

Методическое пособие
по заполнению и предоставлению ежеквартальной отчетности застройщиков об
осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников
долевого строительства

1. Состав отчетности

В состав отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее - отчетность) включаются:

- отчеты по формам согласно приложениям №№ 1, 2, 3, 4;
- справки с указанием оснований расторжения договора (приложение 1 к настоящему пособию);
- справки с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств по договорам долевого участия в строительстве (приложение 2 к настоящему пособию);
- справки, при наличии прочих расходов с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств (приложение 3 к настоящему пособию);
- ежеквартальная (по итогам IV квартала - годовая) бухгалтерская отчетность застройщика, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Сроки предоставления отчетности

Отчетность представляется застройщиком в Департамент не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала.

Отчетность за IV квартал, представляется застройщиком в департамент не позднее 90 дней после окончания IV квартала.

Отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства (далее - договор), или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договорам (договору) участия в долевом строительстве.

Датами представления отчетности считаются дата поступления отчетности в Департамент, дата отправки отчетности посредством почтовой связи.

3. Форма предоставления отчетности

Отчетность представляется застройщиком в Департамент в письменной форме.

Страницы форм отчетности, представляемой в письменной форме, нумеруются и сшиваются.

Документы, входящие в состав отчетности застройщика - юридического лица, подписываются руководителем этой организации или лицом, исполняющим его обязанности, и лицом, ответственным за составление отчетности, и скрепляются печатью застройщика.

Бухгалтерская отчетность прикладывается к формам отчетности в прошитом виде и не сшивается вместе с формами отчетности.

При заполнении форм отчетности не допускается:

- изменять смысловое содержание показателей, указанных в формах отчетности;
- исключать или изменять установленную последовательность форм отчетности;
- отражать несколько показателей в одной графе отчетности;
- вносить исправления в формы отчетности.

4. Рекомендации по заполнению форм отчетности

Титульный лист «Отчетность застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (приложение № 1).

Форма по приложению № 1 должна содержать индивидуальные данные о застройщике в полном объеме.

Данные застройщика о полном или сокращенном фирменном наименовании, его местонахождении отражаются в отчете об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ).

Сведения застройщика об идентификационном номере налогоплательщика (ИНН) отражаются в отчете об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании присвоенного налоговым органом идентификационного номера налогоплательщика, единого по всем видам налогов и сборов на всей территории Российской Федерации.

Данные застройщика о получении свидетельства о допуске к осуществлению строительной деятельности (серия, номер, дата выдачи, кем выдано) от саморегулируемой организации, если получение такого допуска предусмотрено требованиями действующего законодательства РФ.

«Сведения о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (приложение № 2).

Форма по приложению № 2 заполняется отдельно по каждому объекту недвижимости и предоставляется, начиная с квартала, в течение которого был заключен первый договор участия в долевом строительстве, и по квартал, в течение которого застройщиком были исполнены обязательства по последнему договору участия в долевом строительстве.

Данные о наименовании объекта недвижимости, его местоположении, а также информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный участок отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Данные о разрешении на строительство отражаются в отчете о многоквартирном доме и ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании выданного соответствующим уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления разрешения на строительство, в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,.

Данные об опубликовании или размещении проектной декларации отражаются в отчете о многоквартирном доме и ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании договора о размещении проектной декларации в средствах массовой информации или в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования. В случае если застройщик имеет в собственности средство массовой информации или страницу информационно-телекоммуникационной сети, указание данного договора не требуется (в данном случае в соответствующей графе формы указывается ссылка на интернет-ресурс). В случае опубликования или размещения изменений в проектную декларацию застройщик обязан отразить соответствующую информацию в отчете о многоквартирном доме и ином

объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Сведения о количестве самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договоры участия в долевом строительстве, отражаются в отчете о многоквартирном доме и ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании сведений, содержащихся в проектной документации (количество самостоятельных объектов на которые может быть зарегистрировано в дальнейшем право собственности, то есть количество квартир, офисов, встроено-пристроенных помещений, гаражей, автостоянок и т.д.).

Сведения об общем количестве заключенных (действующих) договоров участия в долевом строительстве, количестве заключенных и расторгнутых договоров за отчетный период (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год) отражаются в отчете о многоквартирном доме и ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании данных застройщика о заключенных (зарегистрированных) и расторгнутых договорах. При наличии расторгнутых договоров за отчетный период представляется справка с указанием оснований расторжения каждого договора. Также указывается сумма обязательств, предусмотренная заключенными договорами участия в долевом строительстве (цена договоров), которая отражается за период с начала строительства.

