст. 346.16 НК РФ (прямые затраты на строительство объекта и закрытый перечень расходов, указанный в ст. 346-16).

Для корректного налогового учета дохода предлагаем строительным организациям, применяющим упрощенную систему налогообложения, использовать отдельный учет расходов, уменьшающих целевые доходы и расходов не относимых на уменьшение целевых доходов. Корректное определение доходов для организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения, играет большую роль. Так, в соответствии с п. 4 ст. 346.13 Налогового кодекса, если по итогам отчетного (налогового) периода доходы налогоплательщика превысили 200 млн руб., такой налогоплательщик считается утратившим право на применение упрощенной системы налогообложения с начала того квартала, в котором произошло превышение доходов, и обязан пересчитать налоги по общей системе налогообложения.

Предлагается в строительных организациях, применяющих упрощенную систему налогообложения, организовать отражение хозяйственных операций по реализации недвижимости на счетах бухгалтерского учета, представленных в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Бухгалтерские записи по отражению фактов хозяйственной жизни у застройщика, использующего УСН по ДДУ с применением эскроу-счетов

Корреспонденция счетов по дебету	Корреспонденция счетов по кредиту	Содержание факта хозяйственной жизни
<b>1.Бухгалтерский учет хозяйственных операций по объектам не введенным в эксплуатацию</b>		
<b>1.2.Бухгалтерский учет в организациях применяющих УСН (упрощенную систему налогообложения)</b>		
<i>Корреспонденция счетов и до ввода объекта в эксплуатацию</i>		
Д 76.6 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	К 86.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	Регистрация договора долевого участия в регистрационной палате и отражения обязательств в бухгалтерском учете (п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ)
Д 08.03.1 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,76,10,70 и т.д.	1.Учет затрат на строительства объекта в соответствии со ст. 18, Закона 214-ФЗ

Продолжение таблицы 3.3

Корреспонденция счетов по дебету	Корреспонденция счетов по кредиту	Содержание факта хозяйственной жизни
Д 08.03.2 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,70,76	Отражены в учете затраты застройщика, не относящиеся к строительным работам, но указанные в ст. 346.16 НК РФ (затраты относимые на расходы для целей УСН при объекте налогообложения доходы за минусом расходов)
Д 08.03.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,76	Отражены в учете затраты застройщика не относящиеся к строительным работам и не относящимся к ст.346.16 НК РФ
Д 008 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договор	х	Поступление денежных средств отражается на основании авизо от банка на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»
<i>Корреспонденция счетов и после ввода объекта в эксплуатацию</i>		
<i>1.Для предприятий применяющих УСН «Доходы»:</i>		
Д 86.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	К 08.03.1 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	Поле ввода объекта в эксплуатацию, списания затрат на строительства объекта в счет полученных целевых ресурсов. Данная проводка представлена на основании пп. 14, ст. 251 НК РФ, о том, что денежные средства находящиеся на счетах эскроу являются целевыми
Д 86.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	К 90.1.1 <i>Аналитика:</i> 1.Объект	Признана экономия застройщика, определяемая как разница между заключенным ДДУ и стоимостью строительства в разрезе каждой квартиры.
Д 91.2.1 <i>Аналитика:</i> Статья затрат	К 08.03.2 К 08.03.3	Списаны на внереализационные расходы затраты застройщика, не относимые на уменьшение целевых расходов.
Д 51.1	К 76.6	Получены денежные средства от банка с эскроу-счетов
х	К 008	Списаны обязательства банка с забалансового учета после получения денежных средств с эскроу-счетов на расчетный счет организации.
Д 43 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Номенклатура (квартира)	К 08.03.1	Оприходованы квартиры и помещения не проданные по договорам долевого участия. Стоимость рассчитывается как произведение себестоимости строительства 1 м <sup>2</sup> на количества м <sup>2</sup> не проданных по ДДУ.

Продолжение таблицы 3.3

Корреспонденция счетов по дебету	Корреспонденция счетов по кредиту	Содержание факта хозяйственной жизни
Д 90.1.1	К 90.9	Закрытие операционного финансового результата по объекту строительства
Д 91.9	К 91.2.1	
Д 99.1	К 91.9	
Д 90.9	К 99.1	
<i>Корреспонденция счетов после ввода объекта в эксплуатацию</i> <i>1.Для предприятий применяющих УСН «Доходы минус Расходы»:</i>		
Дт 86.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	К 08.03.1 К 08.03.2 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	Поле ввода объекта в эксплуатацию, списания затрат на строительства объекта в счет полученных целевых ресурсов . Данная проводка представлена на основании пп. 14, ст. 251 НК РФ, о том, что денежные средства находящиеся на счетах эскроу являются целевыми.
Д 86.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Контрагент 3.Договора ДДУ	К 90.1.1 <i>Аналитика:</i> 1.Объект	Признана экономия застройщика, определяемая как разница между заключенным ДДУ и стоимостью строительства в разрезе каждой квартиры.
Д 91.2.1 <i>Аналитика:</i> Статья затрат	К 08.03.3	Списаны на внереализационные расходы затраты застройщика не относимые на уменьшение целевых расходов.
Д 51.1	К 76.6	Получены денежные средства от банка с эскроу-счетов
	Кт.008	Списаны обязательства банка с забалансового учета после получения денежных средств с эскроу-счетов на расчетный счет организации.
Д 43 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Номенклатура ( квартира)	К 08.03.1 К 08.03.2	Оприходованы квартиры и помещения, не проданные по договорам долевого участия. Стоимость рассчитывается как произведение себестоимости строительства 1 кв.м. и площади не проданных по ДДУ.
Д 90.1.1	К 90.9	Закрытие операционного финансового результата по объекту строительства
Д 91.9	К 91.2.1	
Д 99.1	К 91.9	
Д 90.9	К 99.1	

При работе с эскроу-счетами после того, как покупатель выбрал подходящее жилье в строящемся доме, вся процедура осуществляется поэтапно:

1) подобрать на сайте застройщика необходимый объект, забронировать на сайте объект недвижимости и в электронном виде запросить оформление ДДУ. При помощи электронно-цифровой подписи (ЭЦП) подписать договор участия в долевом строительстве;

2) заключить трехсторонний договор с банком и застройщиком о создании эскроу-счета и дождаться его открытия. Если жилье приобретается в ипотеку, дополнительно с банком заключается договор о выдаче ипотечного кредита;

3) внести денежные средства на эскроу-счет (в размере первоначального взноса или стоимости квартиры);

4) ожидать окончания строительства и введения дома в эксплуатацию;

5) после того, как объект введен в эксплуатацию, банк проверяет документы в течении 5 дней и переводит деньги с эскроу-счета на специальный счет застройщика;

6) застройщик ставит объект на кадастровый учет;

7) дольщик оформляет квартиру в собственность.

Реализация недвижимости по договорам долевого участия на стадии строительства объекта требует от застройщика (Закон 214-ФЗ) оформления проектного финансирования на строительство объекта и ставит хозяйствующий субъект в зависимость от банка, что является гарантией для дольщиков. К денежным средствам дольщиков, находящимся в банке на эскроу-счетах, застройщики доступа не имеют до ввода объекта в эксплуатацию.

У застройщика существует возможность за собственные средства построить дом, ввести в эксплуатацию, поставить на кадастровый учет и только после этого осуществлять реализацию объекта недвижимости по договору купли-продажи. Выручкой в данном случае признается вся сумма денежных средств, указанная в договоре купли-продажи объекта недвижимости. Компании, применяющие УСН, смогут продавать только небольшие объекты недвижимости в среднем до 20 000 м<sup>2</sup> в год, так как предел выручки составляет 200 млн руб. с учетом конъюнктуры рынка на текущее время.

При расчете себестоимости квартиры для организаций, применяющих УСН с объектом налогообложения «Доходы минус расходы», расходы, не учитываемые для целей налогового учета, должны сразу списываться на счет 91.2.1 «Прочие доходы и расходы», на счете 43 «Готовая продукция» отражаются расходы, относимые на уменьшение доходов. При объекте налогообложения «УСН-Доходы» выручкой признается вся стоимость заключенного ДДУ, соответственно, при закрытии объекта строительства на счете 43 можно формировать полную сумму расходов, понесенных застройщиком.

Предлагается организовать бухгалтерский учет хозяйственных операций по строительству жилых домов, поставленных на кадастровый учет, и реализации помещений по договорам купли-продажи с отражением хозяйственных операций в бухгалтерском учете Застройщика, представленных в таблице 3.4.

Разработанная методика отражения фактов хозяйственной жизни в строительных организациях поможет качественно организовать бухгалтерский учет, который послужит фундаментом для построения эффективного управленческого учета [20].

Таблица 3.4 – Отражение записей фактов хозяйственной жизни у застройщика реализующего объекты недвижимости после постановки объекта на кадастровый учет

Корреспонденция счетов по дебету	Корреспонденция счетов по кредиту	Содержание фактов хозяйственной жизни
<b>Бухгалтерский учет хозяйственных операций по объектам, введенным в эксплуатацию и поставленным на кадастровый учет</b>		
<b>2.1. Бухгалтерский учет в организациях, применяющих ОСНО (общую систему налогообложения) и упрощенную систему налогообложения «Доходы», УСН 6 %.</b>		
Д 08.03.1 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,76,10,70 и т.д.	Учет затрат на строительства объекта в соответствии со ст. 18, Закона 214-ФЗ
Д 08.03.2 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,70,76	Отражены в учете затраты застройщика не относящиеся к строительным работам

Продолжение таблицы 3.4

Корреспонденция счетов по дебету	Корреспонденция счетов по кредиту	Содержание фактов хозяйственной жизни
Д 43 <i>Аналитика:</i> 1.Номенклатура (квартира)	К 08.03.1 К 08.03.2	Оприходованы квартиры и помещения. Стоимость рассчитывается как произведение себестоимости строительства 1 кв.м. и площади по каждой квартире.
Д 62.1	К 90.1.1	Регистрация договора купли-продажи в регистрационной палате.
Д 51	К 62.1	Получены денежные средства в счет оплаты договора купли-продажи недвижимости
Д 90.2.1	К 43	Списана стоимость строительства квартиры в рамках заключенного договора купли-продажи на финансовый результат застройщика.
Д 44, 26	К 70,60,76 и т.д.	Отражены операционные расходы застройщика
Д 90.1.1	К 90.9	Закрытие операционного финансового результата по реализованным помещениям.
Д 90.7 (90.8)	К 44 (26)	
Д 90.9	К 90.2.1 (90.7;90.8)	
Д 90.9	К 99.1	
<b>2.2.Бухгалтерский учет в организациях применяющих УСН (упрощенную систему налогообложения «Доходы минус расходы», УСН 15 %)</b>		
Д 08.03.1 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,76,10,70 и т.д.	Учет затрат на строительства объекта в соответствии со ст. 18, Закона 214-ФЗ
Д 08.03.2 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,70,76 и т.д.	Отражены в учете затраты застройщика не относящиеся к строительным работам, но указанные в ст.346.16 НК РФ (затраты относимые на расходы для целей УСН при объекте налогообложения доходы за минусом расходов)
Д 08.03.3 <i>Аналитика:</i> 1.Объект 2.Статья затрат	К 60,76	Отражены в учете затраты застройщика не относящиеся к строительным работам и не относящимся к ст.346.16 НК РФ
Д 43 <i>Аналитика:</i> 1.Номенклатура (квартира)	К 08.03.1 К 08.03.2	Оприходованы квартиры и помещения. Стоимость рассчитывается как произведение себестоимости строительства 1кв.м. и площади по каждой квартире.
Д 62.1	К 90.1.1	Регистрация договора купли-продажи в регистрационной палате.
Д 51	К 62.1	Получены денежные средства в счет оплаты договора купли-продажи недвижимости
Д 90.2.1	К 43	Списана стоимость строительства квартиры в рамках заключенного договора купли-продажи на финансовый результат застройщика.
Д 44, 26	К 70,60,76 и т.д.	Отражены операционные расходы застройщика в соответствии со ст. 346.16 НК РФ
Д 91.2	К 60,76	Расходы не указанные в ст. 346.16 НК РФ



Продолжение таблицы 3.4

Корреспонденция счетов по дебету	Корреспонденция счетов по кредиту	Содержание фактов хозяйственной жизни
Д 99.1	К 91.9 (91.2)	Списаны внереализационные расходы на операционный финансовый результат.
Д 44, 26	К 70,60,76 и т.д.	Отражены операционные расходы застройщика
Д 90.1.1	К 90.9	Закрытие операционного финансового результата по реализованным помещениям.
Д 90.7 (90.8)	К 44 (26)	
Д 90.9	К 90.2.1 (90.7;90.8)	
Д 90.9	К 99.1	

Однако новые задачи выдвигают и новые подходы к их решению. Так в направлении реализации *третьего предложения* в целях оптимизации работы бухгалтерских служб строительных предприятий, предлагается усовершенствовать порядок отражения хозяйственных операций по учету договоров долевого участия с применением ИКТ в учетной системе застройщика. Основная задача при разработке организации учета с применением ИКТ – убрать дублирующие операции на предприятии. В 97 % строительных организаций одни службы (юридическая, коммерческая) оформляют с дольщиком договоры долевого участия и после регистрации передают их в бухгалтерию для отражения в учете. Такой порядок учета имеет следующие недостатки:

- 1) высокие трудозатраты бухгалтерской службы на обработку и хранение ДДУ в учете застройщика;
- 2) несвоевременная передача зарегистрированных документов в бухгалтерию, приводит к недостоверной информации о наличии дебиторской задолженности, как для внутренних, так и для внешних пользователей;
- 3) отсутствие достоверной информации о зарегистрированных договорах;
- 4) замедление оборачиваемости дебиторской задолженности;
- 5) возникновение рисков, связанных с начислением штрафных санкций за некорректно предоставленные отчеты в Департамент строительства;
- 6) отсутствие контроля отправки уведомлений дольщикам об окончании строительства и планируемой передачи ключей;

7) отсутствие контроля передачи ключей дольщикам по построенному объекту и подписания актов приема-передачи помещений;

8) несвоевременно переданное помещение дольщикам может повлечь дополнительные расходы застройщика на оплату коммунальных услуг, выставяемых управляющей компанией, за период с момента передачи объекта управляющей компании до момента передачи помещения дольщику.

Для решения вопросов оформления в бухгалтерском учете хозяйственных операций по регистрации договоров долевого участия с применением ИКТ на основе управленческого учета предлагается выделить следующие блоки, учета продаж объектов недвижимости по ДДУ:

- 1) блок взаимоотношения с клиентом с целью подписания ДДУ;
- 2) блок регистрации ДДУ и отражения в учете хозяйственных операций с применением ИКТ;
- 3) блок контроля погашения обязательств по ДДУ с применением ИКТ;
- 4) после ввода объекта в эксплуатацию блок по информированию клиентов о завершении строительства и передачи ключей дольщикам на объект недвижимости;
- 5) блок отражения в учете финансового результата по введенному в эксплуатацию объекту строительства с отражением переданных помещений дольщикам и принятию к учету не проданных помещений.

На рисунке 3.6. предложена схема работы с клиентами по заключению договоров долевого участия и отражению фактов хозяйственной жизни в бухгалтерском учете.

В соответствии с представленной схемой, порядок заключения договоров долевого участия с применением информационно-коммуникационных технологий включает следующие этапы:

- 1) обращение клиента к застройщику с желанием подобрать квартиру, оформление сделки со статусом «Предварительная»;
- 2) подписание ДДУ с помощью электронно-цифровой подписи (ЭЦП), статус сделки меняется на «Подписан ДДУ»;

3) подача документов в регистрирующие органы, договор приобретает статус «Подан на регистрацию в МФЦ»;

4) регистрация договора, с приобретением статуса «Зарегистрированный ДДУ».

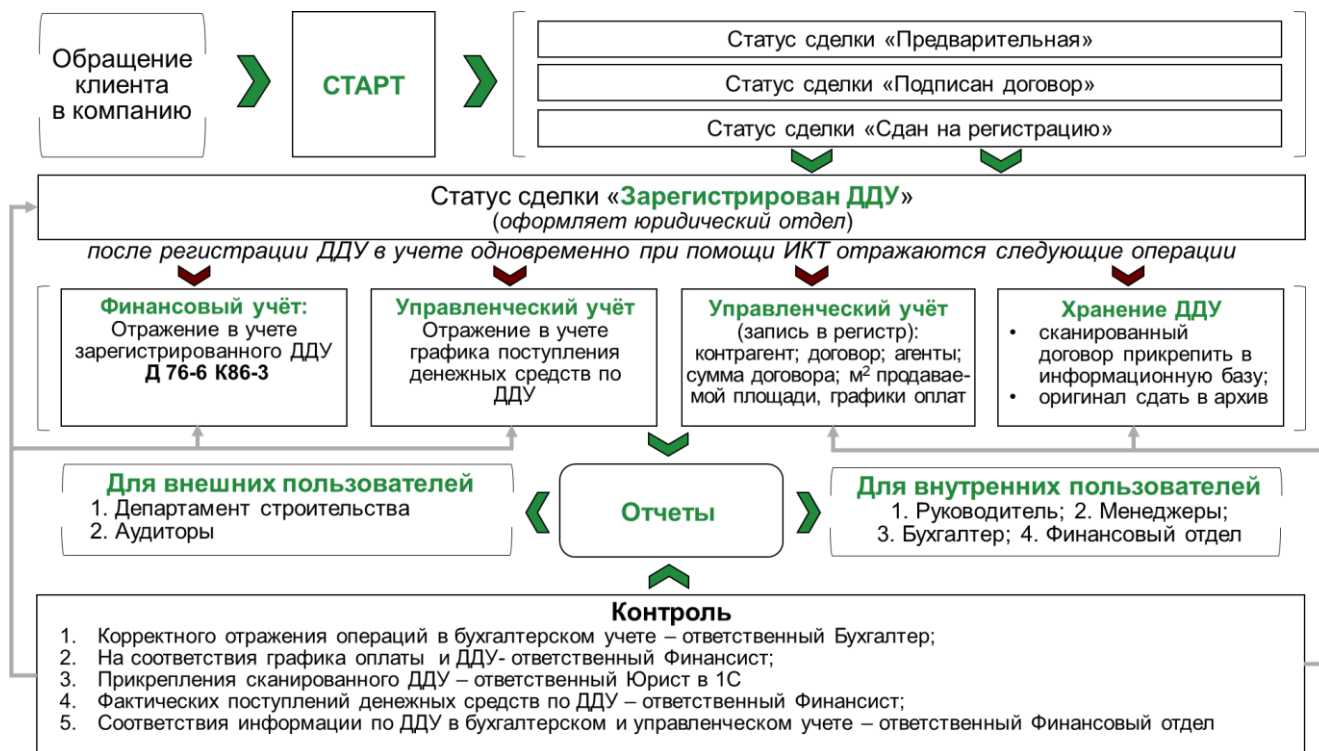


Рисунок 3.6. – Отражение фактов хозяйственной жизни и операций по учету и контролю ДДУ в строительных организациях средствами ИКТ  
(Источник: составлено автором)

Все статусы оформляет юрист-регистратор и в любой момент времени возможен контроль передвижения договора по всей цепочке.

Регистрация договора является самым важным, так как на этом этапе происходят юридические действия по регистрации ДДУ, соответственно:

- в бухгалтерском учете должна быть отражена зарегистрированная сделка записями Дебет счета 76.6 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» Кредит счета 86.3 «Целевое финансирование» с учетом используемой аналитики учета;
- в планово-финансовом отделе должен сформироваться график планируемого поступления денежных средств по ДДУ;

- в регистрах управленческого учета формируется информация о зарегистрированной сделке в разрезе необходимых параметров для дальнейшего учета (контрагент, договор, агенты, сумма договора, продаваемая площадь, графики оплат и т.д.), каждое предприятие имеет возможность самостоятельно разработать необходимые формы отчетов, на основании которых разработчики программных продуктов встраивают их в систему бухгалтерского и управленческого учета;

- юрист-регистратор обязан разместить в информационную базу сканированный зарегистрированный ДДУ, для общего использования ответственными сотрудниками хозяйствующего субъекта, а оригинал ДДУ передать в архив на хранение.

На рисунке 3.7 представлена информация о регистрации ДДУ в бухгалтерском учете строительных организаций в системе 1С УСО на примере ООО «СК Гарантия».

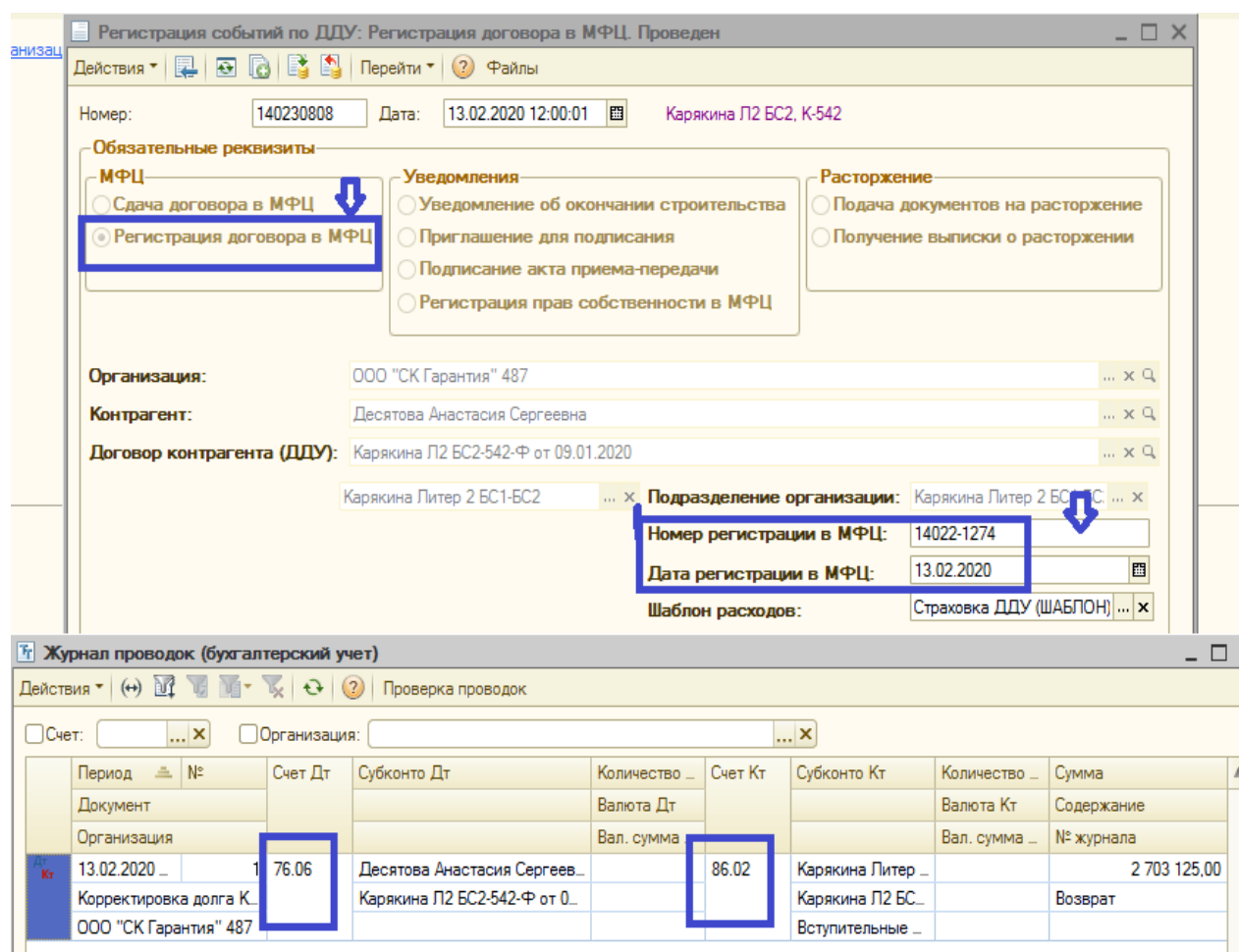


Рисунок 3.7 – Отражение в бухгалтерском учете зарегистрированного ДДУ на основании статуса «Регистрация договора в МФЦ с указанием регистрационного номера» в системе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

5) выполнение контрольных действий: бухгалтер проверяет корректность хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета (для этих целей бухгалтеру в программе 1С через документооборот автоматически приходит информация о зарегистрированной сделке с требованием проверить сформированные хозяйственные операции, бухгалтер проверяет и ставит статус «проверено»). Одновременно информация поступает в финансовый отдел через документооборот с требованием проверить сформированный график оплаты в рамках ДДУ: финансист проверяет график на соответствие договору и проставляет статус «проверен». На рисунке 3.8. приведен пример организации контрольных действий апробированных в учете ООО «СК Гарантия». Таким образом производится проверка корректного отражения в бухгалтерском и управленческом учете зарегистрированного ДДУ. Данный этап является важным, так как от корректного отражения информации зависит достоверность всего дальнейшего учета.

Бронирование доли: Проведен

Действия | Перейти | ПКО по ДДУ | Отправить в СБОЛ | Карточка из ДО

Номер: GR000007027 | Дата: 09.01.2020 12:36:44 |  Предварительный |  Утвердил Тыщенко

Организация: ООО "СК Гарантия" 487

Контрагент: Десятова Анастасия Сергеевна

Договор контрагента: Карякина Л2 БС2-542-Ф от 09.01.2020

Основное контактное лицо: Десятова Анастасия Сергеевна

Валюта взаиморасчетов: руб. | Тип цен: Розничная |  Переуступка

Материнский капитал |  Ипотека | ЮрУслуга: |  Перегородка

Страховая компания не указана!!!, страховой договор не указан!!!

Менеджер: Соколов Александр |  Цессия

подписывает доверенное лицо: | [С возна](#)

Агент: НМ ООО | Договор агента: К-23 от 06.04.2019

Вознаграждение агента: Способ расчета: По кол-ву кв Приказ Карякина №79 (3/3,5-4-/4,5). 3% от каждой доли |  Ручной ввод вознаграждения

Юрист: Будилев Егор

Доля | График платежей | Дополнительные услуги | История событий | Комментарии к плате... | Материнский капитал | Ремонт | Корректировки расч

N	Участник	Сумма платежа	Опл. ч/с ...	После соб...	Дата платежа	Форма оплаты	Комментарий
1		466 617,00	90	Зарегистр...		ЗДДУ Мат.кап.	
2		2 236 508,00	5	Зарегистр...		1ДДУ Ден.ср-ва	
3	Десятова Анастаси...	9 375,00			31.03.2020	1ДДУ Ден.ср-ва	сумма корректировки

\* при изменении графика у проведенного документа необходимо перепровести события регистрации в МФЦ и регистрацию оплат в хронологическом порядке

Итого по график... 2 712 500 руб. | Продано контрагенту (руб.): | Вознаграждение агента (руб.):

Ответствен... Соколов Александр

Комментарий: не подписано заявление, сделаем в понедельник

Проверен: Пегова Наталья Александровна |  Документ отправлен на согласование в ДО | Договор переуступки | Печать

Рисунок 3.8 – Контроль зарегистрированного ДДУ бухгалтерской и финансовой службами в 1С УСО на примере ООО «СК Гарантия»

Для учета контроля зарегистрированных договоров долевого участия на примере ООО «СК Гарантия», был разработан отчет для Департамента строительства, который включает подробную информацию по каждому зарегистрированному ДДУ, рисунок 3.9.

Раздел					Общая площадь	С начала строительства		
Объект						Количество договоров	помещений	Сумма
Вид доли								
Номер регистрации	Дата регистрации	Доля	Клиент	Договор контрагента				
<b>Заключено сделок</b>								
БС 1-Д								
Жилое								
69-1	02.04.2020	Д-114	Сасин Антон Сергеевич ИП	БС1-Д-114-Ф от 05.03.2020	37,87	1	1	2 158 590,00
69-12	07.04.2020	Д-71	Астюкова Татьяна Николаевна	БС1-Д-71-Ф от 16.03.2020	21,28	1	1	1 383 200,00
69-23/001/2020-14	09.04.2020	Д-82	Чубов Виталий Владимирович	БС1-Д-82-Ф от 16.03.2020	21,28	1	1	1 383 200,00
69-23/001/2020-19	10.04.2020	Д-54	Лавренко Виктория Евгеньевна	БС1-Д-54-Ф от 16.03.2020	37,15	1	1	2 117 550,00
69-23/001/2020-25	13.04.2020	Д-84	Фугаров Максим Алексеевич	БС1-Д-84-Ф от 16.03.2020	41,02	1	1	2 215 080,00
69-27	14.04.2020	Д-74	Третьякова Вера Александровна	БС1-Д-74-Ф от 16.03.2020	43,69	1	1	2 359 260,00
69-23/001/2020-29	15.04.2020	Д-51	Заря Светлана Сергеевна	БС1-Д-51-Ф от 16.03.2020	41,02	1	1	2 215 080,00
69-23/001/2020-30	15.04.2020	Д-41	Петухова Валентина Павловна	БС1-Д-41-Ф от 16.03.2020	43,69	1	1	2 359 260,00
69-33	16.04.2020	Д-14	Черных Елена Викторовна	БС1-Д-14-Ф от 08.04.2020	62,26	1	1	3 113 000,00
69-39	21.04.2020	Д-45	Нарыжный Николай Валерьевич	БС 1-45-Ф от 06.04.2020	41,20	1	1	2 327 800,00

Рисунок 3.9 – Фрагмент отчета по зарегистрированным ДДУ для контролирующих органов в 1С УСО на примере ООО «СК Гарантия»

Используя сформированные формы отчета, бухгалтер имеет возможность создать все формы отчетов для Департамента строительства, в том числе и справки по расторгнутым договорам. Образцы разработанных форм отчетов представлены на рисунках 3.10. и 3.11.

Контроль передачи квартир дольщиками осуществляется в соответствии с Законом 214-ФЗ, застройщик обязан передать помещение в течение двух месяцев с момента получения справки о вводе объекта в эксплуатацию.

Управлению по надзору в области долевого строительства Краснодарского края						
ООО "СК Гарантия"						
Отчетность за 1 полугодие 2019 г. года						
<b>Справка о расторгнутых договорах за отчетный период</b> (Расшифровка п. 7 формы №2)						
П/П	Дата договора	Номер договора	Регистрация расторжения		Цена договора, руб.	Основания расторжения
			Дата	Номер		
1	31.08.2018	БС 3-405-Ф	21.01.2019	1226-2527	2 173 000	
2	27.08.2018	БС 3-307-Ф	28.01.2019	1226-2575	2 129 540	
3	06.02.2017	БС 4-193-Ф	29.01.2019	1226-2593	956 800	
4	05.12.2016	БС 4-195-Ф	01.02.2019	1226-2699	969 220	
5	05.12.2016	БС 5-51-Ф	05.02.2019	1226-2624	969 220	
6	16.10.2017	БС 5-49-Ф	08.02.2019	1226-2643	956 800	
7	06.12.2018	БС 5-69-Ф	19.05.2019	0	1 478 400	
<b>ИТОГО:</b>					<b>9 632 980</b>	
Руководитель		м.п.	_____	_____	_____	_____
Гл. бухгалтер			_____	_____	_____	_____

Рисунок 3.10 – Справка о расторгнутых договорах ДДУ

Управлению по надзору в области долевого строительства Краснодарского края						
ООО "СК Гарантия"						
Отчетность за 1 полугодие 2019 г. года						
<b>Справка о непереданных помещениях по неисполненным договорам за отчетный период</b> (Расшифровка п. 13 формы №2)						
П/П	Дата договора	Номер договора	Не передано		Цена договора, руб.	Комментарий
			Договоров	Помещений		
1	08.11.2017	БС 3-103-Ф	1	1	2 915 400	
2	22.11.2017	БС 3-1043-Ф	0,25	1	826 200	
3	22.11.2017	БС 3-1053-Ф	0,25	1	3 987 900	
4	22.11.2017	БС 3-1263-Ф	0,25	1	4 434 300	
5	22.11.2017	БС 3-1063-Ф	0,25	1	604 800	
6	28.12.2017	БС 3-113/К-Ю	0,2	1	2 295 000	
7	28.12.2017	БС 3-114/К-Ю	0,2	1	832 500	
8	28.12.2017	БС 3-112/К-Ю	0,2	1	2 276 100	
9	28.12.2017	БС 3-117/К-Ю	0,2	1	2 131 200	

Рисунок 3.11 – Справка о не переданных помещениях по ДДУ

Применение информационных технологий помогает хозяйствующего субъекта не тратить время на обработку информации, а дает возможность эффективно использовать их труд для достижения общих целей.

Автоматизация бухгалтерского учета позволяет сократить трудозатраты бухгалтера не только для составления справок для Департамента строительства, но и отчетов по зарегистрированным ДДУ для внутреннего использования. Результаты проведенных исследований показали, что около 97 % организаций составляют отчеты для внешних пользователей при помощи Excel, что является неэффективным использованием рабочего времени сотрудников. Апробация

предложенной методики организации учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ на примере застройщика ООО «СК Гарантия» показали, что бухгалтер имеет возможность вести учет 8 строительных организаций с активной стадией строительства и штатом бухгалтерии 2 человека, включая главного бухгалтера, сократить трудозатраты и, самое главное, предотвратить возможные ошибки ручного ведения бухгалтерского учета.

Помимо учетных форм ведения бухгалтерского учета, одновременно информация записывается и в управленческие регистры, что позволяет в любой момент времени и в любом разрезе учета получить развернутую информацию по ДДУ. Один из примеров отчета по ДДУ приведен на рисунке 3.12.

Статус договора							Сумма договора	Оплачено	К доплате	Площадь с коэф.
№ п/п	ФИО дольщика	Объект, доля	№ договора, дата	Дата подачи документов на	Дата получения документов	Дата регистрации				
							Дата платежа	Сумма		
<b>ВСЕГО</b>										
Блок секция БС 1 ВК										
Блок секция БС 1-Д										
<b>ДДУ зарегистрированы</b>										
1	Колмакова Людмила Александровна	БС 1-Д/216	БС 1-Д-216-Ф от 19.10.2020	19.10.2020	30.10.2020	02.11.2020	2 694 893,00	2 694 893,00		41,020
							02.07.2021	2 657 320,00		
							13.07.2021	37 573,00		
2	Петрова Кристина Игоревна	БС 1-Д/181	БС 1-Д-181-Ф от 17.12.2020	21.12.2020	31.12.2020	23.12.2020	1 631 550,00	1 631 550,00		21,280
							02.07.2021	1 585 360,00		
							18.07.2021	46 190,00		
3	Богомолова Диана Сергеевна	БС 1-Д/119	БС 1-119-Ф от 11.08.2020	12.08.2020	25.08.2020	02.09.2020	4 287 600,00	4 211 460,00	76 140,00	77,990
							02.07.2021	4 211 460,00		
4	Гусейнов Рустам Рамазанович	БС 1-Д/249	БС 1-Д-249-Ф от 16.03.2021	23.03.2021	30.03.2021	01.04.2021	3 277 293,00	3 277 293,00		41,020
							02.07.2021	3 231 600,00		
							02.07.2021	3 231 600,00		
							02.07.2021	3 231 600,00		
							02.07.2021	3 231 600,00		
							20.07.2021	45 693,00		
							20.07.2021	45 693,00		
							20.07.2021	45 693,00		
							20.07.2021	45 693,00		

Рисунок 3.12. – Отчет по зарегистрированным ДДУ для внутреннего использования в 1С УСО на примере ООО «СК Гарантия»

В отчете отражена информация о зарегистрированных сделках с указанием даты подачи на регистрацию, даты регистрации, суммы сделки и поступления де-



нежных средств от дольщиков. Благодаря этому менеджерам нет необходимости обращаться в бухгалтерию за предоставлением внутренней информации по зарегистрированным сделкам и наличию дебиторской задолженности. Каждый менеджер в разрезе своих контрагентов обладает полной информацией по клиентам [81].

Любая автоматизация не происходит бесследно, должен быть экономический эффект от внедрения. Он может быть выражен в материальном выражении, а может - в возможности эффективного управления строительной организацией через призму получения оперативной информации по предприятию. [90]. Оценить результат количественно с финансовой стороны удастся редко. Предложено оценивать затраты на внедрение и стоимость эксплуатации с применением ИКТ [79].

Виды и расчет экономического эффекта от внедрения ИКТ по учету ДДУ представлены в таблице 3.5, показали, что только за первый год при строительстве 8 небольших объектов площадью 38 000 м<sup>2</sup> каждая организация экономит более 2,2 млн. руб. При этом величину эффекта обеспечило использование одного блока – учета договоров долевого участия, что указывает на экономическую обоснованность предложенных мероприятий.

Таблица 3.5. – Эффект реализации бухгалтерского учета по ДДУ с применением ИКТ в строительной компании ООО «СК Гарантия»

<b>1. Качественные показатели эффективности</b>		
1.1	Получение оперативной информации по зарегистрированным сделкам, срокам оплаты, непроданным помещениям по объектам учета	
1.2	Сокращение рисков по штрафным санкциям, обусловленным неверной подачей информации в департамент строительства	
1.3	Оперативный контроль дебиторской задолженности по ДДУ, применение ИКТ помогает избежать рисков от неверной информации в учете по ДДУ	
1.4	Использование трудозатрат специалистов на более эффективную работу	
1.5	Ведение бухгалтерского учета с минимальным штатом сотрудников в бухгалтерии	
<b>2. Характеристика текущих операций с применением ИКТ</b>		Годовой эффект, руб.
2.1	Отражение хозяйственных операций по регистрации ДДУ в бухгалтерском учете	1 160 000

Продолжение таблицы 3.5

<b>2. Характеристика текущих операций с применением ИКТ</b>		Годовой эффект, руб.
2.2	Подготовка отчета в департамент строительства	1 142 856
2.3	Сокращение времени на составление ежедневного отчета по зарегистрированным сделкам	173 571
2.4	Сокращение потери рабочего времени на сверку данных юристами и бухгалтерией	240 000
Итого эффект от оптимизации текущих операций с применением ИКТ		2 717 327
<b>3. Прямые потери застройщика в год</b>		
3.1	Затраты на внедрение ИКТ займут в среднем 2 месяца	480 000
<b>Экономический эффект за первый год внедрения</b>		<b>2 237 327</b>

Заключительным этапом учета взаиморасчетов по ДДУ с применением ИКТ является блок по вводу объектов в эксплуатацию. Застройщик обязан в течение двух месяцев после ввода объекта в эксплуатацию передать ключи дольщикам, для этих целей он отправляет уведомления и приглашает дольщиков на подписание актов приема-передачи ключей. Далее акты приема-передачи передаются в бухгалтерию для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете. На рисунке 3.13. приведена схема закрытия объекта.



Рисунок 3.13 – Схема закрытия объекта строительства с применением ИКТ

Применение ИКТ технологий при закрытии объекта строительства помогает, с одной стороны проконтролировать отправку уведомлений всем дольщикам для исключения претензий контрагентов, а с другой, проконтролировать подписание актов приема-передачи квартир для своевременного отражения информации в бухгалтерском учете. После ввода юридическим отделом в 1С статуса «Акт подписан, квартира передана», в бухгалтерском учете, в зависимости от способа определения финансового результата (согласно учетной политике) формируется информация о передаче квартиры дольщикам. После ввода объекта в эксплуатацию дом передается на обслуживание в управляющую компанию, которая до момента передачи помещения дольщикам выставляет коммунальные услуги застройщикам (рисунок 3.13).

Информация о передаче квартир дольщикам в бухгалтерском учете, в том числе необходима для проверки расчетов по коммунальным услугам по управляющей компании. Финансовый результат по объекту может формироваться не только в разрезе целого объекта, но и в разрезе подписанного акта по каждой квартире.

Таким образом, предложенная система организации учета ДДУ в строительных организациях с применением ИКТ меняет функционал бухгалтера, который выступает контролером и аналитиком, а не оператором по занесению в компьютер хозяйственных операций. Ее апробация и последующее внедрение в деятельность конкретных строительных организаций Краснодарского края позволило создать эффективную систему и обеспечить оперативный контроль задолженности, сокращение отраслевых рисков, снизить трудоемкость бухгалтерского учета и контроля дебиторской задолженности, а также автоматизацию получения отчетов для внутренних и внешних пользователей в необходимой группировке. Применение информационных технологий в бухгалтерском учете строительных организаций в значительной мере повышает его оперативность, ускоряет процесс и эффективность учета.

### **3.2 Методика учета расчетов с поставщиками и подрядчиками в строительных организациях с использованием ИКТ**

В процессе хозяйственной деятельности между строительной организацией и ее контрагентами возникают обязательства за приобретенные товары, оказанные услуги и выполненные работы, при этом кредиторская задолженность, как показывают результаты проведенного исследования, выступает одной из основных статей краткосрочных обязательств в бухгалтерском балансе.

В структуре кредиторской задолженности строительных организаций наибольшую долю занимают кредиторы по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»; большой удельный вес приходится также на кредиторскую задолженность по счетам 66 и 67 «Расчеты по договорам займа».

Все операции, связанные с расчетами за приобретенные материальные ценности, принятые работы или оказанные услуги отражаются на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», независимо от времени оплаты. Счет 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» кредитуется на стоимость принимаемых к бухгалтерскому учету товарно-материальных ценностей, работ, услуг в корреспонденции со счетами учета этих ценностей или счетами учета соответствующих затрат.

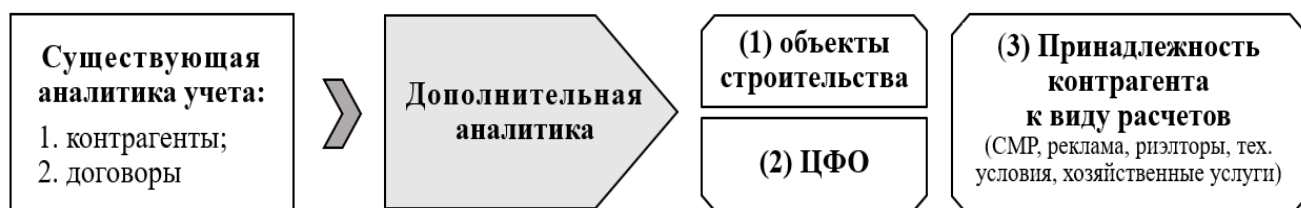
Аналитический учет по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» предусматривает ведение аналитики в двух плоскостях:

- расчеты по контрагентам;
- расчеты по договорам.

Но, как показали исследования, данной аналитики недостаточно для организации действенного контроля кредиторской задолженности. Бухгалтеру приходится ручным способом выбирать задолженность контрагентов по центрам финансовой ответственности, что занимает значительное время и не дает возможности получать информацию в режиме реального времени.

Для решения этой проблемы предложено использовать вид аналитики по учету расчетов с контрагентами в рамках объектов строительства и центров финансовой ответственности, что позволит оперативно получать информацию по объектам, выявить не закрытые объекты учета после завершения строительства. Предлагаемая система аналитического учета расчетов с кредиторами в строительных организациях представлена на рисунке 3.14.

В большинстве случаев, при заключении договоров с кредиторами сразу известно, какой отдел ответственен за расчеты по договору, к какому объекту строительства и к какому виду расчета относится договор. На примере ООО «СК Гарантия», ООО «Нефтегазмаш-Технологии», ООО «Нефтемаш», ООО «Кубстрой-15» и других организаций был построен и апробирован аналитический учет с дополнительной аналитикой к договору, который показал себя эффективным и менее трудозатратным.



#### Образец отчета

Объект/ЦФО/Вид расчетов/Контрагент	Договор	Сумма, руб.
<i>Аналитика 1- Объект:</i> Восточно-Кругликовская, 42		7850000
<i>Аналитика 2- ЦФО:</i> Производственный отдел		7850000
<i>Аналитика 3- Вид расчетов:</i> Строительно-монтажные работы		7800000
ООО «Сталь»	№ 345 от 10.08.20 г.	3450000
ООО «Радуга»	№ 345 от 10.08.20 г.	4350000
<i>Аналитика 2-ЦФО:</i> Маркетинг		50000
<i>Аналитика 3-Вид расчетов:</i> Реклама		50000
ООО «Акварель»	№ 150 от 12.04.21 г.	50000

Рисунок 3.14 – Дополнительная аналитика по учету расчетов с контрагентами  
(Источник: составлено автором)

На основании проведенных исследований и опыта апробирования в хозяйствующих субъектах строительной отрасли Краснодарского края, организацию аналитического учета расчетов с кредиторами нами предложено осуществлять в

соответствии с разработанным регламентом, представленным в таблице 3.6, который содержит этапы и порядок взаимодействия подразделений и работников организации в рамках определенного бизнес-процесса. Дополнительная аналитика дает возможность предприятиям получать достоверную информацию по расчетам с контрагентами на основании финансовых и управленческих данных. Автоматизировать дополнительную аналитику не составляет большого труда, так как вся информация закладывается к договору с контрагентом.

Таблица 3.6 - Регламент по организации аналитического учета расчетов с кредиторами

п. п.	Порядок работы	Ответственный	Срок исполнения
1	Сформировать команду для разработки аналитического учета расчетов с кредиторами	Финансовый директор	5 дней
2	Проанализировать существующую аналитику, провести опрос смежных структурных подразделений о потребности в аналитическом учете для возможности построения отчетов	Команда	10 дней
3	Разработать, в зависимости от вида деятельности и масштабов предприятия, дополнительную аналитику учета кредиторской задолженности	Команда	5 дней
4	Провести анализ возможности встраивания дополнительной аналитики в существующий учет	Команда	1 день
5	Принять решение о необходимости привлечения программистов для организации аналитического учета в информационной базе застройщика	Команда	1 день
6	Разработать формы отчетов, которые предприятие планирует получить благодаря дополнительному аналитическому учету	Команда	5 дней
7	Автоматизировать дополнительную аналитику в информационной системе Застройщика	Программисты	5 дней
8	Разработать инструкции по использованию информационной системы учета расчетов с кредиторами, и внедрить их в компании	Команда	2 дня
9	Провести обучение сотрудников по работе с дополнительной аналитикой в информационной базе застройщика	Команда	1 день
10	Протестировать работы системы в течении 3 месяцев	Финансовый директор	Ежедневно
11	Разработка корректирующих мероприятий по дополнительной аналитике и отчетным формам	Команда	3 дня
12	Организовать проведение аудита по внедренному процессу не реже одного раза в полугодие	Аудитор	1/раз в полугодие

*Источник: составлено автором*

В таблице 3.7. представлен пример отчета по кредиторской задолженности с использованием предлагаемой методики аналитического учета договоров в строительных организациях. Как видно из таблицы, отчет построен в соответствии с предлагаемой аналитикой учета договоров, которая позволяет получить расширенную информацию по расчетам с контрагентами и детализацией задолженности по объектам строительства, центрам финансовой ответственности и видам расчетов. Данная методика аналитического учета позволяет отделам оперативно контролировать расчеты с контрагентами, минуя построение дополнительных отчетов, ручную обработку расчетов и подписание актов сверок.

Таблица 3.7 – Ведомость по расчетам с кредиторами с использованием новых параметров аналитического учета

Объект/Ответственный отдел/Вид расчетов/ Контрагент	Договор	Сумма, руб.
Объект: Восточно-Кругликовская 42		9 420000
Ответственный отдел: ПТО		9 150000
Вид расчетов: Строительно-монтажные работы		7 800000
ООО «Сталь»	№345 от 10.08.20 г.	3 450000
ООО «Радуга»	№345 от 10.08.20 г.	4350000
Вид расчетов: Строительные материалы		1 350000
ООО «Бетонщик»	№10 от 12.02.20 г.	450000
ООО «Стройлес»	№12 от 16.03.21 г.	850000
Ответственный отдел: Маркетинг		80000
Вид расчетов: Реклама		80000
ООО «Акварель»	№150 от 12.04.21 г.	50000
ООО «Яндекс.в»	№23 от 16.05.21 г.	30000
Ответственный отдел: Логистический		190000
Вид расчетов: Транспортные расходы		190000
ООО «Транслогистик»	№45 от 24.06.21 г.	150000
ООО «Доставщик»	№450 от 14.06.21 г.	40000

Практическая значимость учета и контроля кредиторской задолженности состоит в снижении рисков возникновения просроченной задолженности и недопущении штрафных санкций в соответствии с договорными условиями. Как показали результаты проведенного исследования, основными проблемами, с которыми сталкиваются строительные предприятия при организации контроля кредиторской задолженности, являются:

1) трудности проверки поступивших материалов на соответствие размещенным заказам поставщикам, которые осуществляются с целью контроля получения строительных материалов на соответствие плановым сметам. В большинстве случаев излишние материалы не возвращаются поставщикам и могут быть использованы в последующих строительных работах, что ведет к возникновению задолженности перед поставщиками и, соответственно, отвлечению оборотных средств для погашения задолженности;

2) проверка приходных документов от кредиторов (поставщиков и подрядчиков) на соответствие цен, указанных в накладных и согласованных договором. Данный контроль занимает продолжительный период времени и может привести к несвоевременным оплатам. При отсутствии контроля цен на поступившие материалы и выполненные работ могут возникнуть риски в оприходовании материальных ценностей и подрядных работ сверх договорной цены;

3) несвоевременное предоставление документов в бухгалтерию по поступившим материалам и услугам от поставщиков и подрядных организаций, приводит к задержкам оплаты и штрафным санкциям по договорам. На многих строительных предприятиях документы со строительных площадок передаются несвоеременно, из-за чего бухгалтерии требуется время на занесение документов в информационную базу. Сроки от фактического поступления материалов на склад до фактического оприходования в программе могут достигать до 10 дней. При заключении с поставщиками договоров по оплате со сроком менее десяти дней с даты поставки могут возникнуть проблемы с несвоевременной оплатой;

4) проверка и контроль полученных подрядных работ на соответствие сметам и договорам с целью исключения получения двойных актов выполненных работ (КС2; КС3) на одну выполненную работу, что требует времени на проверку входящих документов;

5) ручной контроль графиков расчетов с поставщиками через программу Excel требующий дополнительных трудозатрат на обработку и дублирование информации;

6) проверка дублирования актов по риэлтерским услугам на отсутствие ранее представленных в учете на одно и то же помещение;



7) проверка актов по рекламным расходам на соответствие бюджету с целью контроля затрат сверх бюджета;

8) затруднения с оперативной подготовкой документов для оплаты банком в рамках проектного финансирования с применением эскроу-счетов;

9) неудовлетворительный контроль кредиторской и дебиторской задолженности в силу отсутствия информации о статусе задолженности (просроченная, текущая, судебная и др.).