Сведения о кредитных (заемных) средствах предоставляются только в отношении средств, привлеченных под залог имущества (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или праве аренды, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и иной объект недвижимости). Сведения о привлечении кредитных средств на строительство объекта недвижимости отражаются в отчете о многоквартирном доме и ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика. В случае если кредитные средства не привлекались на осуществление строительства объекта недвижимости, в данном пункте отчета ставится 0 или прочерк.

Данные о сроке передачи объекта долевого строительства отражаются в отчете о многоквартирном доме и ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании срока передачи объекта долевого строительства, указанного в договорах участия в долевом строительстве (указывается конкретная дата срока передачи).

Данные о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании полученного застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости у федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, выдавшего ранее разрешение на строительство. Также в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, застройщик отражает дату передачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для дальнейшей государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

Данные об исполнении застройщиком договоров участия в долевом строительстве отражаются в отчете о многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строящемся (создаваемом) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика. Общая сумма неисполненных обязательств по договорам участия в долевом строительстве (млн. руб.) представляет собой сумму фактически привлеченных застройщиком средств по неисполненным договорам с начала строительства. При наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам предоставляются справки с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств.

«Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства» (приложение № 3).

Форма, предусмотренная приложением № 3, содержит обобщенную информацию по всем объектам недвижимости. Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства должны отражать изменения показателей привлеченных денежных средств в количественном и качественном выражении за отчетный период (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год).

Графы 1, 2, 3 сведений об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства заполняются на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика.

Данные о количестве денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде для приобретения строительных материалов, а также на осуществление строительных работ и (или) оплату услуг подрядчиков, отражаются в сведениях об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства на основании первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве.

Данные о количестве денежных средств, возвращенных застройщиком участникам долевого строительства в связи с расторжением договоров в отчетном периоде, о количестве денежных средств, израсходованных застройщиком, а также остаток привлеченных денежных средств за отчетный период указываются в сведениях об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства на основании данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Данные о прочих расходах застройщика отражаются в сведениях об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства на основании данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. При наличии прочих расходов предоставляются справки с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств.

«Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» (приложение № 4).

Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика производится по следующим нормативам:

норматив обеспеченности обязательств, определяемый путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве;

норматив целевого использования средств, определяемый путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на общую сумму его обязательств, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

норматив безубыточности, определяемый как количество лет из расчета 3 последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки.

Информация, необходимая для расчета нормативов, формируется на основании данных бухгалтерского учета и раскрывается в бухгалтерской отчетности застройщика.

Аналитический учет активов и обязательств у застройщика должен обеспечивать получение необходимой информации:

- по каждому участнику долевого строительства и договорам долевого строительства;
- по активам застройщика, считающимся находящимися в залоге;
- по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства;
- по обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором участия в долевом строительстве период;
- об оплате жилых помещений после завершения строительства;
- о признании выручки от продажи.

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается по следующей формуле:

$$H_1 = \frac{A}{O}$$

где:

A - стоимость активов застройщика;

O - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договоров участия в долевом строительстве (задолженность застройщика участникам долевого строительства).

Расчет норматива обеспеченности обязательств осуществляется ежеквартально по состоянию на последний день отчетного квартала (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год).

Указанный норматив рассчитывается следующим образом:

$$H_1 = \frac{\text{показатель строки 1600 бухгалтерского баланса}}{\text{кредитовое сальдо по счету 86 «Целевое финансирование»}} \\ \text{по состоянию на конец каждого квартала (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год)}$$

Постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 № 233 установлено значение для норматива обеспеченности обязательств - не менее единицы.

Норматив целевого использования средств рассчитывается по следующей формуле:

$$H_2 = \frac{A_n}{D}$$

где:

A_n - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей:

внеоборотные активы, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа;

D - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

Расчет норматива целевого использования средств осуществляется ежеквартально по состоянию на последний день отчетного квартала (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год).

Указанный норматив рассчитывается следующим образом:

$$H_2 = \frac{(\text{показатели строк 1100 + стр. 1230 + стр. 1240}) - (\text{показатель строки 1170* + **}) \text{ бухгалтерского баланса}}{(\text{показатели строк 1400 + стр. 1500}) - \text{кредитовое сальдо по счету 86 «Целевое финансирование» по состоянию на конец каждого квартала (1 квартал, полугодие, 9 месяцев, год)}}$$

Примечание:

* - либо дебетовое сальдо по счету 08-3 «Строительство объектов основных средств» по объекту (объектам) долевого строительства.