Все перечисленные проблемы значительно влияют на результаты финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций и приводят к:

- a) несвоевременным оплатам поставщикам и подрядным организациям;
- b) увеличению численности персонала для осуществления дублирующих и контрольных операций, следовательно, увеличению фонда оплаты труда и налоговых отчислений в бюджет;
- c) изменению условий оплаты от поставщиков и подрядных организаций;
- d) увеличению стоимости материалов и работ;
- e) дублированию ранее оплаченных услуг агентствам недвижимости;
- f) штрафным санкциям от поставщиков за несвоевременную оплату.

Для решения выявленных ключевых проблем и повышения эффективности управления кредиторской задолженностью в строительных организациях, в составе которой более 80% приходится на стоимость материалов, работ и услуг, на основании выполненных исследований предлагается организовать учет и контроль с применением ИКТ *следующих участков* бухгалтерского учета:

1. Организовать учет и контроль поступающих на строительную площадку материалов в соответствии с количеством и ценой размещенного заказа поставщикам с одновременным контролем на соответствие плановым сметам.

2. Организовать учет и контроль полученных подрядных работ (по форме КС2 и КС3) на соответствие плановым сметам и договорам.

3. Организовать учет и контроль риэлторских услуг на дублирование ранее представленных актов на одно и то же помещение и автоматизировать процесс

отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете в соответствии с плановыми данными управленческого учета.

4. Организовать начисление процентов по договорам займа при помощи информационно-коммуникационных технологий.

На основании проведенных исследований и положительного опыта апробации от внедрения авторских рекомендаций, предложен регламент организационных мероприятий по учету материальных ценностей (таблица 3.8.)

Таблица 3.8 – Регламент организационных мероприятий по учету материальных ценностей

п. п.	Порядок работы	Ответственный	Срок исполнения
1	Подобрать команду из специалистов застройщика для организации учета и контроля материальных ценностей	Финансовый директор	5 дней
2	Подробно детализировать весь действующий бизнес-процесс по поступлению материальных ценностей на строительную площадку	Команда	7 дней
3	Выявить и систематизировать перечень проблем учета материальных ценностей в зависимости от важности и повторяемости операций	Команда	5 дней
4	Разработать бизнес-процесс поступления материальных ценностей на строительную площадку с детальным описанием всех осуществляемых действий от получения заявки в отделе снабжения на закупку материалов до заказа поставщику, согласования цен, поступления на строительную площадку и передачу подрядным организациям	Команда	14 дней
5	Выполнить анализ каждой совершаемой операции и предложить варианты усовершенствования при помощи ИКТ	Команда	
6	При помощи ИКТ организовать бухгалтерский учет на платформе управленческого учета с отражением фактов хозяйственной жизни в структурных подразделениях, осуществляющих фактическое ведение данных операций и оставить бухгалтерской службе только контроль получения первичных документов и проверки правильности отражения хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета [161]	Команда	
7	Определить платформу управленческого учета. Задача команды, – организовать учет в единой базе без дублирования операций в управленческом и бухгалтерском учете	Программисты	3 дня
8	Разработать техническое задание для автоматизации бизнес-процесса учета материальных ценностей	Команда	5 дней
9	Согласовать техническое задание с финансовым директором	Финансовый директор	2 дня
10	Составить бюджет проекта и согласовать с директором компании	Директор	1 день

Продолжение таблицы 3.8

п. п.	Порядок работы	Ответственный	Срок исполнения
11	Провести тендер по подбору организаций занимающихся автоматизацией бизнес-процессов	Команда	30 дней
12	Доработать информационную систему застройщика в соответствии с утвержденным техническим заданием на автоматизацию учета материальных ценностей.	Программисты	20 дней
13	Внедрить доработанный программный продукт в информационную систему застройщика	Программисты и команда	3 дня
14	Протестировать, внести корректирующие мероприятия и доработать с учетом замечаний	Команда	3 дня
15	Разработать инструкции для сотрудников компании	Команда	2 дня
16	Провести презентацию системы для сотрудников Застройщика	Команда	1 день
17	Организовать мониторинг осуществляемого бизнес-процесса для разработки корректирующих мероприятий	Команда и финансовый директор	6 месяцев
18	Контроль за выполнением работы с учетом нового бизнес-процесса, сотрудниками компании.	Команда	Ежедневно

*Источник: составлено автором*

На основании проработанных организационных мероприятий (таблица 3.8) предлагаем методику учета и контроля кредиторской задолженности в части контроля **поступления материалов** при помощи информационно-коммуникационных технологий, которая включает в себя поэтапную реализацию бизнес-процессов, представленных на рисунке 3.15.

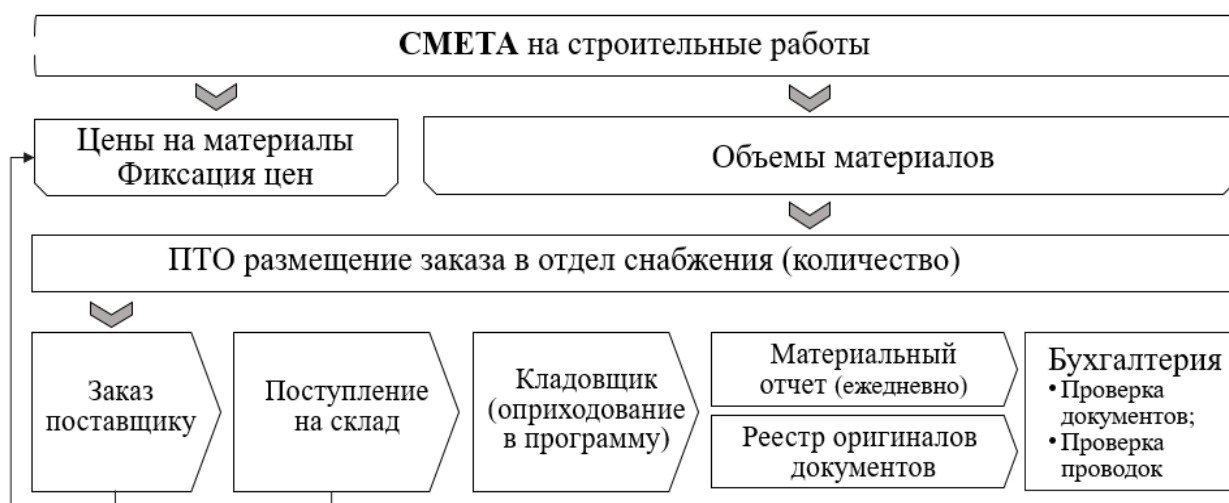


Рисунок 3.15. – Схема поступления материалов с применением ИКТ

Среди выделенных бизнес-процессов важное место в единой информационной базе на платформе расширенного бухгалтерского учета, с дополнением функций управленческого учета, отводится, *во-первых*, контролю поступления материальных ценностей на соответствие размещенным заказам и сметам, который предлагается осуществлять по следующему алгоритму:

- 1) организовать передачу заявок для закупки материалов в отдел снабжения в единой информационной базе;
- 2) разработать реестр максимальных цен на материальные ценности, утвердить руководителем и завести в программном продукте;
- 3) использовать программу документооборота для возможной передачи реестра с обновленными ценами руководителю предприятия и автоматическим проведением документа «ценообразования» в информационной базе после согласования в программе «1С-документооборот»;
- 4) создать обработку для формирования заказов поставщикам с указанием планируемой даты поставки материалов на склад, ценой заказа и автоматической передачей сформированных заказов на почту поставщикам с последующим контролем и прикреплением полученных ответов (счетов или прочих документов), подтверждающих принятие заказа. На примере застройщика организована обработка информации для отдела снабжения по формированию заказов поставщикам и представлена на рисунке 3.16.

Основной поставщик	Дата поставки	Номенклатура	Ед. изм.	Необходимо заказать	Цены		
					Закупки	Максимальная	Поставщика
АБСОЛЮТ ООО	16.07.2021						
АВС-электро ОП	28.07.2021			38,67			
Кабель ВВГ нг (А) FRLS 3x1,5		м		38,67	61,97	61,97	61,97
Агростройсервис ООО	09.04.2021						
Сетка СС-12		пог. м			26,52	26,52	26,52
Сетка СС-25		пог. м			53,04	53,04	53,04
Ангажмент Фабрика ООО	06.08.2020						
Маркиза		шт			4 760	4 760	4 760
Главстрой-Усть-Лабинск ООО	28.05.2021			270,776			
Блок стен.неармиров.из ячеистого бетона автоклавного твердения D500 625*300*250		м3			3 450	3 650	3 650
Блок стен.неармиров.из ячеистого бетона автоклавного твердения D500 625*100*250	10.06.2021	м3		268,263	3 450	3 650	3 650
Блок стен.неармиров.из ячеистого бетона автоклавного твердения D500 625*100*250		м3			3 450	3 650	3 650

Рисунок 3.16 – Фрагмент отчета по формированию заказов поставщикам, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

5) организовать контроль сформированных заказов поставщику до их проведения в информационной базе с применением ИКТ:

- контроль цен на материалы, ценам утвержденным руководителем;
- на контроль размещенных материалов поставщикам в соответствии с размещенной потребностью и установкой запрета формировать заказы сверх потребности за исключением кратности поставки материалов.

*Во-вторых*, важное место в единой информационной базе на платформе бухгалтерского учета с расширенными функциями управленческого учета, отводится организации оприходования материалов на строительной площадке с формированием бухгалтерских документов и оперативным отражением в учете кредиторской задолженности [167]. В момент оприходования материалов на строительной площадке необходимо обеспечить возможность прикрепления приходных и расходных документов к созданным в 1С УСО поступлениям и передачу материалов подрядным организациям с целью использования электронных документов без обращения к оригиналам. На рисунке 3.17. представлен пример документа поступления материалов на строительную площадку с отражением хозяйственных операций в бухгалтерском учете.

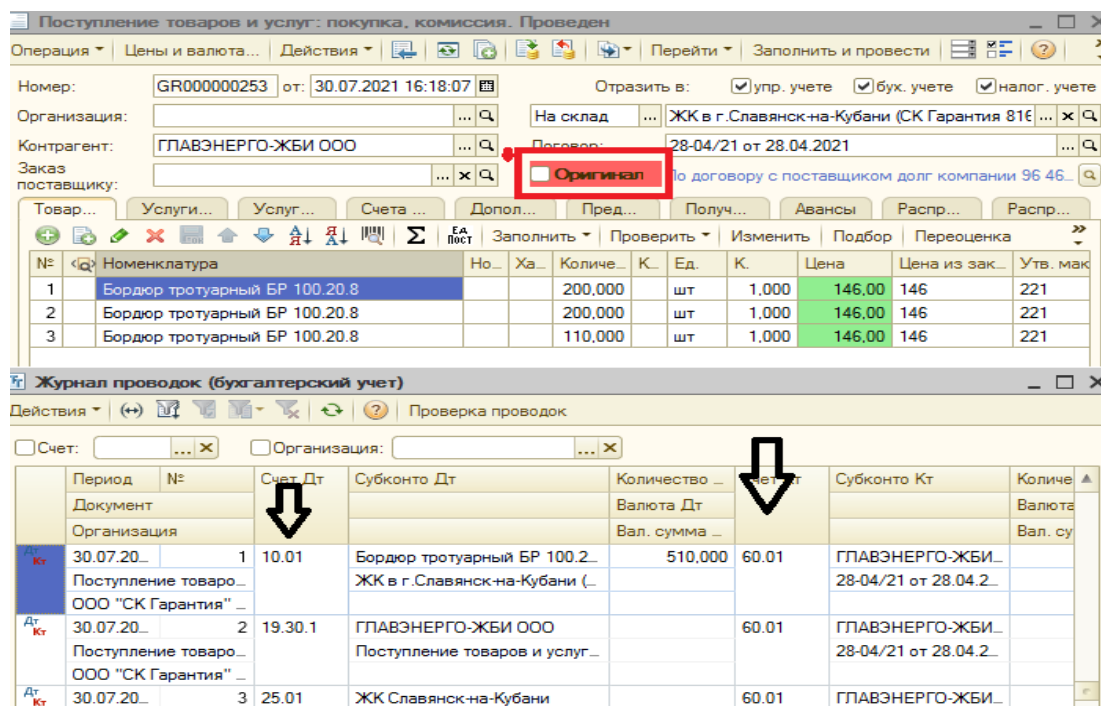


Рисунок 3.17 – Фрагмент поступления материальных ценностей в информационную базу при помощи ИКТ, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

Контроль проведения приходных документов от поставщиков на основании размещенных заказов с применением ИКТ должен включать:

- контроль цен в приходных документах в соответствии с заказом с целью запрета поступления материалов по завышенным ценам;
- контроль количества материалов в соответствии с заказом с целью предотвращения поставки сверх потребности;
- контроль сроков поставки с запретом приходить материалы, поставленные ранее срока, с целью предотвратить преждевременную кредиторскую задолженность;

*В-третьих*, важное место в единой информационной базе на платформе бухгалтерского учета с расширенными функциями управленческого учета, занимает организация ежедневного предоставления материального отчета в электронном виде для оперативной проверки бухгалтерской службой. На рисунке 3.18. представлен фрагмент материального отчета для возможного применения строительными предприятиями. Полная версия материального отчета включает: ведомость по движению материалов с детализацией по номенклатуре и документам; реестр оригиналов приходных накладных и реестр давальческих накладных за сутки.

ООО "Строитель", ИНН _____, ОГРН _____ <small>организации</small>		Форма по ОКУД По ОКПО	0330229		
ЖК Победа (СК Строитель) <small>структурное подразделение</small>		Вид деятельности по ОКДП			
<b>МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ</b>		Вид операции			
Материально-ответственное лицо _____	Администратор _____ <small>должность, фамилия, имя, отчество</small>	Номер документа	Дата составления	отчетный период с по	
		30.07.2021		05.04.2021	05.04.2021

№ п/п	Наименование	Документ		Получатель / отправитель	Кол-во	Сумма	Отметки	
		Дата	Номер				Бухгалтерии	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	05.04.2021							
	<b>ПРИХОД</b>							
1	Поступление товаров и услуг	05.04.2021	KR000000238	МЕТАЛЛСЕРВИС-МОСКВА ООО, вх. № ММ-0235120 от 02.04.2021	20,4	1 210 599,00		
	<b>Итого по приходу</b>	X	X		20,4			
	<b>Итого с остатком</b>	X	X		20,4			
	<b>РАСХОД</b>							
2	Передача товаров	05.04.2021	KR000000082	СМУ-5 (Суб.под: СТРОЙ ИНВЕСТ ГРУПП ООО)	20,4			
	<b>Итого по расходу</b>	X	X		20,4			
	05.04.2021							

Рисунок 3.18 – Фрагмент части рекомендуемой формы материального отчета контроля поступления и выбытия материалов на строительной площадке

Разработанная методика учета материальных ценностей является практическим пособием для строительных предприятий в организации учета, протестирована в работе на примере ряда генподрядных организаций и застройщиков Краснодарского края, зарекомендовала себя как эффективный механизм для контрольных функций материальных ценностей [91].

Эффективность внедрения предложенной методики учета и контроля поступающих на строительную площадку материалов со сроком окупаемости около полугода приведена в таблице 3.9.

Таблица 3.9 – Затраты времени на обработку документов при традиционной и усовершенствованной методикам учета и контроля материальных ценностей, мин.

Показатель	До внедрения	После внедрения	Изменение ( $\pm$ )
Обработка приходных документов	15	2	-13
Составление материальных отчетов в ИКТ	40	1	-39
Контроль цен в приходных документах	20	0	-20
Контроль сроков поставки материалов	10		-10
Контроль количества на соответствие размещенным заказам	5-10		-5-10
Ошибки размещения заказов поставщикам	возможны	минимальны	x
Формирование документов, для банка и контролирующих органов, на основании прикрепленных электронных документов, затраты времени за неделю	720	90	-630
Риск несвоевременной оплаты за счет не оприходованных материальных ценностей	сложно подсчитать	отсутствует	предотвращение рисков

Как видно из материалов таблицы 3.9, экономия времени на обработку учетных документов, контроль материальных ценностей равен 630 мин. (10,5 часа) за неделю, полностью исключает риски. При этом эффект от внедрения системы учета будет накапливаться с каждой итерацией, так как задействуются процессы, которые повторяются ежедневно. Окупаемость вложений произойдет, примерно через шесть месяцев. При автоматизации процессов учета материальных ценностей не всегда главную роль занимает именно окупаемость, есть еще

понятие «управляемость процессами», которая повысится от внедренной методики учета материальных ценностей.

Еще одним направлением повышения эффективности управления кредиторской задолженностью является совершенствование организации учета и контроля расчетов с *подрядными организациями*. Основные проблемы, с которыми сталкиваются застройщики при работе с *подрядными организациями*:

1) отсутствие организации учета давальческих материалов и затруднение в предоставлении отчетов по использованию материалов и остаткам у подрядной организации;

2) отсутствие возможности составления смет на работы и актов выполненных работ в силу отсутствия сметного отдела;

3) продолжительный период времени на последовательное принятие работ службой застройщика влечет несвоевременную оплату подрядным организациям; процесс принятия работ показан на рисунке 3.19;

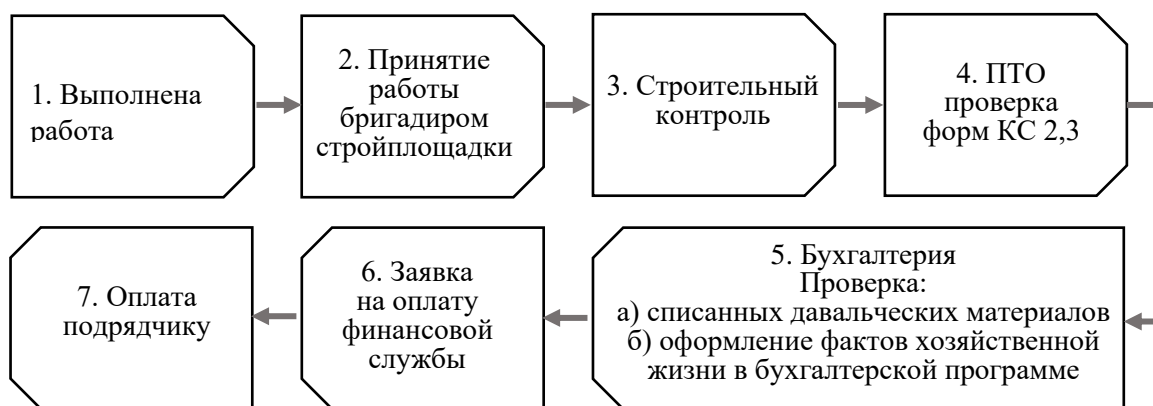


Рисунок 3.19 - Схема работы с подрядными организациями без применения ИКТ

4) повторное предоставление форм КС2 и КС3 в случае некорректного отражения работ и цен в предоставляемых документах, либо неправильным списанием давальческих материалов. Данного рода ошибки обнаруживают себя на завершающей фазе проверки документов производственным отделом и бухгалтерией. Повторное предоставление документов может повторяться до 3-4 раза по



одной форме, что, увеличивает срок получения денежных средств подрядными организациями;

5) ошибки в списании материалов, некорректному разнесению документов по статьям затрат и значительной продолжительности обработки актов выполненных работ (КС-2 и КС-3) бухгалтерской службой.

Для устранения этих проблем и организации учета и контроля выполненных работ на соответствие сметам и договорам подряда, а также для контроля и учета давальческих материалов, предлагается при помощи ИКТ использовать следующую *методику учета* подрядных работ:

1) разработать бизнес-процесс учета подрядных работ с использованием ИКТ, с детальным описанием всех осуществляемых действий от размещения заказа подрядчику на работу до принятия выполненных работ всеми службами Застройщика (рисунок 3.20);

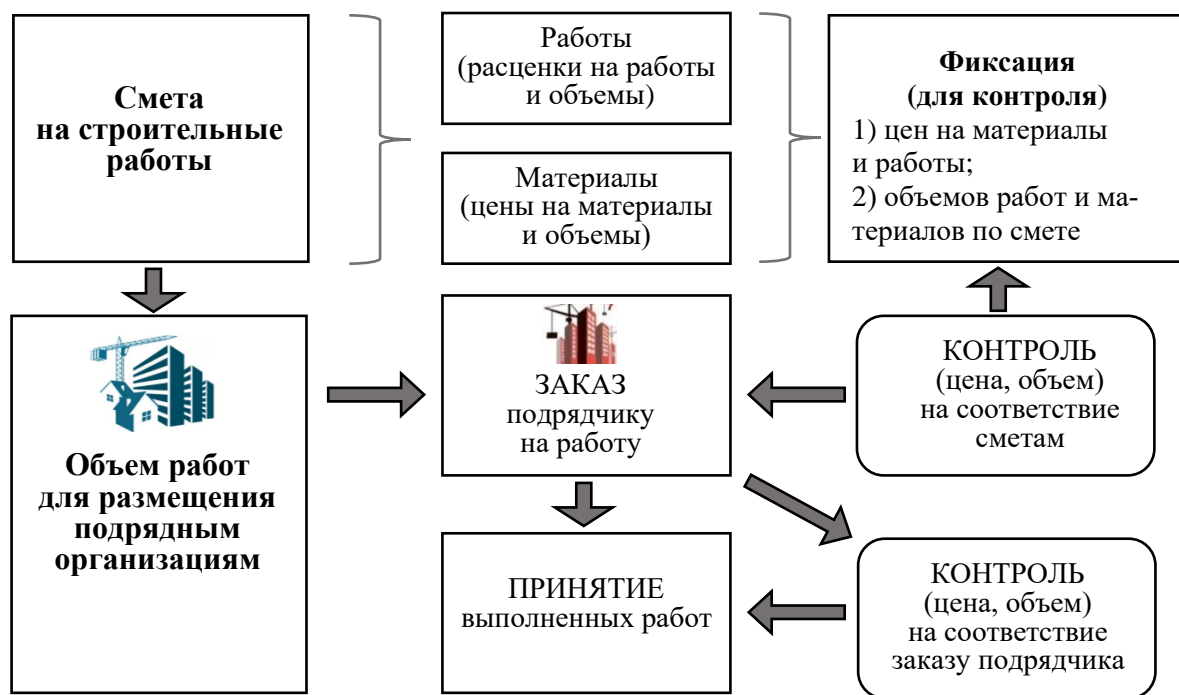


Рисунок 3.20 – Порядок работы между застройщиком и подрядными организациями

2) организовать при помощи ИКТ формирование смет и договоров на подрядные работы в информационной базе застройщика. Создать документ «заказ

подрядчику на работу», в котором фиксируются объемы работ и материалы подрядчика и застройщика (давальческие материалы), их стоимость;

3) организовать работу подрядной организации в информационной базе застройщика с ограниченным интерфейсом информации. Подрядчик отражает в программе выполненные работы и формирует отчетные формы КС-2 и КС-3 для передачи застройщику (рисунок 3.21);

Документ создан на основании КС-2. Редактирование ключевых полей **запрещено!**

Номер: 000003537    Дата: 21.07.2021 14:24:31    Подрядчик: ЛАНДШАФТСТРОЙ ООО    Субп...

КС-2 №000001409 от 1 июля 2021 г.    Перезаполнить    Генподрядчик:    Q

Подразделение: ЖК НД квартал № 4 (ул. Атлантическая 2- ИТАЛИЯ)    Q    Договор: 15.04/2021-03 от 15.04.2021    Q

Учитывать НДС:

Работу отнести на следующие статьи затрат: **Давальческие материалы**    Списание проданных материалов (забалансовых)    Перемещение давальческие материалов

**отражение в бух.учете хоз.операций на основании управленческого учета**

Документ поступления товаров и услуг: КС3 № KR000000786 от 21.07.2021, сумма: 29 600,00

Документы получения услуг по переработке: [Получение услуг по переработке KR000000043 от 21.07.2021](#)

+ Добавить    X    ↑    ↓

N	КС 2 номер	КС 2 дата	Статья затрат	Объект строительст...	Номенклатурная гру...	Наименование услуги	Количество
1	000001409	01.07.2021	Озеленение прилег...	ЖК НД квартал № 4	ЖК НД (Италия) В Ц...	Посадка кустарнико...	91,000
2	000001409	01.07.2021	Озеленение прилег...	ЖК НД квартал № 4	ЖК НД (Италия) В Ц...	Посадка туя колумн...	4,000
3	000001409	01.07.2021	Озеленение прилег...	ЖК НД квартал № 4	ЖК НД (Италия) В Ц...	Посадка можжевельн...	2,000
4	000001409	01.07.2021	Озеленение прилег...	ЖК НД квартал № 4	ЖК НД (Италия) В Ц...	Посадка Спиреи	2,000
5	000001409	01.07.2021	Озеленение прилег...	ЖК НД квартал № 4	ЖК НД (Италия) В Ц...	Посадка дерева Кле...	2,000
6	000001409	01.07.2021	Озеленение прилег...	ЖК НД квартал № 4	ЖК НД (Италия) В Ц...	Семена газона "Сол...	30,000
7	000001409	01.07.2021	Озеленение прилег...	ЖК НД квартал № 4	ЖК НД (Италия) В Ц...	Посадка ели сербск...	4,000

Рисунок 3.21 – Фрагмент обработки КС2 подрядной организацией, оформленный в программе 1С на примере ООО «Ландшафтстрой»

4) организовать автоматическую отправку уведомлений начальнику участка для принятия работ на строительной площадке. Данный функционал позволит устранить лишние контакты и согласования между подрядчиком и начальником участка. Срок принятия работ начальником участка – один день [44].

5) создать возможность принятия работ отделом ПТО (производственно-техническим отделом) в информационной базе застройщика, с целью проверки списания давальческих материалов. Проверять расценки и объемы нет необходимости, так как программный продукт не даст возможности закрыть выполненные работы с превышением плановых смет;

б) организовать автоматическую отправку уведомлений от ПТО в бухгалтерию с целью проверки соответствия сумм в документах, созданных информационной системой 1С УСО на соответствие первичным документам. После проверки документ получает статус «проверен» все процессы автоматически создаются после проверки документов службой ПТО. В связи с тем, что бухгалтерские документы создаются на основании принятия КС 2, то нет необходимости проверять соответствие работ и расценок на соответствие сметам: при автоматизированной форме учета программный продукт не допустит превышения выполненных работ от первоначальной сметы. Такой контроль позволит избежать ошибок на 99,9 % и отказаться от ручной проверки документов [161];

7) автоматизировать создание бухгалтерских документов (документ «Поступление товаров и услуг» и документ «Списание авальческих материалов») в информационной базе застройщика при помощи ИКТ. Пример автоматического создания документов представлен на рисунке 3.22.

The screenshot displays the 1C software interface for a document titled 'Поступление товаров и услуг: покупка, комиссия. Проведен'. The document number is KR000000786, dated 21.07.2021 14:24:32. The organization is ПАНДШАФТСТРОЙ ООО, and the contract is 15.04/2021-03 от 15.04.2021. The document is marked as 'Оригинал'.

№	Номенклатура	Содержание услуги, доп. сведения	Коли...	Ед. изм.	Це
1	Посадка кустарников "Зеленая изгор...	Озеленение прилегающих территорий / ЖК НД (Италия) В ЦЕЛОМ	91,000	шт	
2	Посадка туя колонна 1.5-1.8	Озеленение прилегающих территорий / ЖК НД (Италия) В ЦЕЛОМ	4,000	шт	
3	Посадка можжевельника горизонталь...	Озеленение прилегающих территорий / ЖК НД (Италия) В ЦЕЛОМ	2,000	шт	
4	Посадка Спиреи	Озеленение прилегающих территорий / ЖК НД (Италия) В ЦЕЛОМ	2,000	шт	
5	Посадка дерева Клен, высотой 2 м	Озеленение прилегающих территорий / ЖК НД (Италия) В ЦЕЛОМ	2,000	шт	
6	Семена газона "Солнечный" (МП)	Озеленение прилегающих территорий / ЖК НД (Италия) В ЦЕЛОМ	30,000	кг	
7	Посадка ели сербской, высотой 2 м	Озеленение прилегающих территорий / ЖК НД (Италия) В ЦЕЛОМ	4,000	шт	

The total amount is 29 600.00 руб. Below the document, the 'Журнал проводок (бухгалтерский учет)' is shown, detailing the accounting entry for the receipt of goods and services.

Пери...	№	Счет Дт	Субконто Дт	Количество ...	Счет Кт	Субконто Кт	Количество ...
21.07.202...	1	25.01	ЖК Италия квартал № 4 (СКГаран...		60.01	ПАНДШАФТСТРОЙ О...	
			Озеленение прилегающих террито...			15.04/2021-03 от 15.04...	

Рисунок 3.22. – Фрагмент отражение хозяйственных операций в бухгалтерском учете, по выполнению подрядных работ оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

В бухгалтерском учете поступление подрядных работ отражается записями:

Д 08.03 (20,25) К 60.1 – отражены работы подрядчиков;

Д 19.03 К 60.1 – выделен НДС по подрядным работам;

Д 20.01 К 25 распределение ОПР по блок-секциям;

Д 08.03 К 20.01 отнесены расходы на накопление затрат объекта.

Последние две записи отражаются при закрытии отчета за месяц с представлением расчета себестоимости и определения финансовых результатов в бухгалтерском учете.

8) автоматически формировать заявки на оплату работ и услуг подрядным организациям на основании проверенных форм выполненных работ при помощи ИКТ (рисунок 3.23);

Заявка на расход денежных средств GN000000149 от 21.05.2021 10:33:57 оплата поставщику						
Сумма: <u>528 800,00 руб.</u>		Ответственный: <u>Конева Марина Викторовна</u>				
Форма оплаты: <u>Безналичные</u>		Дата расхода: <u>21.05.2021</u>		Место хранения: <u>Генстрой Сбербанк</u>		
<b>Расчеты с контрагентами</b>						
Контрагент: <u>ЛАНДШАФТСТРОЙ ООО</u>						
Договор взаиморасчетов	Сделка	Сумма платежа	Валюта расчетов	Курс	Сумма расчетов	Текущий долг с учетом заявки
29.10В от 29.10.2020		528 800	руб.	1	528 800	528 800
<b>Размещение заявки</b>						
Не размещено						
<b>Описание заявки</b>						
Оплата за оказанные услуги по акту № 000001193 от 14.05.2021г. по сч. 7 от 14.05.21						
<b>Утверждение заявки</b>						
Заявка утверждена: _____ Дата _____ Подпись _____						

Рисунок 3.23 – Образец заявка на оплату подрядной организации

9) формирование давальческого отчета в информационной базе застройщика при помощи ИКТ. Подрядчику достаточно проверить информацию и подписать отчет, что не требует от подрядной организации забалансового учета материалов и сокращает их трудоемкость работы и влияет на расценки предлагаемые для застройщика, образец приведен на рисунке 3.24.

СКЭМСС								
Подрядчик (исполнитель)								
35007ь, Краснодарский край, Краснодар г, СТАСОВА, дом № 178, помещение 175								
Заказчик								
<b>СВОДНЫЙ ОТЧЕТ ПО ДАВАЛЬЧЕСКИМ МАТЕРИАЛАМ</b>						Дата составления		
Период: Июль 2021 г.						31.07.2021		
№ п/п	Наименование	Документ		Получатель / отправитель	Кол-во	Сумма	Отметки	
		Дата	Номер				Бухгалтерии	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	01.07.2021				28	18 200		
	<b>ПРИХОД</b>							
1	Передача товаров	23.07.2021	KR000000661	ЖК Италия (СК Гарантия 487)	12,5	41 875,00		
2	Передача товаров	26.07.2021	KR000000675	ЖК Италия (СК Гарантия 487)	3	10 050,00		
3	Передача товаров	27.07.2021	KR000000684	ЖК Италия (СК Гарантия 487)	9	30 150,00		
4	Передача товаров	29.07.2021	KR000000698	ЖК Италия (СК Гарантия 487)	3,5	11 725,00		
	<b>Итого по приходу</b>	X	X		28	93 800		
	<b>Итого с остатком</b>	X	X		56	112 000		
	31.07.2021				56	112 000		
*** Отчет подписывает ответственный сотрудник по работе с подрядчиками и подрядчик.								
СКЭМСС				ООО "Ск... " 487				

Рисунок 3.24 – Образец давальческого отчета

Данная методика апробировалась в ряде строительных организаций Краснодарского края и зарекомендовала себя с положительной стороны. Методика по учету подрядных работ представляет собой пошаговую инструкцию в работе с подрядными организациями.

Схематично процесс принятия работ от подрядных организаций представлен на рисунке 3.25.

Предлагаемая методика создает возможности автоматизировать бизнес-процессы по работе с подрядными организациями при помощи ИКТ, позволяет ускорить принятие подрядных работ от момента выполнения до фактического предоставления и обработки документов в бухгалтерском учете и, следовательно, ускорит проведение оплаты подрядным организациям.

Методика учета подрядных работ с применением ИКТ внедрена в организациях застройщиков, занимающихся строительством многоэтажных жилых домов, и дала положительный эффект не только для подрядных организаций, но и для застройщика [85].



Рисунок 3.25–Схема работы с подрядными организациями с применением ИКТ

В целом система позволяет построить бухгалтерский учет на базе управленческого, минуя дублирование хозяйственных операций в бухгалтерском учете, снизить трудоемкость хозяйственных операций в целом по предприятию, устранить контрольные проверки операций и сверку данных

между отделами, а также предоставляет возможность получения информации о расчетах с подрядными организациями об остатках давальческих материалов.

В результате внедрения методики учета подрядных организаций каждая из сторон сделки, а именно застройщик и подрядная организация, получили свои преимущества, систематизированные в таблице 3.10.

Таблица 3.10 – Преимущества внедрения методики учета подрядных работ для застройщика и подрядной организации

Преимущества применения ИКТ	
<b>1</b>	<b>Для застройщика</b>
1.1	Полный учет и контроль выполняемых работ подрядными организациями от их фактического исполнения на строительной площадке до документального сопровождения в бухгалтерском учете с автоматическим формированием бухгалтерских документов и отражением операций на счетах учета.
1.2	Автоматический контроль объемов работ, расценок и количества списанных давальческих материалов под производимую работу.
1.3	Формирование для подрядных организаций отчетов по давальческим материалам в информационной базе застройщика, не требующих дальнейшей проверки.
<b>2</b>	<b>Для подрядчика</b>
2.1	Отсутствие дополнительной работы для сметного отдела.
2.2	Возможность закрывать выполненные работы в информационной базе застройщика с электронным согласованием соответствующими службами.
2.3	Отсутствие необходимости ведения накопительных ведомостей выполненных работ в информационной базе подрядной организации
2.4	Сокращение времени принятия выполненных работ на строительной площадке в ПТО и бухгалтерии
2.5	Сокращение сроков оплаты подрядным организациям с момента выполнения работ до фактической даты перечисления денежных средств

*Источник: составлено автором*

Таким образом, организация бизнес-процесса по учету подрядных работ эффективна как для застройщика, так и подрядных организаций, повышает качество управления всем процессом строительства, улучшает платежеспособность на основе ускорения оборачиваемости задолженности, укрепляет финансовое состояние.

Еще одним *направлением* повышения эффективности управления

кредиторской задолженностью является организация бизнес-процесса по контролю риэлторских услуг в строительных организациях, занимающихся строительством многоэтажных жилых домов. Стоимость риэлторских услуг на рынке в 2021 г. варьирует от 3,5 до 5 %, что составляет значительную сумму расходов. Основные проблемы, с которыми сталкиваются строительные компании при работе с риэлторами сводятся к:

- возможности принять дважды, а то и трижды риэлторские услуги от разных организаций на одно помещение в разные периоды времени. Данные риски возникают в следствие отсутствия автоматизированного контроля операций по риэлторским услугам, из-за чего появляется возможность не проконтролировать ранее полученные акты по причине передачи документов в бухгалтерию и получения услуг в разные отчетные периоды;

- оплате риэлторам до регистрации ДДУ. Не зарегистрированная сделка по ДДУ не должна создавать условия оплаты риэлторов;

- отражению риэлторских услуг в бухгалтерском учете строительных организаций без использования ИКТ. Такая операция требует двойного учета, первоначально менеджеры в управленческом учете отражают начисление услуг, далее бухгалтер проводит тот же документ в бухгалтерском учете;

- отсутствию информирования риэлторских организаций о совершенных сделках, что создает плохую репутацию о строительной организации и может привести к тому, что риэлторы перестанут отправлять клиентов к застройщику и будут перенаправлять их к конкурентам.

Для решения вышеуказанных задач предлагается автоматизировать учет риэлторских услуг в информационной базе застройщика по следующему алгоритму:

- 1) при заключении сделки включить в обязанности менеджера отражать в карточке договора долевого участия в программе 1С УСО ответственного риэлтора;

- 2) разработать блок по работе с агентствами недвижимости в информационной базе застройщика, который будет состоять из карточки и отчета риэлтора;



3) отразить в информационной базе застройщика информацию по заключенному договору с риэлтором с указанием условий расчетов и риэлторских ставок;

4) организовать плановое начисление риэлторских услуг в управленческом учете после оформления сделки. Производится именно плановое начисление услуг, т.к. фактические обязательства перед риэлтором возникают только после поступления денежных средств от дольщиков. В бухгалтерском учете плановые начисления не отражаются;

5) после получения денежных средств от дольщиков, организовать автоматическую смену статуса сделки - «В ожидании акта выполненных работ от риэлторов»;

6) организовать предоставление обратной информации риэлторам о поступлении денежных средств застройщику от дольщика;

7) предоставление риэлтором акта выполненных работ;

8) отражение акта выполненных работ в управленческом учете;

9) организовать запрет проведения двойных актов риэлторских услуг на одно помещение;

10) автоматически формировать документы поступления риэлторских услуг с отражением хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета;

11) организовать контроль сформированных документов в бухгалтерском учете, отражающих хозяйственные операции;

12) организовать формирование заявки на оплату риэлторских услуг;

13) производить оплату риэлторских услуг на основании автоматически сформированной заявки. После оплаты статус в отчете риэлтора меняется на «Сделка закрыта».

Для учета риэлторских услуг возможно организовать любой удобный отчет для предприятия, на примере одного из действующих застройщиков организован отчет по риэлторским услугам, представленным на рисунке 3.26.

Агент Доля, БС АЯКС ООО	Вознаграждение агента				Сальдо (к_оплат е)	Надо начислит ь	Контра гент	Стоимость	Площадь
	Расчетна я сумма	%	Начисле но	Документ начисления					
Д-180, БС 1-Д	81 753,35	3,50	81 753,35	Поступление товаров и услуг SP000002936 от 29.10.2020 0:00:00	81 753,35	Платежное поручение исходящее SP001924167 от 12.11.2020 0:00:00	ФИО	2 335 810,00	37,870
Д-613, БС 3-Д	42 813,00	3,00	42 813	Поступление товаров и услуг SP000002113 от 29.09.2020 0:00:00			ФИО	1 427 100,00	21,300
Д-72, БС 1-Д	45 007,20	3,00	45 007,2	Поступление товаров и услуг SP000002937 от 13.10.2020 18:06:49	45 007,2	Платежное поручение исходящее SP001924203 от 12.11.2020 0:00:00	ФИО	1 500 240,00	21,280
Д-246, БС 1-Д	84 404,25	3,50					84 404,25 ФИО	2 411 550,00	37,870
Д-182, БС 1-Д	71 341,20	4,50	71 341,2	Поступление товаров и услуг SP000000071 от 25.01.2021 16:38:01			ФИО	1 585 360,00	21,280

Рисунок 3.26. – Фрагмент образца отчета по риэлторским услуга, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

Бухгалтерский учет риэлторских услуг отражается на счете:

1. До ввода объекта в эксплуатацию: Д 08.03.1 К 60.1 – услуги риэлторов (в 99 % риэлторы работают на УСН, соответственно НДС не начисляют).
2. После ввода объекта в эксплуатацию: Д 44.1 К 60.1 – коммерческие расходы на содержание риэлторов.

На рисунке 3.27. представлена информация отражения в учете застройщика актов выполненных работ по риэлторским услугам.

В соответствии с предлагаемой методикой, риэлторские услуги будут начисляться после предоставления актов выполненных услуг в управленческом учете силами ответственного менеджера, с автоматическим формированием бухгалтерских документов и отражением хозяйственных операций в учете.

Предлагаемый метод учета риэлторских услуг позволит застройщику:

1. Сократить трудоемкость работы бухгалтерии и осуществлять автоматический контроль принятых риэлторских услуг с целью предотвратить дублирующие операции.

2. Оперативно получать информацию о расчетах с риэлторскими организациями, так как все расчеты проводятся и отражаются в режиме реального времени.

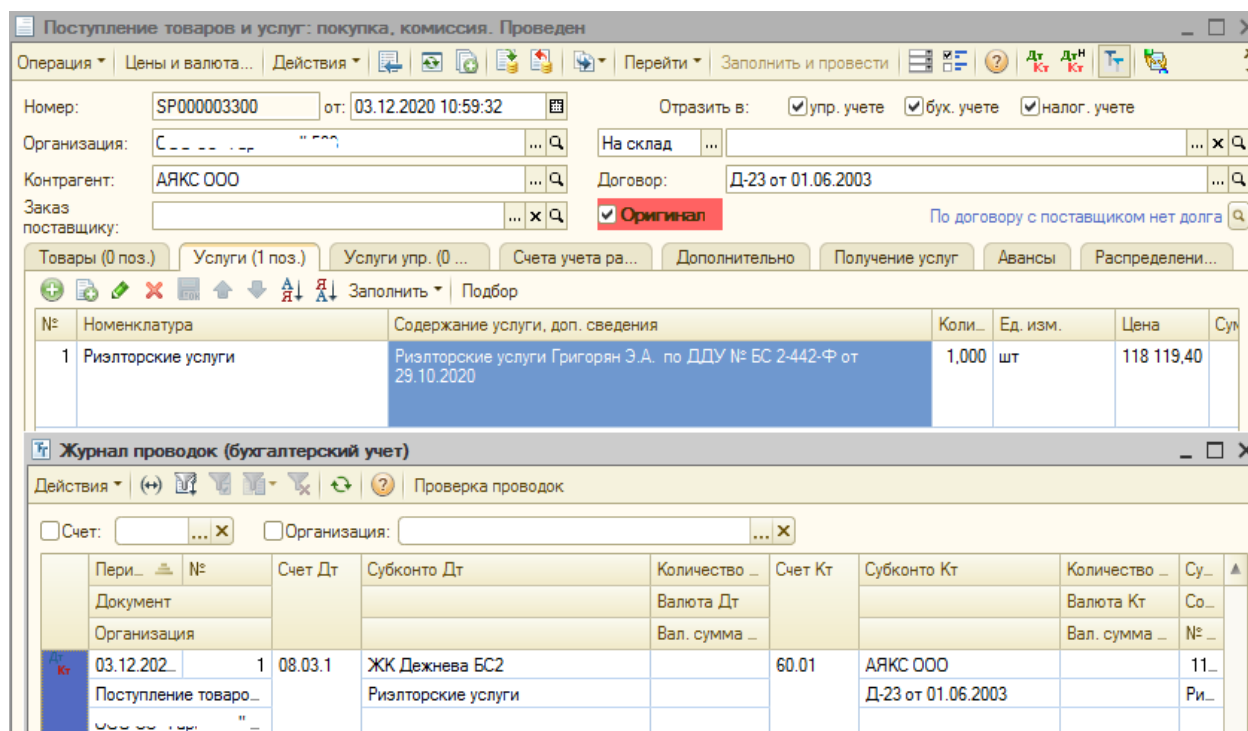


Рисунок 3.27- Фрагмент отражения в учете риэлторских услуг, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

3. Оперативно обладать информацией о статусе сделок с риэлторами, которые подразделяются на:

- статус №1 – Сделка не зарегистрирована;
- статус №2 – Сделка не оплачена дольщиком;
- статус №3 - В ожидании акта выполненных работ от риэлторов;
- статус №4 – В ожидании оплаты;
- статус №5- Сделка зарыта.

4. Исключить риски, связанные с предоставлением актов на риэлторские услуги по помещениям, ранее предоставленным риэлторами.

5. Предотвратить риски, связанные с потерей репутации застройщика из-за несвоевременной оплаты риэлторских услуг.

6. Информировать риэлторов о поступлении денежных средств от дольщиков, с целью предоставления актов выполненных работ.

Как видно, учет по риэлторским услугам возможно организовать при помощи ИКТ, дополнительного учета по автоматической отправке информационных писем риэлторам о возможности предоставить акты выполненных работ. С помощью алгоритма учета риэлторских услуг с применением ИКТ, решаются проблемы застройщика по расчетам с риэлторами.

Еще одним направлением учета кредиторской задолженности, требующим контроля, являются *рекламные и хозяйственные услуги*. Для организации их учета необходимо создать контроль через систему бюджетов с запретом проведения поступления сверх планового бюджета. Проведение рекламных расходов возможно возложить на маркетинговый отдел с автоматическим отражением хозяйственных операций в бухгалтерском учете [97; 172].

В направлении реализации учета и контроля расчетов с кредиторами по договорам займа и кредитным договорам предлагается автоматизировать процесс начисления процентов при помощи ИКТ (рисунок 3.28).

Параметр	Значение	Левое значение	Вид сравнения	Правое значение
Дата начала	Дата окончания	Отбор		
<input checked="" type="checkbox"/> Период	Прошлый месяц	<input checked="" type="checkbox"/> Организация	Равно	
01.07.2021	31.07.2021	Производить расчет <input checked="" type="checkbox"/> Проценты по займам полученным (66.03, 67.03) <input checked="" type="checkbox"/> Проценты по кредитам полученным (66.01 и 67.01) <input checked="" type="checkbox"/> Проценты по займам выданным (58.03)		
<input checked="" type="checkbox"/> Корр субконто	Проценты по займам	<b>Создать документ</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Начислить УУ	Нет			
<input checked="" type="checkbox"/> Подразделение УУ				

Организация	Контрагент	Договор	Процент	Дней	Сальдо нач	Оборот	Сальдо кон	Сумма для начисления	Сумма процентов	Счет	Кор.счет	Кор.субконт	Содержание	УУ	Подразделен УУ
	Дата начала	Дата оконч..													
⊕ ООО _	СЗ Гаран..	займ 7% _	7,00	29		25 000 00..	25 000 00..		139 041,10	67.04	91.02.1	Проценты..	Проценты..	<input type="checkbox"/>	
⊕ ООО _	СК Гаран..	займ б/н _	5,00	31	3 000 000..		3 000 000..		12 739,73	67.04	91.02.1	Проценты..	Проценты..	<input type="checkbox"/>	
⊕ ООО _	СК Гаран..	займ б/н _	5,00	22		15 000 00..	15 000 00..		45 205,48	67.04	91.02.1	Проценты..	Проценты..	<input type="checkbox"/>	
⊕ ООО _	СК Гаран..	займ б/н _	5,00	17		25 000 00..	25 000 00..		58 219,18	67.04	91.02.1	Проценты..	Проценты..	<input type="checkbox"/>	
⊕ ООО _	СК Гаран..	займ б/н _	5,00	31	5 000 000..		5 000 000..		21 232,88	67.04	91.02.1	Проценты..	Проценты..	<input type="checkbox"/>	
⊕ ООО _	СК Гаран..	займ б/н _	5,00	31	7 500 000..		7 500 000..		31 849,32	67.04	91.02.1	Проценты..	Проценты..	<input type="checkbox"/>	
⊕ ООО _	СК Гаран..	займ б/н _	5,00	31	7 000 000..		7 000 000..		29 726,03	67.04	91.02.1	Проценты..	Проценты..	<input type="checkbox"/>	

Рисунок 3.28. – Фрагмент обработки по начислению в учете процентов по кредитному и заемному договорам, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

Бухгалтеру требуется достаточно много времени для начисления в учете процентов по договорам займа (расчет в Excel) и формированию бухгалтерских справок. Для сокращения трудоемкости работы бухгалтерии на помощь придут ИКТ, при помощи которых возможно создать обработку по начислению процентов [89;161]. Фрагмент обработки по начислению процентов представлен на рисунке 3.28.