** - при расчете стоимости активов застройщика, не связанных со строительством, также вычитаются денежные средства участников долевого строительства, предоставленные с отсрочкой платежа (см. приказ ФСФР РФ от 03.12.2009 №09-52/пз-н).

Постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 № 233 установлено значение для норматива обеспеченности обязательств - не более единицы.

Норматив безубыточности определяется как количество лет, из трех последних лет работы застройщика, в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль.

Расчет норматива безубыточности осуществляется ежегодно по состоянию на последний день календарного года.

Определяя данный норматив нужно учитывать конечный финансовый результат деятельности организации. Таким показателем являются данные строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» формы Отчета о прибылях и убытках годовой бухгалтерской отчетности.

Норматив безубыточности - необходимо указать количество лет, из трех последних лет работы застройщика, сработанных с прибылью (1, 2, 3).

В случае недостаточности данных бухгалтерского баланса организации для полного раскрытия информации, необходимой для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости, застройщик должен дать расчеты либо необходимые пояснения к значениям указанных нормативов.

5. Представление бухгалтерской отчетности застройщика

В соответствии с Федеральным законом от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утв. приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 № 43н, приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» бухгалтерская отчетность должна состоять из:

- бухгалтерского баланса (форма по ОКУД 0710001);
- отчета о прибылях и убытках (форма по ОКУД 0710002);
- отчета об изменениях капитала (форма по ОКУД 0710003);
- отчета о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710004);
- пояснения к бухгалтерскому балансу (форма по ОКУД 0710005);
- пояснительной записки к годовой бухгалтерской отчетности;
- аудиторского заключения, подтверждающего достоверность бухгалтерской отчетности организации, если она в соответствии с федеральными законами подлежит обязательному аудиту.

Аудиторское заключение предоставляется в составе годовой отчетности всеми застройщиками, осуществляющими долевое строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

В соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» обязательный аудит проводится в иных случаях, установленных федеральными законами. Согласно п. 6 ч. 2 ст. 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в составе информации о застройщике застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу аудиторское заключение.

Субъекты малого предпринимательства, обязанные проводить аудиторскую проверку достоверности бухгалтерской отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеют право не представлять в составе бухгалтерской отчетности отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, пояснения к бухгалтерскому балансу при отсутствии соответствующих данных.

6. Нормативно-правовая база

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
4. Постановление Правительства РФ от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».
5. Положение о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденное постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 № 233.
6. Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденное приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 № 43н.
7. Приказ Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» Консультации по вопросам заполнения и предоставления отчетности.
8. Методические указания по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденные приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 12.01.2006 № 06-2/пз-н.
9. Инструкция о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденная приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30.11.2006 № 06-137/пз-н.

Комитет контроля и надзора в области долевого строительства Департамента архитектуры, строительства и дорожного комплекса Томской области.

Председатель комитета Клушина Ирина Валерьевна, т. 8 (382 2) 516-475.

Консультант-юрисконсульт Лопатин Владимир Александрович, т. 8 (382 2) 517-465.

Главный специалист Карпуг Евгения Николаевна, т. 8 (382 2) 510-789.

Приложение 1
к Методическому пособию
по заполнению и предоставлению ежеквартальной
отчетности застройщиков об осуществлении
деятельности, связанной с привлечением денежных
средств участников долевого строительства

Справка о расторгнутых договорах за отчетный период

Отчетность за ____ квартал 20____ г.

№	Номер договора, ФИО участника	Дата заключения	Дата расторжения	Основания расторжения договора

Руководитель

подпись

ФИО

Исполнитель

подпись

ФИО

Приложение 2
к Методическому пособию
по заполнению и предоставлению ежеквартальной
отчетности застройщиков об осуществлении
деятельности, связанной с привлечением денежных
средств участников долевого строительства

Справка о наличии просроченных обязательств по расторгнутым договорам

Отчетность за ____ квартал 20____ г.

№	Номер договора, дата заключения, ФИО участника	Срок передачи объекта ДС, предусмотренный договором	Причина ненадлежащего исполнения обязательств по договору

Руководитель

подпись

ФИО

Исполнитель

подпись

ФИО

Приложение 3
к Методическому пособию
по заполнению и предоставлению ежеквартальной
отчетности застройщиков об осуществлении
деятельности, связанной с привлечением денежных
средств участников долевого строительства

Справка о составе прочих расходов

Отчетность за ____ квартал 20____ г.

№	Наименование вида расхода	Сумма расходов, руб.	Ссылка на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств

Руководитель

подпись

ФИО

Исполнитель

подпись

ФИО