С помощью обработки документов, организованной в программе 1С УСО, трудозатраты начисления процентов по договорам займа и кредита сократятся от одного рабочего дня до считанных секунд, что приведет к высвобождению времени главного бухгалтера [167].

Таким образом, отражение любых факторов хозяйственной жизни в бухгалтерском учете строительных организаций необходимо автоматизировать, что позволяет повысить эффективность управления бизнес-процессами, контролем за дебиторской и кредиторской задолженностью, укрепить финансовое состояние хозяйствующих субъектов строительного бизнеса.

### **3.3 Разработка методики внутреннего контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ**

На предприятиях строительной отрасли острой необходимостью является создание эффективной системы контроля дебиторской и кредиторской задолженности для предотвращения рисков неисполнения договорных обязательств и несвоевременной оплаты поставщикам. Законодательством (ст. 196 ГК РФ) определено, что срок исковой давности составляет 3 года со дня возникновения обязательства. Следовательно, за этот период долг должен быть истребован. Также возможно прервать данный срок в соответствии с ст. 203 ГК РФ путем подписания актов сверок, в таком случае отсчет начинается с даты подписания новых документов, таким образом у предприятия будет время на истребование задолженности. Общий срок исковой давности не может превышать 10 лет с момента

возникновения задолженности.

В связи с вышесказанным, важнейшей задачей финансового управления выступает учет, контроль и организация бизнес-процесса за состоянием расчетов с контрагентами, которые должны быть основаны на объективных критериях, отражающих состояние и движение дебиторской и кредиторской задолженности с применением информационных технологий для повышения платежеспособности и ликвидности предприятия [171]. Процесс контроля взаиморасчетов с контрагентами представлен на рисунке 3.29.

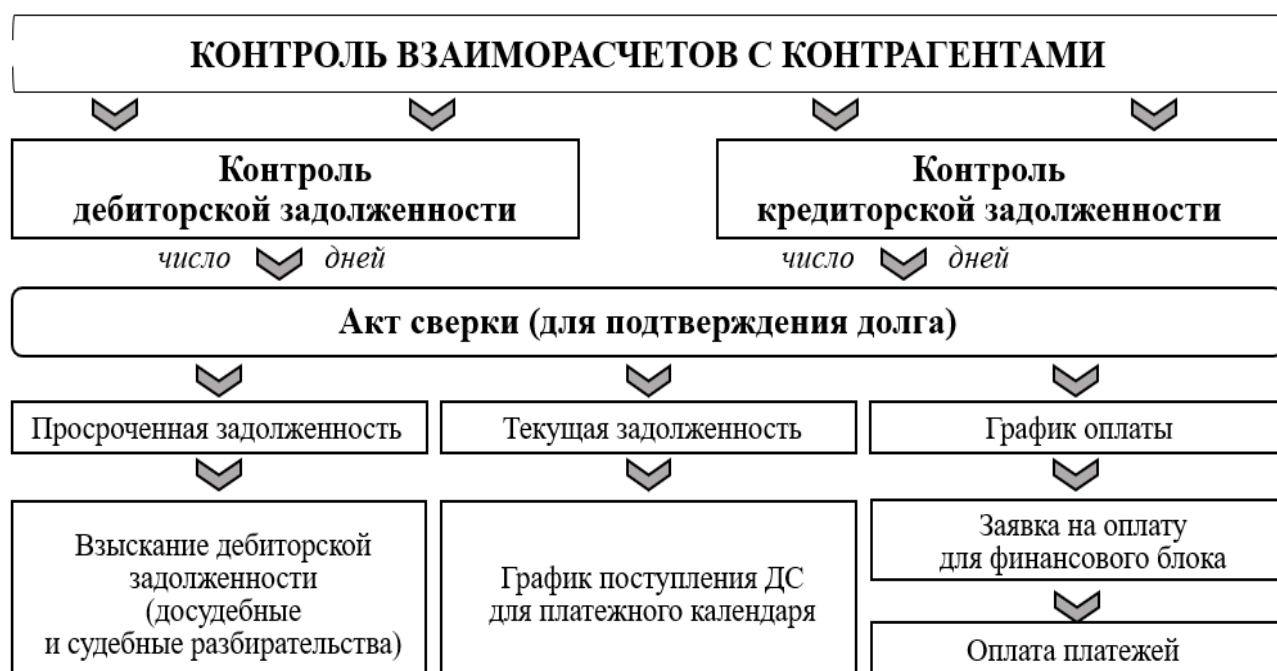


Рисунок 3.29 – Контроль взаиморасчетов с контрагентами [77]

На рынке информационных систем отсутствуют специальные программные продукты по учету и контролю задолженности. В основном, модули предложены в дорогостоящих продуктах, таких, как ERP система, которые не доступны для малого и среднего бизнеса. Для улучшения ситуации в управлении расчетами автором разработана методика риск-ориентированного внутреннего контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ, организационные мероприятия которой систематизированы в таблице 3.11, а их практическая эффективность была протестирована в ООО «СК Гарантия», показав высокую эффективность.

Таблица 3.11 – Организационные мероприятия контроля дебиторской и кредиторской задолженности в строительных предприятиях

п/п	Мероприятия
<b>Организация внутренних процессов по контролю дебиторской и кредиторской задолженности:</b>	
	Разработать методику проверки контрагентов и их платежеспособность. Перед заключением договоров с контрагентами необходимо проверить на благонадежность, в современных условиях существуют много сайтов по проверки организаций с предоставлением информации об аффилированных компаниях, бухгалтерской отчетности и численности персонала, один из таких сайтов это nalog.ru, введя только ИНН компании возможно получить полную информацию об организации.
2	Решить вопросы финансирования предоставляемых отсрочек платежей. Источниками финансирования могут быть внутренние (чистая прибыль, добавочный капитал) и внешние (кредиты, займы, отсрочки по кредиторам);
3	Установить сроки оборачиваемости дебиторской задолженности, установить лимиты общей задолженности в рамках предприятия.
4	Рассчитать возможные условия оплаты по контрагентам. Рассчитать количество дней планируемой дебиторской и кредиторской задолженности. Рассчитать максимальные лимиты дебиторской задолженности в целом по компании и в разрезе разовых отгрузок продукции;
5	Разработать контроль предоставления отсрочек в оплате за отгруженный товар в разрезе ранжирования контрагентов;
6	При отгрузке продукции или продаже квартир закреплять графики оплаты за каждым контрагентом с указанием индивидуальных условий оплаты. Самый простой способ: закрепить условия оплаты по договорам;
7	Предусмотреть в договорах условия предоставления отсрочек и штрафные санкции, связанные с несвоевременным погашением долга и порядок рассмотрения споров в суде;
8	Внедрить программу 1С-документооборот для постановки задач сотрудникам компании, что позволит не потерять информацию и проконтролировать ее исполнение;
9	Организовать ежедневный контроль поступления денежных средств от контрагентов;
10	Разработать контроль за своевременной оплатой кредиторской задолженности для подтверждения благонадежности предприятия
<b>Организация работы с дебиторской задолженностью:</b>	
11	Разработать регламент работы с просроченной дебиторской задолженностью
12	Установить контрольную точку погашения дебиторской задолженности за два дня до наступления планируемого срока оплаты
13	На всех стадиях внутреннего контроля за дебиторской задолженностью, оформлять протоколы совещаний [105]
14	Организовать операционный отчет по контролю истребования дебиторской задолженности, в котором будут видны все стадии работы с контрагентом;

п/п	Мероприятия
Продолжение таблицы 3.11	
п/п	Мероприятия
15	Организовать рассылку информации сотрудникам с использованием ИКТ (1С-документооборот) по вопросам, находящимся у ответственных на контроле. Настроить рассылку в автоматизированном режиме с применением ИКТ с поступлением информации в 9-00 ответственным сотрудникам [77; 42].
Претензионная работа с дебиторами:	
16	Разработка регламента по претензионной работе с дебиторами;
17	Отправлять уведомительное письмо дебиторам, за несколько дней до даты погашения долга. Отправку уведомлений контрагентам возможно организовать с применением информационно-коммуникационных технологий. За контрагентом закрепляется в программном продукте адрес электронной почты и настраивается автоматическая выгрузка уведомлений. Выгрузка уведомлений осуществляется ежедневно, без использования труда сотрудников, посредством запуска алгоритма в программном продукте;
19	При наличии просроченной задолженности, в течение двух дней, организовать отправку уведомлений должникам. Отправку уведомлений должникам возможно организовать с применением информационно-коммуникационных технологий. В письмах необходимо сразу указать сумму задолженности, количество дней, штрафные санкции и предупреждении о возможном урегулировании споров в суде;
19	После установленного периода погашения задолженности, разработанного в соответствии с регламентом, дело передается в юридический отдел для подготовки досудебной претензии по контрагенту. Передача дел в юридический отдел осуществляется посредством ИКТ с отражением статуса задолженности по контрагенту «юридический отдел-уведомление»;
20	По всем стадиям работы с контрагентами предприятие разрабатывает «статусы», которые закрепляются за контрагентом для учета прохождения регламентных операций;
21	В случае непогашения долга после получения досудебной претензии, коллегиальным органом управления, в соответствии с регламентом, принимается решение продолжать переписку с клиентом, списать долг или передать дело в суд;
22	Процесс истребования задолженности через суд, с прохождением трех судебных инстанций, при наличии разногласий с контрагентами;
23	После завершения судебных дел, исполнительный лист, судебные инстанции передают приставам;
24	Организовать процесс истребования долга судебными приставами, так как практика показывает, если предприятие не работает плотно с приставами, то долг будет не истребован и признан безнадежным.

*Источник: составлено автором*

Для контроля дебиторской задолженности на законодательном уровне предусмотрены обязательные инвентаризации возникающих обязательств. Так, в соответствии с ст. 11 ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ,



все предприятия обязаны проводить инвентаризацию активов и обязательств не реже одного раза в год [172]. Методика контроля дебиторской и кредиторской задолженности на строительных предприятиях является настольным пособием построения учета при помощи ИКТ и может быть использована любым предприятием вне зависимости от того, в какой информационной системе ведется бухгалтерский и управленческий учет [19; 71]. Данную методику возможно построить на любой платформе ведения бухгалтерского учета.

Обязательной инвентаризации, по состоянию на 31 декабря каждого года, подлежит дебиторская и кредиторская задолженности, учет товарно-материальных ценностей. Целью проведения инвентаризации является подтверждение задолженности по контрагентам, выявление просроченной и невозможной к взысканию, (безнадежной) задолженности. Претензионная и судебная работа с просроченной дебиторской задолженностью является одним из первых инструментов по ее управлению [77].

Просроченная кредиторская задолженность несет не только репутационные риски, но и риск потери бизнеса. В соответствии с ст. 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ любой кредитор может обратиться в суд с заявлением о признании организации банкротом при наличии признаков ее несостоятельности. Поэтому важно проводить регулярный анализ, сверку и инвентаризацию с контрагентами, чтобы не допускать просроченной кредиторской задолженности. Основные этапы контроля дебиторской и кредиторской задолженности представлены на рисунке 3.30.



Рисунок 3.30 – Этапы контроля дебиторской и кредиторской задолженности

Для эффективной реализации *первого этапа* предложена методика контроля дебиторской задолженности, включающая СМС оповещение клиентов, автоматическую рассылку судебных и досудебных писем и автоматический контроль исполнения обязательств без использования дорогостоящих ERP систем [161]. Схема контроля дебиторской задолженности приведена на рисунке 3.31.

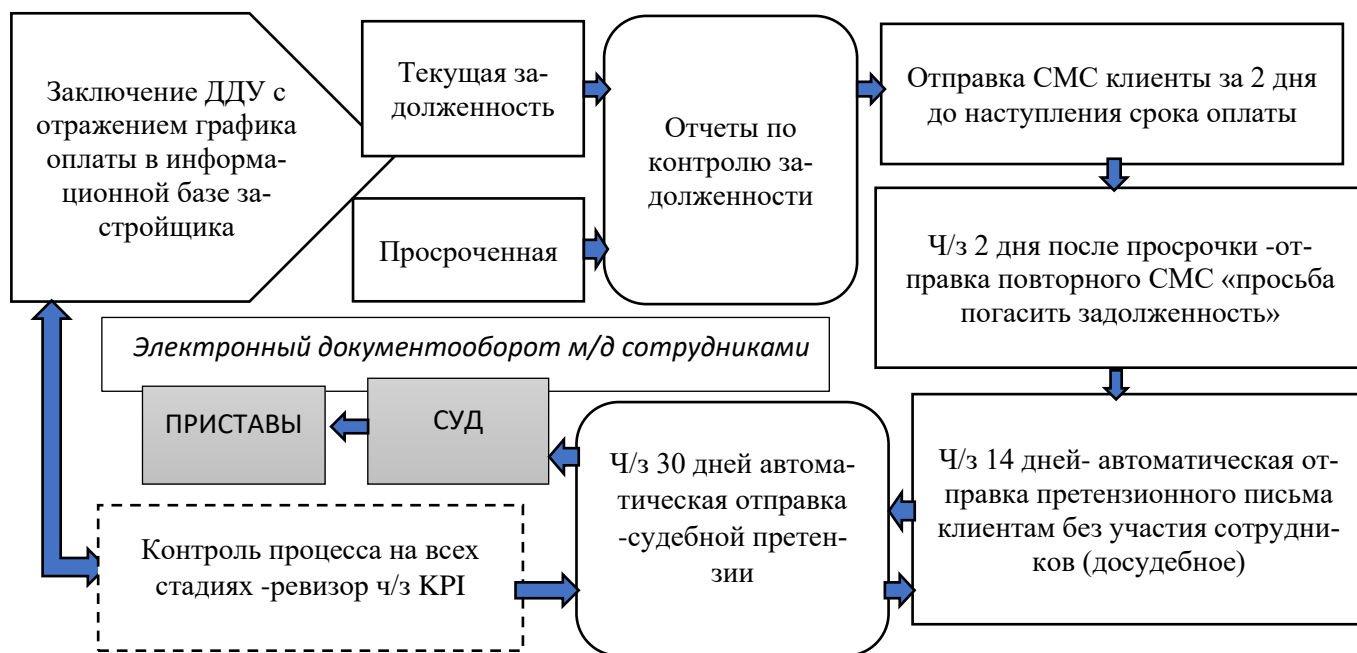


Рисунок 3.31 – Схема контроля дебиторской задолженности с применением ИКТ

Методика контроля кредиторской задолженности включает следующий алгоритм:

1) при заключении договора долевого участия (ДДУ) прописать условия платежей с возможностью отражения в учетной базе застройщика;

2) после регистрации ДДУ при помощи ИКТ организовать автоматическое отражение задолженности на счетах бухгалтерского учета;

3) разработать удобные для пользователей формы отчета по контролю задолженности по договорам долевого участия; организовать два вида отчетов:

- реестр долгов с указанием даты планируемого поступления денежных средств, информации о просроченной задолженности и графике будущих поступлений согласно договорам, находящимся на регистрации в регистрационной

палате [77]. Пример возможности обработки информации при помощи ИКТ представлен на рисунке 3.32;

ООО "СК" Сводный отчет по оплате ДДУ											
Статус договора					Сумма к оплате	Дата оплаты	Дней до оплаты	Уведомление	№ УД	Менеджер	Телефон
Месяц оплаты	Контрагент	Объект	Доля	Договор							
Итого							7 073				
Зарегистрированные ДДУ					86 162 895,49		3 140				
Май 2020					347 643,00		-271	Просрочка			
Анtruшина Тамара Ивановна БС 3-Д Д-559 БС3-Д-559-Ф от 16.03.2020 14.05.2020					210 168,00	20.05.2020	-138	Просрочка	56	Башинский Ян	89186584010
Анtruшина Тамара Ивановна БС 3-Д Д-558 БС3-Д-558-Ф от 16.03.2020 14.05.2020					137 475,00	25.05.2020	-133	Просрочка	55	Башинский Ян	89186584010
Июнь 2020					347 643,00		-209	Просрочка			
Июль 2020					170 111,00		-542	Просрочка			
Август 2020					218 516,00		-345	Просрочка			
Сентябрь 2020					2 599 233,25		-318	Просрочка			
Октябрь 2020					197 907,81		568				
Ноябрь 2020					1 476 394,18		1 812				
Декабрь 2020					2 002 635,25		2 269				
Январь 2021					802 812,00		176				
Полосминников Артем Романович БС 1-Д Д-125 БС 1-125-Ф от 29.06.2020 09.07.2020					186 195,00	01.01.2021	88		117	Саосарев Сергей	89128364803
Бондаренко Роман Сергеевич БС 2-Д Д-354 БС 2-354-Ф от 22.09.2020 02.10.2020					616 617,00	01.01.2021	88			Каверкова Анна	89884613515
ДДУ НА РЕГИСТРАЦИИ В МФЦ					82 542 190,00		2 695				
ДДУ НЕ ПОДАННЫЕ В МФЦ					7 005 710,00		1 238				

Рисунок 3.32 – Фрагмент графика поступления денежных средств по договорам долевого участия, оформленный в программе 1С УСО на примере ООО «СК Гарантия»

- график долгов поступления денежных средств по договорам долевого участия, пример которого и в виде горизонтального графика, в котором отражено поступление денежных средств по датам в соответствии с договором представлен на рисунке 3.33;

График оплат по ДДУ							09.11.2021	05.12.2021
Статус договора		Доля	Дата регистрации	Сумма договора	Сумма оплаты	Сумма остаток	Сумма	Сумма
Контрагент								
Итого				135 005 646,00	80 776 198,00	54 229 448,00	34 599 600,00	2 000 000,00
Зарегистрированные ДДУ				119 435 680,00	80 776 198,00	38 659 482,00	34 599 600,00	2 000 000,00
1	Контрагент № 1 ФИО	05- 199	03.11.2021	5 454 400,00		5 454 400,00	5 454 400,00	
2	Контрагент № 2 ФИО	014- 118П	08.12.2021	700 000,00		700 000,00		
3	Контрагент № 3 ФИО	03- 92	25.11.2021	8 180 232,00	8 180 232,00			
4	Контрагент № 4 ФИО	05- 18	03.11.2021	5 803 000,00		5 803 000,00	5 803 000,00	
5	Контрагент № 5 ФИО	013- 92П	08.12.2021	600 000,00		600 000,00		
6	Контрагент № 6 ФИО	01- 681	27.01.2022	7 838 000,00	7 838 000,00			
7	Контрагент № 7 ФИО	01- 676	03.11.2021	5 859 000,00		5 859 000,00	5 859 000,00	
8	Контрагент № 8 ФИО	01- 179	03.11.2021	5 808 600,00		5 808 600,00	5 808 600,00	
9	Контрагент № 9 ФИО	01 - 82 П	29.11.2021	500 000,00		500 000,00		500 000,00
10	Контрагент № 10 ФИО	01 - 78 П	29.11.2021	500 000,00		500 000,00		500 000,00
11	Контрагент № 11 ФИО	01- 522	17.01.2022	6 160 708,00	6 160 708,00			

Рисунок 3.33. – Фрагмент горизонтального графика поступления денежных средств по договорам долевого участия, оформленный в программе 1С УСО на примере ООО «СК Гарантия»

4) назначить ответственных сотрудников по работе с дебиторами и ревизора, осуществляющего контроль за исполнителями;

5) разработать регламент проведения совещаний по работе с дебиторской задолженностью;

б) для дебиторской задолженности с истекшим сроком погашения, разработать пошаговый регламент по взаимодействию сотрудников компании, который включает:

а) отправку уведомительных писем дебиторам и СМС оповещений за несколько дней до даты погашения долга при помощи ИКТ;

б) через 2 дня после образования просроченной задолженности, отправку уведомительных писем дебиторам и СМС оповещений о наличии просроченной задолженности с просьбой погасить образовавшийся долг;

в) через 14 дней после образования просроченной задолженности, отправку претензионного письма должникам по средствам ИКТ. В информационной базе в электронном виде сканировать и прикреплять отправленные претензии должникам;

г) через 30 дней после отправки претензии, в случае отсутствия погашенного долга, отправлять судебную претензию дебиторам и в суд для истребования долга;

д) организовать в информационной системе весь контроль отправки претензионных писем в доступной форме заинтересованным лицам, с возможностью контролировать стадию и статус претензии;

е) организовать контроль судебных дел в карточке клиента с возможностью информирования о рассмотрении дела в инстанциях суда;

ж) организовать контроль рассмотрения вопросов у судебных приставов;

з) в случае банкротства должника, принятие решения о списании долга или истребовании у третьих лиц по родству [80;141].

Контроль дебиторской задолженности возможно организовать в учетной программе по ведению бухгалтерского учета, которая поможет сотрудникам

контролировать не только графики погашения задолженности, но и маршрут прохождения стадий по истребованию долга, что поможет в оперативном управлении дебиторской задолженностью [43; 106].

Для дебиторской задолженности с истекшим сроком погашения предлагается осуществлять распределение долгов по определенным блокам претензионной работы осуществляемым на двух стадиях: досудебная претензия и судебная претензия, форма отчета представлена на рисунке 3.34.;

Объект				Сумма задолженности	Дней просрочки	Коммерческий отдел			Юридический отдел			
Контрагент						Менеджер	Комментарий	Дата последнего комментария	Претензия			
Бронь	Договор	Организация					Выставлена	Отправлена	Чек	СМС		
<b>Карякина 5 ЖК (Карякина Л2 БС1)</b>				168 000,00								
<b>Кириллова Лариса Геннадьевна</b>				168 000,00	47							
Бронирование доли GR000010260 от 09.03.2021	Карякина Л2 БС1-93-Ф от 09.03.2021	ООО "СК Гарантия" 487		168 000,00	47	Бурко Лидия						
<b>Карякина 5 ЖК (Карякина Л2 БС2)</b>				297 000,00								
<b>Апанасенко Сергей Николаевич</b>				162 000,00	28							
Бронирование доли GR000010261 от 09.03.2021	Карякина Л2 БС2-9-Ф от 09.03.2021	ООО "СК Гарантия" 487		162 000,00	28	Бурко Лидия	тоже обмен, ее договора на регистрации. (Заруба Олеся)	21.07.2021				
<b>Храпылина Татьяна Николаевна</b>				135 000,00	75							
Бронирование доли GR000010217 от 11.02.2021	Карякина Л2 БС2-58-Ф от 11.02.2021	ООО "СК Гарантия" 487		135 000,00	75	Федулова Ольга	ОП должны доделать документы для взаиморасчета (Заруба Олеся)	21.07.2021				

Рисунок 3.34. – Фрагмент отчета по работе с задолженностью более 14 дней, претензионная работа по ДДУ, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

- судебный блок; в нем отражается по каждому клиенту подробная информация о стадии рассмотрения дела, в любой момент времени возможно получить информацию, не прибегая к запросу через профильных специалистов;
- блок расторжения сделок – это договора ДДУ, подлежащие расторжению по распоряжению руководителя в соответствии с просроченным долгом;
- работа с материнским капиталом; в строительных организациях выделяется в отдельный блок, так как довольно часто в пенсионный фонд дольщик не приносит зарегистрированный договор, и застройщик продолжительное время ожидает оплату.

Внедрение авторской методики контроля дебиторской задолженности в строительных организациях позволило сократить задолженность в 61 раз, что подтверждает ее эффективность

Для эффективной реализации *второго этапа* организации контроля расчетов с кредиторами с применением ИКТ, предлагается алгоритм, отраженный на рисунке 3.35.

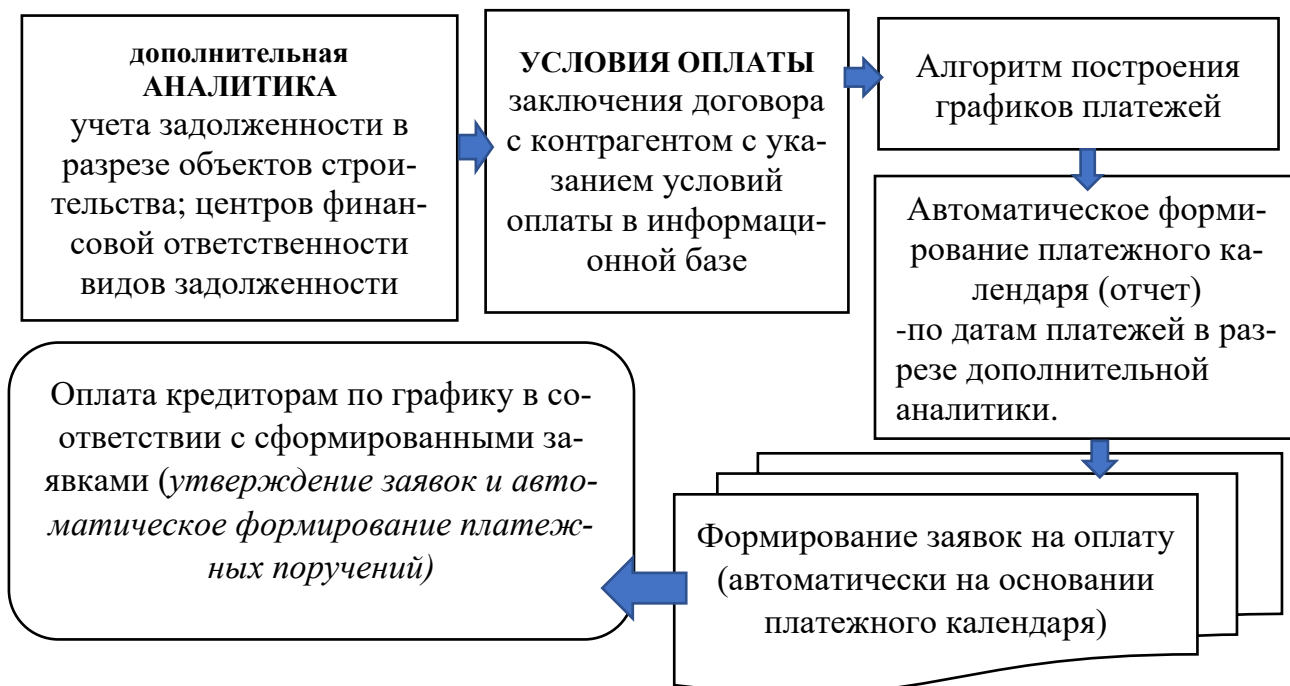


Рисунок 3.35. – Алгоритм построения контроля расчетов с кредиторами

Порядок организации методики контроля расчетов с кредиторами:

- 1) после подписания договора назначить ответственного сотрудника финансовой службы по внесению договоров в информационную базу;
- 2) внести условия оплаты поставщикам и подрядчикам с учетом дополнительной аналитики учета в рамках заключенного договора в информационную базу, с указанием условий расчетов для формирования графиков оплаты. Образец представлен на рисунке 3.36;
- 3) прописать алгоритм отражения задолженности в платежном календаре;
- 4) организовать отражение в платежном календаре кредиторской задолженности с аналитикой группировки расчетов по объектам учета и датам оплаты в соответствии с принятым алгоритмом;

Договор контрагента: 14 от 03.06.2020

Действия Перейти Файлы Карточка из ДО

Организация:

Контрагент: СМУ-Югстрой

Группа договоров:

Наименование : 14 от 03.06.2020 Код: 000011045

Вид договора: С поставщиком

Номер: 14 от: 03.06.2020 Срок действия: ...

Общие **Согласования** Дополните... Условия до... Свойства Категории

**Ведение взаиморасчетов**

Взаиморасчеты ведутся: По договору в целом Валюта : руб.

По документам расчетов с контрагентами % займа: 0,00

Расчеты в условных единицах

Вид взаиморасчетов:

Установлен срок оплаты для резервов по сомнительным долгам

**Контроль дебиторской задолженности по договору**

Контролировать сумму задолженности

Контролировать число дней задолженности, число дней не более: 15

Государственные контракты

Рисунок 3.36 – Учет сроков оплаты в информационной базе, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

5) организовать формирование заявок на оплату для финансовой службы на основании платежного календаря;

б) своевременно оплачивать поставщикам за материалы и работы в соответствии с заявками на оплату.

Для контроля за текущей дебиторской и кредиторской задолженностью необходимо внедрить форму отчета, в котором будет отражена следующая информация: наличие просроченных платежей, дата их образования, документ, в котором образована задолженность, информация о работе с дебиторами и кредиторами в соответствии с утвержденным регламентом. На примере застройщика ООО «СК Гарантия» реализован предложенный механизм контроля расчетов с кредиторами. На рисунке 3.37. представлен образец отчета по контролю просроченной задолженности кредиторам.

Применение подложенного механизма позволяет своевременно составлять отчеты по контролю задолженности с учетом особенностей ведения хозяйственной деятельности, и, в зависимости от масштабов субъекта, задолженность может быть структурирована по центрам финансовой ответственности.

**Реестр проблемной дебиторской и кредиторской задолженности (долговой реестр)  
по состоянию на 05.10.2020**

Категория договора	Договор контрагента	Контрагент	Предмет договора	Последний документ	Сумма задолженности	Более 3 месяцев	Срок возникновения	Вид задолженности	Статус подтверждения
Объект Дежнева	17-01-031 ТУ Дежнева 29/3 от	АТЭК филиал АО	ТУ теплоснабжение	Платежное поручение исходящее SP000000181 от 25.10.2019 0:00:00	29 962 372,88	29 962 372,88	25.10.2019	Дебиторская	Подтвержденная на 31.08.2020
Объект Дежнева	ГП-14/05/2020М от 14.05.2020	Шефмонтаж	монолитные работы генподряд дежнева	Платежное поручение исходящее SP001764293 от 02.10.2020 0:00:00	17 156 608,00	4 008 960,00	02.10.2020	Дебиторская	Не подтвержденная
Объект Дежнева	10/06/2020-01 от 10.02.2020	ПАРКИНГИ МЕГАПОЛИСА ООО	Подъемники на парковку	Платежное поручение исходящее SP001764176 от 17.09.2020 0:00:00	16 868 217,60		17.09.2020	Дебиторская	Подтвержденная на 31.08.2020
Объект Дежнева	Договор ГП-09/01/2020К от 09.01.2020	КС-15	кирпичная кладка работы генподряд дежнева	Платежное поручение исходящее SP001764290 от 02.10.2020 0:00:00	9 073 503,60		02.10.2020	Дебиторская	Не подтвержденная
ДДУ	БС 1-42-Ф от 30.07.2020	Петрик Анастасия Сергеевна			4 757 390,00		22.08.2020	Дебиторская	Не подтвержденная

Рисунок 3.37 – Образец отчета по контролю просроченной задолженности кредиторам, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

На основании информации по срокам оплаты, кредиторам необходимо подготовить заявки на оплату; для сокращения времени ручного заведения за-



явок на оплату целесообразно использовать ИКТ. Так, на рисунке 3.38. представлен отчет по наличию кредиторской задолженности с указанием планируемых сроков оплаты, с помощью ИКТ, создана обработка, формирующая заявки на оплату для финансового блока, тем самым сокращается трудоемкость работы персонала. На основании сформированных заявок, финансовый отдел производит расчеты с контрагентами, предварительно сверив сроки оплаты, наличие задолженности и подписанного договора, и соответствие бюджету. Предлагаемая методика позволяет снизить риски по штрафным санкциям в связи с несвоевременной оплатой кредиторам.

Организация	Сумма	Сумма	Долг	Дата вх.	Дата	Срок	Заявки		
Контрагент	отгру	опл	контрагента	документ	отгрузки	оплаты	Сумма	Не	Осталось
Договор контрагента	зки	аты		а			заявк	оплачено	разместить
Документ расчетов с контрагентом							и	ППИ	
ООО СЗ "Гарантия" 618			3 222 906,42						3 222 906,42
МЕТАЛЛСЕРВИС-МОСКВА ООО			2 931 829,86						2 931 829,86
<b>б/н от 22.07.2020, ЛИМИТ 2 000 000, Отсрочка 21 дней</b>			2 931 829,86						2 931 829,86
Поступление товаров и услуг AG_00000424 от 26.07.2021 15:32:50			1 451 915	26.07.21	26.07.21	16.08.21			1 451 915
Поступление товаров и услуг AG_00000430 от 28.07.2021 12:39:13			1 298 113,5	27.07.21	28.07.21	17.08.21			1 298 113,5
Поступление товаров и услуг AG_00000431 от 28.07.2021 15:01:42			181 801,36	27.07.21	28.07.21	17.08.21			181 801,36
Сатурн Юг АО			39 676,56						39 676,56
<b>3144 от 03.06.2020, ЛИМИТ 0, Отсрочка 15 дней</b>			39 676,56						39 676,56
Поступление товаров и услуг AG_00000432 от 28.07.2021 15:27:20			39 676,56	28.07.21	28.07.21	12.08.21			39 676,56
СМУ-Югстрой			251 400						251 400
<b>14 от 03.06.2020, ЛИМИТ 0, Отсрочка 15 дней</b>			251 400						251 400
Поступление товаров и услуг AG_00000433 от 30.07.2021 11:26:26			251 400	29.07.20	30.07.21	13.08.20			251 400

Рисунок 3.38 – График оплаты поставщикам с формированием заявок на оплату, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

Сам по себе акт сверки взаиморасчетов не может устанавливать какие-либо права и обязанности [100]. Суды отказываются взыскивать с контрагента задолженность, которая отражена только в акте сверки, и не подтверждена подписанными первичными документами (постановления Арбитражных судов Западно-Сибирского округа от 22.11.2018 г. по делу № А45-19208/2017,

Московского округа от 17.07.2018 г. по делу № А40-8569/2017, Восточно-Сибирского округа от 07.07.2017 г. по делу № А33-10710/2016) [48].

Акт сверки расчетов используется и для подтверждения долга. Если должник его признает, то срок исковой давности прерывается, и его течение начинается вновь (ст. 203 ГК РФ, п. 20 Постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43).

Для эффективной реализации *третьего этапа* организации и автоматизации процесса подтверждения дебиторской и кредиторской задолженности посредством актов сверки с применением ИКТ, предлагается:

1) назначить ответственных сотрудников, производящих сверку контрагентов (это могут быть сотрудники бухгалтерии или ответственные отделы за расчеты с контрагентом);

2) распределить контрагентов в информационной базе по ответственным сотрудникам. Для этого в справочнике контрагентов необходимо закрепить ответственного специалиста;

3) закрепить за контрагентом электронную почту, на которую будут направляться акты сверок;

4) организовать, при помощи ИКТ, выгрузку и отправку актов сверки контрагентам, по которым числится задолженность на отчетную дату;

5) проконтролировать получение актов сверки в компанию с подписью контрагента;

6) прикрепить электронный акт сверки с подписью контрагента в информационную базу организации с указанием статуса в документе «Акт сверки» – «проверен»;

7) разработать и организовать отчет по контролю сверенных задолженностей. Контроль задолженности можно осуществлять в процентном отношении от количества сверяемых контрагентов, или определять долю от суммы сверяемых обязательств. Целесообразно организовать контроль сверяемых актов от суммы сверенных обязательств;

8) включить в КРІ ответственных сотрудников определенную долю сверенных актов сверки одним из показателей работы;

9) назначить ревизора по проверке отчета по сверенным актам (как правило, ревизор – это сотрудник финансового блока);

10) проводить инвентаризацию расчетов с контрагентами не реже одного раза в квартал [102].

Сверка расчетов с контрагентами — важный инструмент по контролю достоверности дебиторской и кредиторской задолженности [146]. Производить сверку с контрагентами возможно с любой периодичностью, установленной компанией. На рисунке 3.39. представлен образец отчета по сверенным контрагентам с расчетом объема сверки по количеству актов и сумме задолженности. Исследования показали целесообразность формирования актов сверки один раз в месяц для проверки корректного отражения документов в учете. По итогам сверки составляется акт взаиморасчетов с подписями и печатями сторон.

СВОД		План	Факт	%	Отклонение	%	
<b>В штуках</b>			5	2	40,00	-3	60,00
в т.ч. бух.: Боровикова Алла			3	1	33,33	-2	66,67
в т.ч. бух.: Кузьмина Ирина			1	1	100,00		
в т.ч. бух.: Пегова Наталья Александровна			1			-1	100,00
<b>В рублях</b>		<b>-4 428 406,80</b>	<b>121 774</b>		<b>-2,75</b>	<b>4 550 180,8</b>	<b>102,75</b>
в т.ч. нам должны		799 819,2	250 000		31,26	-549 819,2	68,74
в т.ч. мы должны		5 228 226	128 226		2,45	-5 100 000	97,55

Вид клиента							Сумма (+нам, -мы)	Сумма по акту	Комментарий акта
№ в группе	Контрагент	Акт сверки	Согласовано	Ответственный	Отдел	Е мэйл	Телефоны		
<b>Сверяемые</b>							<b>-4 428 406,80</b>	<b>121 774</b>	
1	СК Гарантия 816	Нет	Нет	Боровикова Алла				532 219,20	
2	Рыбцов Алексей Викторович ИП	Да	Да	Кузьмина Ирина		icl-to@mail.ru		250 000,00	250 000 сверено
3	Контур СКБ	Нет	Нет	Пегова Наталья Александровна	Бухгалтерия (акты сверки)	erofeeva@skbkontur.ru	+7 (861) 200-01-05, доб. 54-09;	17 600,00	
4	Бастин-АТ 400 000	Да	Да	Боровикова Алла		kravchenko@bastion-gsn.ru	254-69-42;;8-91 832-171-18	-128 226,00	-128 226 сверено
5	Федоренко Лев Львович ИП	Нет	Нет	Боровикова Алла				-5 100 000,00	

Рисунок 3.39 – Отчет по актам сверки с контрагентами, оформленный в программе 1С на примере ООО «СК Гарантия»

Основные причины необходимости проведения сверки расчетов состоят в следующем:

1) с целью проверки корректности расчетов обеих сторон; эта процедура помогает избежать ошибок в учете и подтверждает проявление должной осмотрительности в отношениях с контрагентом;

2) подписанный обеими сторонами акт сверки служит достоверным подтверждением суммы обязательств; если указать в отчетности или отразить в учете существенную сумму задолженности, не подтвердив ее актом сверки, аудитор может не признать обязательство [34];

3) во время сверки сопоставляются обязательства сторон — все задолженности фиксируются в итоговом акте, который может потребоваться в случае судебного разбирательства [129];

4) строительные предприятия должны ежемесячно осуществлять сверку с контрагентами и один раз в квартал проводить инвентаризацию взаиморасчетов с контрагентами для контроля корректного отражения информации в учете;

5) с помощью ключевых показателей эффективности (KPI) выстраивается система контроля выполняемой работы бухгалтерской службой; основной задачей эффективного построения бухгалтерского учета строительных организаций является правильно подобранные ключевые показатели эффективности по контролю за достоверностью данных бухгалтерского учета.

*Четвертый этап* реализации, разработанной методики контроля дебиторской и кредиторской задолженности предусматривает построение системы контроля выполняемой работы бухгалтерской службой с помощью ключевых показателей эффективности (KPI), которая включает:

- 1) разработку показателей контроля за осуществляемым процессом [61];
- 2) распределение значимости показателей по удельному весу;
- 3) закрепление сотрудников, отвечающих за работу с контрагентами;
- 4) деление заработной платы сотрудников на постоянную и переменную, корректируемую в зависимости от выполнения KPI;

5) назначение контролера проверки КРІ сотрудников.

Для контроля работы сотрудника бухгалтерской службы с целью повышения эффективности управления дебиторской и кредиторской задолженности предлагается ввести показатели контроля, представленные в таблице 3.12, которые были апробированы в ООО «СК Гарантия». Как видно из материалов таблицы план проверки расчетов с кредиторами и дебиторами выполнен на 82 %, соответственно, ответственный сотрудник недополучит часть зарплаты, входящей в переменную составляющую.

С помощью ключевых показателей эффективности систематизируется работа бухгалтерии. Специалисты понимают, какой результат от них ожидают и что для этого им необходимо выполнить. Данные выводы основаны на практическом применении ключевых показателей эффективности в компаниях не только в ООО «СК Гарантия», но и в ООО «КС-15», ООО «Генподряд 2016», ООО «Фабрика Ангажемент», ООО «НГМ-Т», ООО «СЗ Гарантия».

Таблица 3.12 – Ключевые показатели контроля работы бухгалтерии с помощью КРІ в ООО «СК Гарантия» в 2020 г., (фрагмент)

Ключевые показатели	Вес	План	Факт	Индекс КРІ, %
Своевременность подписания и сдачи актов сверок с контрагентами, шт.	0,30	100	90	27
Проверка контрагентов по дебиторской задолженности на соответствие бухгалтерским данным и отсутствие просроченных долгов, шт.	0,05	1	1	5
Контроль графика поступления денежных средств по дебиторской задолженности на соответствие бухгалтерским данным, шт.	0,30	10	5	15
Составление совместно с юридическим отделом реестра судебных претензий с указанием комментариев о порядке продвижения дел по взысканию задолженности, шт.	0,15	5	5	15

Продолжение таблицы 3.12

Ключевые показатели	Вес	План	Факт	Индекс КРІ, %
Проверка дебиторской задолженности с дольщиками по материнскому капиталу. Контроль полученных уведомлений от дольщиков о передаче документов в Пенсионный фонд, шт.	0,05	6	6	5
Проверка контрагентов по кредиторской задолженности на соответствие бухгалтерским данным и отсутствия просроченных долгов, шт.	0,10	45	45	10
Проверка первичных документов (приходных и расходных)	0,05	1	1	5
Коэффициент результативности:				82

Таким образом, применение ИКТ в бухгалтерском учете строительных организаций помогает сократить трудоемкость работы службы бухгалтерии, снизить риски несвоевременного погашения обязательств, повысить эффективность управления дебиторской и кредиторской задолженностью, и как следствие высвободить из оборота средства, которые могут быть использованы для других целей без привлечения дополнительных источников финансирования [77]. Разработанная методика контроля и управления дебиторской задолженностью поможет своевременно предупредить возникновение безнадежной к истребованию задолженности, повысить платежную дисциплину и финансовую устойчивость предприятия в целом.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе выполненных в работе исследований по вопросам совершенствования методики бухгалтерского учета и контроля дебиторской и кредиторской задолженности в строительных организациях, разработанных теоретических, методических и практических положений были сделаны следующие выводы и предложения.

1. Исследование дебиторской и кредиторской задолженности как объекта бухгалтерского учета и контроля позволило определить ее характеристики в рамках пяти подходов: правового (обязанность должника по отношению к кредитору или право кредитора), бухгалтерского (как части имущества, подлежащая учету), экономического (в виде суммы долга, которая причитается организации от юридических/физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними в процессе производственно-коммерческого цикла), налогового (получение прочих доходов и расходов по налогу на прибыль), управленческого (задолженность по заключенным договорам вне зависимости от сроков поставки продукции (работ, услуг). В целях ориентации на информационные потребности внешних и внутренних пользователей обоснована целесообразность использования комплексного подхода к пониманию сущности дебиторской и кредиторской задолженности на основе синтеза правового, бухгалтерского, экономического, налогового и управленческого подходов.

2. Анализ существующей модели расчетов с контрагентами в строительных предприятиях позволили выделить ряд проблем, связанных с организацией учета и контроля: аналитический учет ведется только в разрезе контрагентов и договоров; отсутствует аналитика учета задолженности по строительным объектам, не ведется аналитика по срокам погашения и исполнения обязательств; отсутствует аналитика дебиторской и кредиторской задолженности по ЦФО. Для их решения предложено применение дополнительных показателей аналитического учета, включающих учет дебиторской и кредиторской задолженности по

значимым для строительных организаций критериям контроля: по строительным объектам, срокам погашения и исполнения обязательств, центрам финансовой ответственности. Такой способ учета и поэтапно раскрытая методика его организации в бухгалтерских информационных системах строительных предприятий дает возможность формировать и накапливать в автоматизированной среде бухгалтерского учета данные о потенциальных рисках просроченной задолженности, что обеспечивает повышение прогнозной ценности финансовой информации и повышает эффективность контроля расчетов с контрагентами.

3. Исследование динамики дебиторской и кредиторской задолженности строительных организаций Краснодарского края выявило тенденцию их роста в 2020г. по сравнению с 2016г. на 66,7% и 46,5% соответственно, а коэффициент их соотношения варьировал от 0,50 до 0,57 при оптимальном соотношении 0,9-1,0. С финансовой точки зрения существенный разрыв между их абсолютной величиной нежелателен, так как ухудшает платежеспособность хозяйствующих субъектов, замедляет оборачиваемость, снижает эффективность финансовых ресурсов, формирует неудовлетворительную структуру бухгалтерского баланса, финансового состояния. Кроме того, традиционная модель анализа расчетов с дебиторами и кредиторами включающая изучение состава, структуры, динамики задолженности; определения степени покрытия кредиторской задолженности дебиторской; анализ оборачиваемости и периода погашения долгов; анализа структуры просроченной задолженности в составе ее общей величины и пр., выполненного по данным финансовой отчетности не позволяет учитывать особенности бухгалтерского учета организаций, осуществляющих жилое строительство с применением эскроу-счетов.

Для корректного анализа финансового состояния строительных организаций предложено выделить из строки 1230 бухгалтерского баланса отдельно дебиторскую задолженность по ДДУ (Д 76) добавив новые строки: 1231 «Задолженность по ДДУ», в том числе 1231\_1 «Денежные средства, находящиеся на эскроу-счетах». Это позволит как внутренним, так и внешним пользователям информации проанализировать фактическое финансовое положение организации,



оценить степень покрытия обязательства перед кредиторами накопленными ресурсами на эскроу-счетах, установить, какая часть дебиторской задолженности не поступила на эскроу-счета по заключенным ДДУ. Что касается статистической отчетности, то для получения актуальных показателей о дебиторской и кредиторской задолженности строительных организаций целесообразно добавить информацию о денежных средствах, находящихся на эскроу-счетах.

4. С развитием информационных технологий появилась возможность исключить дублирующие операции и сформировать необходимые отчеты для внутренних и внешних пользователей на основе организации учета договоров долевого участия в одной информационной базе с одновременным отражением хозяйственных операций в бухгалтерском и управленческом учете. В реализации этого направления разработан порядок организации бухгалтерского учета по ДДУ и контроля дебиторской задолженности с учетом дополнительной аналитики в разрезе объектов строительства средствами ИКТ. Предложенная система организации учета ДДУ в строительных организациях с применением ИКТ меняет функционал бухгалтера, который выступает контролером и аналитиком, а не оператором по занесению хозяйственных операций.

Разработанная система учета ДДУ с применением ИКТ, обеспечивает экономический эффект уже в первый год внедрения и создает возможность владеть оперативной информацией о расчетах по ДДУ в формах, удобных для внутренних и внешних пользователей.

5. Одной из основных статей краткосрочных обязательств в бухгалтерском балансе строительных организаций является кредиторская задолженность, среди которой более 80 % приходится за поставленные материалы, работы и услуги. Принятый аналитический учет по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» предусматривает его ведение по контрагентам и договорам. Однако, данной аналитики недостаточно для эффективной организации контроля кредиторской задолженности. Предложено дополнительно расширить аналитику расчетов с контрагентами в разрезе строительных объектов, центров финансовой ответственности и видов расчетов с отражением хозяйственных операций в

структурных подразделениях, осуществляющих его фактическое ведение, оставив бухгалтерской службе функционал контроля получения первичных документов и проверку правильности отражения хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета. Реализация разработанных трех методик учета и контроля кредиторской задолженности, таких как контроль поступления материалов, контроль подрядных работ и контроль риэлторских услуг позволяет повысить эффективность управления бизнес-процессами по взаимодействию с подрядными организациями, сократить трудоемкость бухгалтерских операций, оптимизировать работу службы снабжения и складских работников.

6. Для предотвращения рисков неисполнения договорных обязательств и несвоевременной оплаты поставщикам в работе предложена система организации контроля дебиторской и кредиторской задолженности с применением ИКТ, которая включает: организационные мероприятия контроля дебиторской и кредиторской задолженности; методику контроля дебиторской задолженности по ДДУ; методику контроля расчетов с кредиторами; методику автоматизированного процесса подтверждения дебиторской и кредиторской задолженности посредством актов сверки; систему ключевых показателей эффективности (KPI) работы сотрудников, контролирующих процесс.

Контроль дебиторской задолженности включает: СМС оповещение клиентов, автоматическую рассылку судебных и досудебных писем и автоматический контроль исполнения обязательств без использования дорогостоящих ERP систем. Контроль кредиторской задолженности с применением ИКТ включает алгоритм построения графиков платежей и автоматическое формирование платежного календаря. Контроль задолженности посредством актов сверки с использованием ИКТ заключается в групповом формировании актов сверки с автоматической рассылкой контрагентам и последующим контролем возврата подписанных экземпляров и их загрузки в бухгалтерскую учетную базу.

Таким образом, применение ИКТ в бухгалтерском учете строительных организаций позволяет сократить трудоемкость работы службы бухгалтерии, снизить риски несвоевременного погашения обязательств, повысить эффективность

управления дебиторской и кредиторской задолженностью, и как следствие, высвободить из оборота средства, которые могут быть использованы для других целей без привлечения дополнительных источников финансирования, ускорить оборачиваемость задолженности, улучшить платежеспособность хозяйствующих субъектов, укрепить их финансовое состояние.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Абашенкова, А. В. Основные направления оптимизации учета и анализа дебиторской задолженности / А. В. Абашенкова, А. М. Демина // Международный студенческий научный вестник. – 2015. – № 4-3. - С. 501-502.
2. Абдыкалиева, Ж. Ш. Управление дебиторской задолженностью и кредитная политика / Ж. Ш. Абдыкалиева // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. - 2013. - №18. - С. 107-111.
3. Агеева, О. А. Бухгалтерский учет и анализ в 2 ч. Часть 1. Бухгалтерский учет : учебник для вузов / О. А. Агеева, Л. С. Шахматова. – Москва: Издательство Юрайт, 2021. – 273 с.
4. Агеева, О. А. Бухгалтерский учет и анализ в 2 ч. Часть 2. Экономический анализ: учебник для вузов / О. А. Агеева, Л. С. Шахматова. – Москва: Издательство Юрайт, 2021. – 240 с.
5. Адаменко, А. А. Сущность расчетов, их виды и формы. Задолженность организации / А. А. Адаменко, Т. Е. Хорольская, Л. В. Болтышева // Естественно-гуманитарные исследования. - 2019. - № 23 (1). - С. 57-62.
6. Адаменко. А. А. Особенности учета расчетов с поставщиками и подрядчиками в формате МСФО / А. А. Адаменко, А. С. Ткаченко, Л. И. Симоненко // Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ. – 2014. – № 3-4 (6364). – С. 327-334.
7. Адаменко. А. А. Прибыль как элемент финансовых результатов, ее значение, функции и методы планирования / А. А. Адаменко, Т. Е. Хорольская, И. А. Тетер / Естественно-гуманитарные исследования. - 2019. - № 23 (1). - С. 4-9.
8. Алексеева, Г. И. Бухгалтерский учет и отчетность. Учебник / Г.И. Алексеева.— М.: КноРус, 2021. — 412 с.
9. Алексеева, И. В. Проблемы бухгалтерской (финансовой) отчетности субъектов малого предпринимательства и перспективные направления их решения / И. В. Алексеева// Учет и статистика. 2018.№2 (50) С.10-18.

10. Алькина, Н. П. Методика анализа дебиторской и кредиторской задолженности [Электронный ресурс] / Н. П. Алькина // Молодой ученый. — 2016. — № 9.2. — С. 3-5. —Режим доступа: <https://moluch.ru>
11. Артемова, И. В. Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность / И. В. Артемова // Советник в сфере образования. -2015. -№ 7. - С. 19-24.
12. Астахов, В. П. Бухгалтерский (финансовый) учет. / В. П. Астахов. — М.: МарТ, 2004. — 960 с.
13. Бабаев, Ю.А. Бухгалтерский финансовый учет: Учебник / Ю.А. Бабаев, Л.Г. Макарова, А.М. Петров. - М.: Вузовский учебник, 2017. - 320 с.
14. Бабушкина, Е.А. Антикризисное управление. Конспект лекций/ Е. А. Бабушкина. – Серия Полезные конспекты, Изд.Т8 RUGRAM (Научная книга), 2020. – 160 с.
15. Бабушкина, Е. А. Учет дебиторской задолженности / Е. А. Бабушкина // Молодежь и наука. – 2019. – №3. – С. 10–12.
16. Баканов М. И. Теория экономического анализа /М. И. Баканов, А. Д. Шеремет. - М.: Финансы и статистика, 1994.-288 с.
17. Баканов, М. И. Теория анализа хозяйственной деятельности. Учебник / М. И. Баканов, А. Д. Шеремет. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 288 с.
18. Баранов, А. А. О систематизации мер по предотвращению просроченной дебиторской задолженности предприятия / А. А. Баранов, С. О. Благова // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. - 2016. - №4-1. - С. 165-170.
19. Басова, А.В. Бухгалтерский (управленческий) учет: Учебное пособие / А.В. Басова, А.С. Нечаев и др. - М.: Инфра-М, 2017. - 393 с.
20. Безруких, П. С. Бухгалтерский учет: ученик / А. С. Бакаев, П. С. Безруких, Н. Д. Врублевский и др.; под ред. П.С. Безруких. – М.: Бухгалтерский учет, 2016. – 719 с.
21. Бердникова, Л. Ф. Сущность и структура дебиторской и кредиторской задолженностей / Л. Ф. Бердникова, В. В. Одарич // Молодой ученый. — 2016. — № 9.2 (113.2). — С. 5-8.

22. Береза, С. Л. Классификация дебиторской задолженности: новые подходы / С. Л. Береза // Вестник ЖІТІ. – 2001. – №14. – С. 156.
23. Бланк, И. А. Управление активами /И. А. Бланк. – Киев: НикаЦентр, Эльга, 2002. – 720 с.
24. Бобошко, В. И. Контроль и ревизия / В. И. Бобошко. - М.: Юнити-Дана, 2019 – 311 с.
25. Богатая, И. Н. Бухгалтерский учет цифровизация бухгалтерского учета: ожидания и реальность /Богатая И.Н., Евстафьева Е.М./Аудит. - 2019№11 с.21-26
26. Богатая, И. Н. Влияние цифровой экономики на развитие учетно-аналитического обеспечения управления коммерческой организацией /Богатая И.Н., Евстафьева Е.М./Учет и статистика. - 2019№3 (55). С.34-42
27. Боргояков, А. С. Формирование кредитной политики фирмы с позиции ее платежеспособности / А. С. Боргояков // Аудит и финансовый анализ. - 2016. - № 6. - С. 163-167.
28. Бороненкова, С. А. Комплексный экономический анализ в управлении предприятием / С. А. Бороненкова, М. В. Мельник. – М.: Инфра-М, 2018.- 352 с.
29. Ботвич, А. В. Дебиторская и кредиторская задолженность предприятий: анализ и управление / А. В. Ботвич // Научные итоги года: достижения, проекты, гипотезы. — 2018. — №4. — С. 128-136.
30. Бочаров, В. В. Комплексный финансовый анализ / В. В. Бочаров. — СПб.: Питер, 2005. – 432 с.
31. Брызгалин, А. В. Отражение хозяйственных операций: Бухгалтерские проводки/ А. В. Брызгалин. -М.: Юрайт, 2000. - 165 с.
32. Булдакова, И. С. Управление дебиторской и кредиторской задолженностью на предприятии [Электронный ресурс] /И. С. Булдакова, В. Л. Суворова // Научно-методический электронный журнал «Концепт». — 2015. — №3. — С. 1-5. — Режим доступа: <https://e—koncept.ru/2015/65071.htm>.
33. Бухгалтерская (финансовая) отчетность : учебник / под ред. Ю. И.

Сигидова. – М. : ИНФРА-М, 2017. – 340 с.

34. Бухгалтерский учет и аудит : учеб. пособие / Ю. И. Сигидов, М. Ф. Сафонова, Г. Н. Ясменко, Е. А. Оксанич, М. С. Рыбьянцева. – М.: ИНФРА-М, 2016. – 407 с.

35. Бухгалтерский учет: Учебник для студентов вузов / Ю.А. Бабаев, И.П. Комиссарова, В.А. Бородин; под ред. проф. ЮА Бабаева, проф. И. П. Комиссаровой.— 2-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. - 527 с.

36. Бухгалтерский финансовый учет: учебник для вузов / Под ред. проф. Ю.А. Бабаева. - 3 е изд., перераб. и доп. - Москва: Инфра-М, 2010. - 587 с.

37. Бухгалтерский финансовый учет: учебник / Ю. И. Сигидов, Г. Н. Ясменко, Е. А. Оксанич, М. С. Рыбьянцева; под общ. ред. Ю. И. Сигидова, Г. Н. Ясменко. – Краснодар : КубГАУ, 2016. – 364 с.

38. Бухгалтерское дело: учеб. пособие / Ю. И. Сигидов, А. И. Трубилин, М. С. Рыбьянцева и др.; под ред. Ю. И. Сигидова, А. И. Трубилина – [2-е изд. перераб. и доп.]. – М. : ИНФРА-М, 2014. – 207 с.

39. Валинуров, Т. Р. Специфика оценки дебиторской и кредиторской задолженностей предприятия / Т. Р. Валинуров, Т. В. Трофимова // Международный бухгалтерский учет. - 2014. - № 3. - С. 33-44.

40. Ван Бреда М.Ф. Теория бухгалтерского учета / Хендриксен Э.Ц. Ван Бреда М.Ф.; под ред. проф. Я. В. Соколова. — М.: Финансы и статистика, 2000. — 576 с.

41. Вахрушина, М. А. Бухгалтерский управленческий учет: книга / М. А. Вахрушина. М.: – Омега - Л, 2010 – 570 с.

42. Ветрова, И.Ф. Особенности внутреннего контроля за дебиторской задолженностью с использованием IT-Технологий / И.Ф. Ветрова, А.С.Васильева // Экономика и управление: проблемы, решения.2018. Т.6. №5. С.146-151.

43. Ветрова, И.Ф. Ресурсное обеспечение внутреннего контроля стратегии предприятия в условиях цифровой экономики / И.Ф. Ветрова, И.И. Чебышев // Экономика и управление: проблемы, решения.2018. Т.6. №5. С.30-33.

44. Герасимова, Л. Н. Современный инструментарий управления бизнес-

процессами компании / Л. Н. Герасимова // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2017. - № 3(1). – С. 45-50.

45. Гетьман, В. Г. Бухгалтерский финансовый учет : учебник для бакалавров : гриф УМО / В. Г. Гетьман, В. А. Терехова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Дашков и К°, 2011. – 504 с.

46. Городецкая, Н. Ю. Порядок списания кредиторской задолженности / Н. Ю. Городецкая, О. П. Полонская // Новые реалии в инновационном развитии экономической мысли. - 2017. – С. 126-130.

47. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ: принят Гос. Думой 22 декабря 1995 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №1.

48. Грязнова, А. Г. Оценка бизнеса: учеб. / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, С. А. Ленская / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 736 с.

49. Гязова, М. М. Системный подход к управлению дебиторской задолженностью предприятия /М. М. Гязова // Международный техникоэкономический журнал. - 2012. - №2. - С. 45-48.

50. Данилочкин, С. В Контроллинг как инструмент управления предприятием / Е. А. Ананькина, С. В. Данилочкин, Н. Г. Данилочкина, О. В. Дерипаска, Л. Е. Долгов, С. А. Кукина, С. А. Сенько, Н. В. Эренбург.- М.: Юнити, 1999.-280 с.

51. Донцова, Л. В. Анализ бухгалтерской (финансовой) отчетности: практикум / Л. В. Донцова, Н. А. Никифорова. – 5 изд., переработ. и доп. – М.: Дело и сервис, 2019. – 160 с.

52. Демьяненко, Э. Ю. Бухгалтерская (финансовая) отчетность, как источник информации о хозяйственной деятельности организации /В.В. Серков, Э.Ю. Демьяненко //Приднепровский научный вестник. – 2018. Т.10. №1. С.046-052.

53. Елиферов, Бизнес-процессы: регламентация и управление : учебник / В. Г. Елиферов, В. В. Репин. – Москва : ИНФРА-М, 2021. – 319 с.



54. Елицур, М. Ю. Экономика и бухгалтерский учет. Профессиональные модули: Учебник / М. Ю. Елицур, О. М. Носова, М. В. Фролова. - М.: Форум, 2017. - 352 с.
55. Ендовицкий, Д. А. Корпоративный анализ: учебник для вузов / Д. А. Ендовицкий, Л. С. Коробейникова, И. В. Полухина. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Юрайт, 2019. — 213 с.
56. Ендовицкий, Д.А. Бухгалтерский учет и отчетность / Д. А. Ендовицкий. - М.: КноРус, 2017. - 30 с.
57. ЕРЗ [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://erzrf.ru/?region=krasnodarskiy-kray&regionKey=143001001&costType=1>, дата обращения 10.08.2021 г.
58. Жаров, Д. В. Новый ФСБУ 5/2019 «Запасы»: читаем осознанно и между строк/Д. В. Жаров// Молодой ученый. — 2020. — № 48 (338). — С. 320-325.
59. Жданов, А. Ю. Теоретические аспекты управления кредиторской и дебиторской задолженностью / А. Ю. Жданов, Л. В. Зубенко, Е. В. Иода // Инновационная экономика и право. - 2018. - № 2-3(11-12). - С. 24-28.
60. Жминько, С. И. Внутренний аудит: учебное пособие / С. И. Жминько, О. И. Швырева, М. Ф. Сафонова. - Ростов-на-Дону : Феникс, 2008. – 316с.
61. Зарипова, Д. И. Методика внедрения эффективной системы внутреннего контроля на предприятии / Д. И. Зарипова // Молодой ученый. - 2015. - №3. - С. 421-424.
62. Зонова, А. В. Бухгалтерский финансовый учет: для бакалавров и специалистов / А. В. Зонова, И. Н. Бачуринская, С. П. Горячих. – Москва: Питер, 2011. - 479 с.
63. Ивашкевич, В. Б. Учет и анализ дебиторской и кредиторской задолженности / В. Б. Ивашкевич, И. М. Семенова. — М.: Бухгалтерский учет, 2013. — 192 с.
64. Каримова, Р. А. Анализ дебиторской и кредиторской задолженности / Р. А. Каримова // Молодой ученый. – 2015. – № 10. – С. 690-692.

65. Кельчина, Н. В. Формирование учетно-отчетной информации для прогнозирования риска возникновения сомнительных дебиторских задолженностей агрохолдинга / Н. В. Кельчина // Экономика и социум: современные модели развития. - 2017. - №15. - С. 100-112.
66. Кисилевич, Т. И. Налоговый аудит в строительстве. Учебное пособие / Т. И. Кисилевич, Е.Н. Хачемизова. - М.: Финансы и статистика, 2006.- 208 с.
67. Кобелева, С. В. Дебиторская задолженность: возникновение, анализ и управление / С. В. Кобелева, О. Ю. Конова // Территория науки. - 2015. - №2. - С. 109-115.
68. Ковалев, В. В. Введение в финансовый менеджмент / В. В. Ковалев. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 768 с.
69. Ковалев, В. В. Введение в финансовый менеджмент / В. В. Ковалев. - М.: Финансы и статистика, 2003. – 530 с.
70. Козлов, Ю. Е. Управление дебиторской и кредиторской задолженностью [Электронный ресурс]/ Ю. Е. Козлов // Молодой ученый. — 2019. — №40 (278). — С. 56-58. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/278/62775>
71. Кондраков, Н. П. Бухгалтерский учет (финансовый и управленческий): учебник / Н. П. Кондраков. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2017.
72. Кондратова, И. Г. Основы управленческого учета: учеб. Пособие / И. Г. Кондратова. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 620 с.
73. Конева, М. В. Информационно - коммуникационные технологии в оценке конкурентоспособности субъектов строительного бизнеса/ М. В. Конева М.В. // Российская наука в современном мире. Сборник статей XXXIX международной научно-практической конференции. - Москва: «Научно-издательский центр «Актуальность.РФ», 2021. – С. 148-156.
74. Конева, М. В. Информационно-коммуникационные технологии как фактор повышения эффективности работы бухгалтерии строительной компании / М. В. Конева // Современная экономика: векторы развития и ее информационное обеспечение. – 2020. – С. 29-34.

75. Конева, М. В. Использование информационных и коммуникационных технологий в бухгалтерском учете строительных компаний / М. В. Конева // Естественные гуманитарные исследования журнал. -2020. - №29 (3). - С.444-450.

76. Конева, М. В. История возникновения и развития информационных и коммуникационных технологий/ Мир в эпоху глобализации экономики и правовой сферы: роль биотехнологий и цифровых технологий / М. В. Конева // Сборник научных статей по итогам VII международной научно-практической конференции. 15-16 июля 2021 г. - Москва: ООО «Конверт», 2021. – С 28-30.

77. Конева, М. В. Контроль взаиморасчетов с контрагентам с применением ИКТ в бухгалтерском учете строительных организаций / М. В. Конева // Естественные гуманитарные исследования журнал. — 2020. — №31 (5). — С. 335 -342.

78. Конева, М. В. Методика выбора ИКТ для эффективной организации бухгалтерского и управленческого учетов предприятий строительной отрасли / М.В. Конева // Естественные гуманитарные исследования журнал. - 2021. - №34(2) - С. 307- 312.

79. Конева, М. В. Методика учета и контроля цен на материальные ценности с применением ИКТ в бухгалтерском учете строительных организаций для повышения их конкурентоспособности / М. В. Конева // Естественные гуманитарные исследования журнал. - 2021. - №36 (4). -С. 307-314.

80. Конева, М. В. Применение ИКТ для контроля дебиторской задолженности как одного из критерия в оценке конкурентоспособности субъектов строительного бизнеса / М. В. Конева // Деловой вестник предпринимателя. – 2021. - № 4(2). – С. 41-46.

81. Конева, М. В. Применение ИКТ при формировании фактической себестоимости строительства многоэтажных жилых домов в бухгалтерском учете строительных компаний/ М. В. Конева // Бизнес. Образование. Право. - 2021. - № 3 (56). - С. 76-85.

82. Конева, М. В. Применение информационно-коммуникационных технологий в бухгалтерском учете строительных организаций для учета, контроля и

управления дебиторской задолженностью с целью повышения конкурентоспособности / М. В. Конева // Современные технологии: проблемы инновационного развития и внедрения результатов: сборник статей X Международной научно-практической конференции (5 августа 2021 г.). – Петрозаводск: МЦНП «Новая наука», 2021. – С. 135-145.

83. Конева, М. В. Применение информационно-коммуникационных технологий при распределении входящего НДС у застройщиков в бухгалтерском учете строительных организаций/ М. В. Конева // Естественные гуманитарные исследования журнал. - 2020. - №32(6). - С. 352- 359

84. Конева, М. В. Применение информационных и коммуникационных технологий в бухгалтерском учете строительных организаций при вводе в эксплуатацию объекта строительства /М. В. Конева // Инновационное развитие АПК: экономические проблемы и перспективы. - 2020. - С. 398-406.

85. Конева, М. В. Применение информационных и коммуникационных технологий в оценке конкурентоспособности субъектов строительного бизнеса / М. В. Конева // Бизнес. Образование. Право. – 2021.- № 2(55).- С. 116- 122.

86. Конева, М. В. Применением BIM технологий в строительной отрасли как фактор повышения конкурентоспособности предприятий / М. В. Конева // Научные исследования и инновации: сборник статей IX Международной научно-практической конференции. – Саратов: НОО «Цифровая наука». – 2021. – С. 53-59.

87. Конева, М. В. Роль оценки конкурентоспособности субъектов строительного бизнеса с применением ИКТ / М. В. Конева // Вестник науки.- 2021.- С. 85-92.

88. Конева, М. В. Роль оценки конкурентоспособности субъектов строительного бизнеса с применением ИКТ // Сборник научных статей по материалам V Международной научно-практической конференции «Перспективы развития науки в современном мире (29 июня 2021 г., г. Уфа). – Уфа: Изд. НИЦ Вестник науки, 2021. – С. 85-92.

89. Конева, М. В. Современные проблемы повышения конкурентоспособности в бухгалтерском учете строительных организаций с применением ИКТ/ М. В. Конева // Экономика, бизнес, инновации: сборник статей XVI Международной научно-практической конференции. – Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение». – 2021. – С. 35-39.

90. Конева, М. В. Способы оценки конкурентоспособности субъектов строительного бизнеса с применением информационно-коммуникационных технологий/ М. В. Конева // Деловой вестник предпринимателя. – 2021. - № 4(2). – С. 46-50.

91. Конева, М. В. Учет и контроль материальных ценностей с использованием информационно коммуникационных технологий в бухгалтерском учете строительных организаций / М. В. Конева // Естественные гуманитарные исследования журнал. - 2021. - №35(3) - С. 281-289.

92. Костюкова, Е. И. Документирование хозяйственных операций и ведение бухгалтерского учета имущества организации/ Е. И. Костюкова, С. А. Тунин, О.В. Ельчанина; под ред. Слепова С.Б.-изд. Кнорус-2021.-160с.

93. Коупленд Т. Стоимость компаний: оценка и управление/ Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж/ — 3-е изд., перераб. И доп. / Пер. с англ. — М.: ЗАО «Олимп—Бизнес», 2005. — 576 с.

94. Кузнецова, Л. Н. Развитие нормативно-правового регулирования аудиторской деятельности в цифровой среде /Е.А.Рыбалка, Л.Н. Кузнецова// Юристь-Прововедь.2020.№4 (95). С.33-38.

95. Кутер, М.И. Теория бухгалтерского учета: Учебник Издательство: М.: Финансы и статистика; Издание 3-е, перераб. и доп., 2004.- 592 с.

96. Ларионов, И. К. Предпринимательство/ И. К. Ларионов. - 2-е изд. - М.: Дашков и К, 2017. - 190 с.

97. Лабынцев Н.Т. Методические подходы к организации контроля на этапе бюджетирования в управленческом учете/ Лабынцев Н.Т., Чухрова О.В.// Учет и статистика. 2017. №2 (46). С.37-45

98. Любушин, Н. П. Экономический анализ: учебник для студентов вузов [Электронный ресурс] / Н. П. Любушин. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 575 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/71233.html>
99. Малкин, О. Управление задолженностью. Стратегии взыскания долгов и защиты от кредиторов / О. Малкин. - Москва: ООО «Вершина», 2007. – 81 с.
100. Мансуров, П. М. Бухгалтерская (финансовая) отчетность: учебное пособие / П. М. Мансуров, Г. И. Мансурова. – Ульяновск : УлГТУ, 2020 – 91 с.
101. Маркова, Н. А. Анализ причин возникновения и управление дебиторской задолженностью: Россия и зарубежный опыт / Н. А. Маркова, И. Д. Попандопуло // Вестник волжской государственной академии водного транспорта. - 2017. - №52. - С. 140-154.
102. Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств: утв. приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49 // [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
103. Мирошниченко, Т. А. Бухгалтерский финансовый учет и отчетность (продвинутый уровень): учебник / Т. А. Мирошниченко, И. М. Бортникова, О. А. Зубарева. – п. Персиановский: изд-во ДонГАУ, 2015. – 280 с.
104. Мишкова, М. П. Управление дебиторской задолженностью как элемент управления финансовыми потоками / М. П. Мишкова, Т. В. Кичаева // Инновационное развитие экономики: тенденции и перспективы. - 2017. - С. 106-112.
105. Морозкина, С. С. Средства внутреннего контроля и их роль при проведении внешнего аудита / С. С. Морозкина // Инновационные процессы: потенциал науки и задачи государства. - 2017. - С 82-84.
106. Надеждина, С. Д. Система контроля дебиторской задолженности в организациях пищевого производства / С. Д. Надеждина, А. А. Сандаков // Вестник Сибирского университета потребительской кооперации. - 2017. - № 3(10). - С. 32-36.
107. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон Российской Федерации от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ: принят Гос.

Думой 19 июля 2000 г. (по сост. на 30.10.2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 1. – 2000.

108. О бухгалтерском учете: Федеральный закон Российской Федерации от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ: принят Гос. Думой 22 ноября 2011 г. // Российская газета. – № 278.

109. О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности: информация Минфина РФ от 14.09.2012 г. ПЗ-9/2012 // Бухгалтерский учет. – 2012. - № 11.

110. О Типовых рекомендациях по организации бухгалтерского учета для субъектов малого предпринимательства [Электронный ресурс]: Приказ Минфина РФ от 21.12.1998 № 64н. Справ.-правовая система «Консультант»

111. О формах бухгалтерской отчетности организаций. Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – № 35. – 2010.

112. Об утверждении Программы реформирования бухгалтерского учета в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности: Постановление Правительства РФ от 6 марта 1998 г. № 283 // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 11, ст. 1290.

113. Об утверждении Требований к организации системы внутреннего контроля: Приказ ФНС России от 16.06.2017 г. № ММВ-7-15/509@ // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.

114. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон Российской Федерации от от 30.12.2004 №214-ФЗ (в ред. от 01.07.2021г.)

115. Орлова, Т. С. Предложения по рейтинговой оценке потребителей и заказчиков / Т. С. Орлова, Т. Г. Черепанова // Экономист года 2016: сборник статей III Международного научно-практического конкурса. - Екатеринбург. - 2016. - С. 129-134.

116. Павлюк, И. С. Внутренний контроль расчетов с дебиторами и кредиторами / И. С. Павлюк // Молодой ученый. – 2017. – №18. – С. 168–171.

117. Павлюк, И. С. Методика анализа дебиторской задолженности в системе управления предприятием / И. С. Павлюк, В. А. Грекова // Молодой ученый. — 2018. — № 20 (206). — С. 248-251.

118. Палий В.Ф.: Теория бухгалтерского учета: современные проблемы Изд. Бухгалтерский учет, 2007 г.- 88 с.

119. Пашкина, И. Н. Работа с дебиторской задолженностью: практ. пособие / И. Н. Пашкина, О. И. Соснаускене, О. В. Фадеева. — Москва: Издательство «Омега-Л», 2009. — 157 с.

120. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкция по его применению: утв. приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. № 94н. // Финансовая газета. - 2000. – № 46.

121. Плотников, В. С. Бухгалтерский финансовый учет: Учебно-методическое пособие / Плотников В.С., Плотникова О.В. - Москва :НИЦ ИНФРА-М, 2017. - 475 с.

122. Подгайнова, К. С. Ключевые аспекты анализа дебиторской и кредиторской задолженности: механизм и оценка результатов / К. С. Подгайнова, В. В. Попов //Синергия наук. – 2018.- №20. - С. 44-50.

123. Положение о документах и документообороте в бухгалтерском учете" (утв. Минфином СССР 29.07.1983 N 105), документ утрачивает силу с 1 января 2022 года в связи с изданием Приказа Минфина России от 30.04.2020 N 184. Приказом Минфина России от 16.04.2021 N 62н утвержден Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете.

124. Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»: утв. приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 106н. // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2009. - № 10.



125. Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»: утв. приказом Минфина РФ от 06 июля 1999 г. № 43н // Финансовая газета. – 1999. - № 34.

126. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации: утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г., № 34н: в ред. от 26 марта 2007 г. // Финансовая газета. – 1998. – № 11.

127. Пригорева Е. (ред.) /Цифровизация. Практические рекомендации по переводу бизнеса на цифровые технологии /Издательство Альпина Паблишер – 252 С.

128. Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 27.11.2020) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 № 1791) в редакции от 27.11.20г. №287н.

129. Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 № 1790)

130. Приказ Минфина России от 06.10.2008 N 107н (ред. от 06.04.2015) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008)» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.10.2008 № 12523) в редакции от 06.04.15г.№57н.

131. Приказ Минфина России от 09.06.2001 № 44н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01» (Зарегистрировано в Минюсте России 19.07.2001 № 2806)

132. Приказ Минфина России от 10.12.2002 № 126н (ред. от 06.04.2015) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.12.2002 № 4085) в редакции от 06.04.2015 №57н

133. Приказ Минфина России от 24.10.2008 № 116н (ред. от 27.11.2020) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008)» (Зарегистрировано в Минюсте России

24.11.2008 № 12717)

134. Приказ Минфина России от 25.11.1998 № 56н (ред. от 06.04.2015) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98)» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.12.1998 N 1674)

135. Приказ Минфина России от 27.11.2006 № 154н (ред. от 09.11.2017) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006)» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.01.2007 № 8788) в редакции от 09.11.2017 №180н

136. Приказ Минфина РФ от 21.12.1998 № 64н «О Типовых рекомендациях по организации бухгалтерского учета для субъектов малого предпринимательства».

137. Пятов М.Л. Управление обязательствами организации. М.: Финансы и статистика, 2004.- 256 с.

138. Родина, Л. Н. Этапы развития бухгалтерского учета: учебное пособие / Л. Н. Родина, Л. В. Пархоменко. – Тамбов : Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2007. – 100 с.

139. Ронова, Г. Н. Особенности управления дебиторской задолженностью как элементом актива [Электронный ресурс] / Г. Н. Ронова, А. С. Попов // Социально-экономические явления и процессы. - 2016. - № 5. - С. 47-53. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru>.

140. Рубчинский, А. А. Методы и модели принятия управленческих решений : учебник и практикум для академического бакалавриата / А. А. Рубчинский. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 526 с.

141. Саблин, М. Т. Взыскание долгов: от профилактики до принуждения: практическое руководство по управлению дебиторской задолженностью / М. Т. Саблин. - Москва: Волтерс Клувер, 2011. — 528 с.

142. Сандаков, А. А. Проблемы учетно-аналитического обеспечения дебиторской задолженности /А. А. Сандаков //Наука. Технологии. Инновации: сборник научных трудов: в 9 ч./под ред. доц. М. П. Маслова. — Новосибирск:

Изд-во НГТУ, 2019. -Ч. 7. - С. 375-377.

143 Сапожникова, Н. Г. Бухгалтерский учет: учебник / Н. Г. Сапожникова. — 8-е изд., стер. — М.: КНОРУС, 2016. — 464 с.

144. Сергиенко, О. В. Анализ и контроль дебиторской задолженности на примере ООО«Марко» / О. В. Сергиенко, Е. В. Глушко // Молодой ученый. — 2017. — № 20. — С. 278-283.

145. Сергиенко, О. В. Организация внутреннего контроля дебиторской задолженности / О. В. Сергиенко // Молодой ученый. – 2017. – №15. – С. 464–467.

146. Серебрякова, Т. Ю. Внутренний контроль и контроллинг. Учебное пособие/ Т. Ю. Серебрякова, О.А Бирюкова. - М.: Изд-во ИНФРА-М, 2019.-238 с.

147. Сигидов, Ю. И. Бухгалтерский учет и анализ: Учебное пособие / Ю. И. Сигидов. М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 336 с.

148. Сигидов, Ю. И. Бухгалтерский учет и аудит: учебное пособие / Ю. И. Сигидов, М.Ф. Сафонова, Г.Н. Ясменко и др. -М.: НИЦ ИНФРА-М, 2018. - 407 с.

149. Сигидов, Ю. И. Теория бухгалтерского учета : учеб. пособие / Ю. И. Сигидов, А. И. Трубилин. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2016. – 326 с. 125.

150. Сигидов, Ю.И. Бухгалтерский учет и анализ: уч. пос. / Ю.И. Сигидов, Е.А. Оксанич, Н.Ю. Сигидова. - М.: Инфра-М, 2018. - 304 с

151. Сидорова, Н. А. Особенности осуществления бухгалтерского учета на предприятии: причины возникновения и учет дебиторской задолженности / Н. А. Сидорова // Научные исследования. - 2016. - № 5 (6). - С. 41-43.

152. Скрипина, Л. В. Мониторинг как методологический подход к управлению дебиторской задолженности /Л. В. Скрипина // Современные инновации. – 2017. – №7 (21). – С. 7-10.

153. Соколов, Я. В. Бухгалтерский учёт: от истоков до наших дней: учебн. пособие для вузов /Я. В. Соколов. — М.: Аудит, ЮНИТИ, 1996. — 638 с.

154. Соколов, Я. В. История бухгалтерского учета: учебник / Я. В. Соколов, В. Я. Соколов. — М.: Финансы и статистика, 2004. — 272 с.

155. Спиридонова, Н. Е. Факторы, влияющие на образование и погашение

дебиторской задолженности / Н. Е. Спиридонова // Вестник университета. - 2017. - №12. - С.140-143.

156. Строительство и инвестиции в Краснодарском крае 2015-2019: Статистический сборник / Краснодарстат. - Краснодар, 2020. – 89 с.

157. Сутягин, В. Ю. Дебиторская задолженность: учет, анализ, оценка и управление: учебное пособие / В. Ю. Сутягин, М. В. Беспалов. – Москва: ИНФРА-М, 2016. – 216 с.

158. Сысоева И.А. Дебиторская и кредиторская задолженность / И. А. Сысоева // Бухгалтерский учет. – 2018. – №1. – С. 17–28.

159. Тахумова, О. В. Инновационные аспекты повышения международной конкурентоспособности российской продукции / О. В. Тахумова // Вестник Московского государственного областного университета. – 2010. – № 4. - С. 57-60.

160. Тебекин, А. В. Методы принятия управленческих решений : учебник для академического бакалавриата / А. В. Тебекин. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 431 с.

161. Тлехурай, В. Н. Компетенции бухгалтера в цифровой экономике / В.Н. Тлехурай, Т.А. Мартынова // Бухгалтерский учет и налогообложение в бюджетных организациях/ Учредители: Издательский дом «Панорама».-2019.- №5.- С.61-66.

162. Трудовой кодекс Российской Федерации: принят Гос. Думой 21 дек. 2001 г. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 208 с.

163. Тычинина, Н. А. Учетно-аналитическое обеспечение управления дебиторской и кредиторской задолженностью как фактор устойчивого развития организации / Н. А. Тычинина // Теория и практика современной науки. – 2019. - № 4. – С. 80 – 90.

164. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (в редакции от 13.07.15 №215-ФЗ)

165. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ (в редакции от 24.02.2021 №17-ФЗ)

166. Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в редакции от 22.12.20г. №442-ФЗ)

167. Фролов А.В. Цифровизация бухгалтерского учета как итог автоматизированной обработки данных / Костюкова Е.И., Германова В.С., Фролов А.В. // Бухучет в сельском хозяйстве. 2020. № 10. С. 24-31.

168. Финансовый менеджмент : учебник / Г. Б. Поляк [и др.]; под редакцией Г. Б. Поляка. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2018. — 456 с.

169. Финансы Краснодарского края: Статистический сборник /Краснодарстат, 2020. – 173 с.

170. Хахонова Н. Н. Особенности организации работы центров ответственности на предприятии / Н.Н. Хахонова // Интеллект. Инновации. Инвестиции. 2021. №3. С.10-26.

171. Хоружий, Л. И. Учет, отчетность и анализ в условиях антикризисного управления. Учебное пособие/ Л. И. Хоружий, И. Н. Турчаева / Издательство: ИНФРА-М, 2019 г. -308 с.

172. Шароватова Е.А. Управление по отклонения: современная техника взаимосвязи бюджетной и учетной информации // Е.А. Шароватова, Р.Н. Магомедова // Международный бухгалтерский учет. 2018. Т. 21. №6 (444). С.657-669

173. Шеремет, А. Д. Теория экономического анализа. / А. Д. Шеремет, А. Н. Хорин. - М.: ИНФРА-М, 2021- 389 с.

174. Шеремет, А.Д. Методика финансового анализа деятельности коммерческих организаций / А.Д. Шеремет, Е.В. Негашев. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: НИЦ Инфра-М, 2013. - 423 с.

175. Шнейдман, Л. З. Готовим бухгалтерскую отчетность / М. А. Волович, А. А. Салтыкова, В. Я. Соколов, Л. З. Шнейдман. – М.: Бухгалтерский учет, 2002.-160 с.

176. Экономический анализ: учебник для вузов / Л. Т. Гиляровская [и др.]. — Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 615 с.

177. Юрьева, А. Ю. Методика оценки эффективности в дебиторскую задолженность / А. Ю. Юрьева, Л. Ф. Шилова // Евразийский научный журнал. - 2018. - № 6. - С. 16-19.

178. Ясенев, В. Н. Информационные системы и технологии в экономике: учебное пособие / В. Н. Ясенев. – М.: Юнити-Дана, 2012. - 560 с.

179. Ясменко, Г. Н. Практика учета формирования резерва по сомнительным долгам / Г. Н. Ясменко, Е. П. Тетюхина, Е. В. Дегтярь // Учетно-аналитические и финансовые инструменты управления бизнес-процессами в экономике : Материалы междунар. науч. конф. молодых ученых и преподавателей вузов, Краснодар, 07–08 июня 2018 года / Составители Ю.И. Сигидов, Н.С. Власова, Г.Н. Ясменко, В.В. Башкатов. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2018. – С. 38-44.

180. Яшина, Н. И. Совершенствование методологических аспектов управления дебиторской задолженностью / Н. И. Яшина // Экономика и предпринимательство. - 2019. - №9. - С. 636-641.

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

### Образец отчета "Отчет по зарегистрированным ДДУ для внутреннего использования" (рисунок 32)

Статус договора						Сумма договора	Оплачено	К доплате	Площадь с коэф.	№ в гр.	Менеджер	Юр услуги
№ п/п	ФИОДольщика	Объект доле	№ договора, дата	Дата подачи документов на регистрацию	Дата регистрации							
ВСЕГО						Дата платежа	Сумма платежа					
Блок секция БС 1-Д												
ДДУ зарегистрированы												
1	Сидоров Юрий Юрьевич	БС 1-Д/2116	БС 1-Д-216-Ф от 19.10.2020	19.10.2020	02.11.2020	2 694 893,00	2 694 893,00		41,020	1	Менеджер 1	18 000,00
						02.07.2021	2 657 320,00					
						13.07.2021	37 573,00					
2	Сапожников Иван Петрович	БС 1-Д/2181	БС 1-Д-181-Ф от 17.12.2020	21.12.2020	23.12.2020	1 631 550,00	1 631 550,00		21,280	2	Менеджер 1	18 000,00
						02.07.2021	1 585 360,00					
						18.07.2021	46 190,00					
3	Тарелкина Виктория Ивановна	БС 1-Д/1119	БС 1-119-Ф от 11.08.2020	12.08.2020	02.09.2020	4 287 600,00	4 211 460,00	76 140,00	77,990	3	Менеджер 2	18 000,00
						02.07.2021	4 211 460,00					
4	Гусев Петр Сергеевич	БС 1-Д/1249	БС 1-Д-249-Ф от 16.03.2021	23.03.2021	01.04.2021	3 277 293,00	3 277 293,00		41,020	4	Менеджер 3	
						02.07.2021	3 231 000,00					
						02.07.2021	3 231 000,00					
						02.07.2021	3 231 000,00					
						02.07.2021	3 231 000,00					
						20.07.2021	45 093,00					
						20.07.2021	45 093,00					
						20.07.2021	45 093,00					
						20.07.2021	45 093,00					
177	Пахнова Виктория Алексеевна	БС 1-Д/2231	БС 1-Д-231-Ф от 26.10.2020	27.10.2020	12.11.2020	2 730 535,00	2 730 535,00		43,140	5	Менеджер 4	18 000,00
						02.07.2021	2 680 300,00					
						15.07.2021	41 145,00					
178	Бекюкова Екатерина Владимировна	БС 1-Д/499	БС 1-99-Ф от 25.08.2020	27.08.2020	10.09.2020	2 568 150,00	2 523 690,00	44 460,00	43,140	6	Менеджер 2	18 000,00
						02.07.2021	2 523 690,00					





## ПРИЛОЖЕНИЕ №3

## Образец отчета по риэлторским услугам (рисунок 47)

Агент Доля, БС АЯКС ООО	Вознаграждение агента						Сальдо (к_оплат е)	Надо начислит ь	Контра гент	Стоимость	Площадь
	Расчетна я сумма	%	Начисле но	Документ начисления	Опlach ено	Документ оплаты					
Д-180, БС 1-Д	81 753,35	3,50	81 753,35	Поступление товаров и услуг SP000002936 от 29.10.2020 0:00:00	81 753,35	Платежное поручение исходящее SP001924167 от 12.11.2020 0:00:00			ФИО	2 335 810,00	37,870
Д-613, БС 3-Д	42 813,00	3,00	42 813	Поступление товаров и услуг SP000002113 от 29.09.2020 0:00:00			42 813		ФИО	1 427 100,00	21,300
Д-72, БС 1-Д	45 007,20	3,00	45 007,2	Поступление товаров и услуг SP000002937 от 13.10.2020 18:06:49	45 007,2	Платежное поручение исходящее SP001924203 от 12.11.2020 0:00:00			ФИО	1 500 240,00	21,280
Д-246, БС 1-Д	84 404,25	3,50						84 404,25	ФИО	2 411 550,00	37,870
Д-182, БС 1-Д	71 341,20	4,50	71 341,2	Поступление товаров и услуг SP000000071 от 25.01.2021 16:38:01			71 341,2		ФИО	1 585 360,00	21,280
Д-663, БС 3-Д	80 165,75	3,50	80 165,75	Поступление товаров и услуг SP000003131 от 13.11.2020 19:19:51	80 165,75	Платежное поручение исходящее SP001924333 от 26.11.2020 0:00:00			ФИО	2 290 450,00	37,150
Д-773, БС 3-Д	84 066,50	3,50	84 066,5	Поступление товаров и услуг SP000000021 от 13.01.2021 11:47:44			84 066,5		ФИО	2 401 900,00	37,150

### Образец отчета "График поступления денежных средств по договорам долевого участия" (рисунок 53)

Статус договора						Сумма к оплате	Дата оплаты	Дней до оплаты	Уведомление	№ УД	Менеджер	Пояснение (комментарий)
Месяц оплаты												
Контрагент	Объект	Доля	Договор	Дата регистрации	Статус в ДО							
<b>Итого</b>												
<b>Зарегистрированные ДДУ</b>												
<b>Февраль 2021</b>						<b>53 650,00</b>	<b>26.02.2021</b>	<b>-576</b>	<b>Просрочка</b>			
Иванов Сергей Петрович	БС 3-Д	Д-5366	БС 3-Д-5365-Ф от 06.02.2021	10.02.2021		31 150,00	16.02.2021	-293	Просрочка	699	Менеджер 1	
Петров Иван Сергеевич	БС 3-Д	Д-5356	БС 3-Д-5355-Ф от 11.02.2021	20.02.2021		22 500,00	26.02.2021	-283	Просрочка	727	Менеджер 2	
<b>Май 2021</b>						<b>300 000,00</b>	<b>18.05.2021</b>	<b>-202</b>	<b>Просрочка</b>			
Китова Екатерина Олеговна	Парковка 3	Д-411/412 П	Парковка 3-408/409-Ф от 06.04.2021	12.05.2021	Претензия	300 000,00	18.05.2021	-202	Просрочка	824	Менеджер 2	
<b>Июнь 2021</b>						<b>126 950,00</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>-636</b>	<b>Просрочка</b>			
Малютник Татьяна Ивановна	БС 2-Д	Д-2687	БС 2-Д-2568-Ф от 15.06.2021	30.04.2020		56 175,00	30.06.2021	-159	Просрочка		Менеджер 1	
Бегокарева Татьяна Ивановна	БС 3-Д	Д-5699	БС 3-Д-5569-Ф от 05.06.2021	10.04.2020		13 000,00	30.06.2021	-159	Просрочка	855	Менеджер 2	
Пимионов Алексей Владимирович	БС 3-Д	Д-5565	БС 3-Д-5556-Ф от 24.02.2021	27.04.2020		43 775,00	30.06.2021	-159	Просрочка	881	Менеджер 3	
Лоза Ольга Васильевна	БС 3-Д	Д-5674	БС 3-Д-5567-Ф от 27.05.2021	16.09.2020		14 000,00	30.06.2021	-159	Просрочка	852	Менеджер 4	
<b>Июль 2021</b>						<b>3 477 458,00</b>	<b>31.07.2021</b>	<b>-2 816</b>	<b>Просрочка</b>			
Бакопян Лорета Грачевна	БС 1-Д	Д-933	БС 1-Д-95-Ф от 11.06.2021	23.06.2021		86 580,00	31.07.2021	-128	Просрочка	856	Менеджер 1	
Кимаркина Любовь Николаевна	БС 1-Д	Д-8845	БС 1-Д-858-Ф от 27.07.2021	17.09.2020		48 590,00	31.07.2021	-128	Просрочка		Менеджер 2	
Безвченко Даниил Артурович	БС 1-Д	Д-17345	БС 1-Д-173-Ф от 29.06.2021	19.10.2020	Претензия	69 770,00	31.07.2021	-128	Просрочка	878	Менеджер 3	
Ковезорова Ирина Витальевна	БС 1-Д	Д-17642	БС 1-176-Ф от 24.09.2020	30.11.2020		59 203,00	31.07.2021	-128	Просрочка	617	Менеджер 3	
<b>Сентябрь 2021</b>						<b>161 340,00</b>	<b>22.09.2021</b>	<b>-339</b>	<b>Просрочка</b>			
<b>Ноябрь 2021</b>						<b>150 000,00</b>	<b>18.11.2021</b>	<b>-71</b>	<b>Просрочка</b>			

## ПРИЛОЖЕНИЕ №5

**Образец отчета : Горизонтальный график поступления денежных средств  
по договорам долевого участия (рисунок 54)**

Статус договора									16.02.2021	26.02.2021	05.03.2021	14.05.2021	18.05.2021			
№ п/п	Контрагент	Договор	Доля	Дата регистрации	Дата получения документов	Сумма договора	Сумма оплаты	Сумма остаток	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма			
<b>Итого</b>									2 212 077 229,00	2 201 589 703,00	10 487 526,00	351 600,00	299 990,00	1 100 000,00	86 580,00	450 000,00
<b>Зарегистрированные ДДУ</b>									2 212 077 229,00	2 201 589 703,00	10 487 526,00					
1	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 1	04.02.2021	10.02.2021	5 351 600,00	5 000 000,00	351 600,00	351 600,00							
2	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 2	04.08.2020	27.07.2020	1 700 400,00	1 700 400,00	0,00								
3	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 3	24.09.2020	23.09.2020	1 529 850,00	1 529 850,00	0,00								
4	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 4	21.10.2020	23.10.2020	1 533 600,00	1 533 600,00	0,00								
5	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 5	11.11.2020	06.11.2020	2 333 500,00	2 333 500,00	0,00								
6	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 6	09.11.2020	06.11.2020	2 455 076,00	2 455 076,00	0,00								
7	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 7	11.03.2021	19.03.2021	4 417 000,00	4 417 000,00	0,00								
8	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 8	02.11.2020	05.11.2020	3 746 800,00	3 446 810,00	299 990,00		299 990,00						
9	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 9	14.08.2020	11.08.2020	2 480 550,00	2 480 550,00	0,00								
10	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 10	07.09.2020	03.09.2020	2 528 800,00	1 728 800,00	800 000,00			800 000,00					
11	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 11	01.09.2020	25.08.2020	2 274 000,00	2 274 000,00	0,00								
12	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 12	21.04.2020	30.04.2020	2 159 256,00	2 159 256,00	0,00								
13	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 13	26.12.2020	25.12.2020	3 929 600,00	3 779 600,00	150 000,00			150 000,00					
14	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 14	25.02.2021	06.03.2021	3 401 000,00	3 401 000,00	0,00								
15	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 15	17.09.2020	14.09.2020	2 645 149,00	2 645 149,00	0,00								
16	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 16	23.06.2021	29.06.2021	6 123 000,00	6 036 420,00	86 580,00				86 580,00				
17	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 17	09.07.2020	09.07.2020	3 544 800,00	3 544 800,00	0,00								
18	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 18	28.11.2020	04.12.2020	400 000,00	400 000,00	0,00								
19	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 19	14.11.2020	13.11.2020	2 451 641,00	2 451 641,00	0,00								
20	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 20	12.11.2020	13.11.2020	2 445 273,00	2 445 273,00	0,00								
21	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 21	12.11.2020	16.11.2020	3 432 800,00	2 982 800,00	450 000,00					450 000,00			
22	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 22	08.02.2021	10.02.2021	3 949 400,00	3 949 400,00	0,00								
23	Фамилия Имя Отчество	Договор №_от_дата	Доля 23	07.12.2020	12.11.2020	2 425 392,00	2 275 392,00	150 000,00			150 000,00					

## ПРИЛОЖЕНИЕ №6

