СТО МИ пользователя «Продажа недвижимости»

Описание системы

Система предназначена для осуществления деятельности, которая связана с оказанием услуг в сфере продажи объектов недвижимости. Решение учитывает специфику как первичного, так и вторичного рынка недвижимости.

В системе можно осуществлять подготовку данных для дальнейшей продажи, осуществлять работу с клиентами по бронированию, резервированию, заключению договоров, организовывать учет сделок в разрезе заключенных договоров, осуществлять работу с платежными документами.

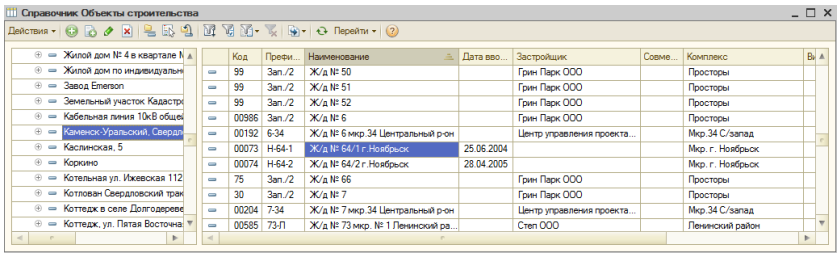
Также в системе предусмотрен блок отчетов, в котором можно просматривать отчетные данные по объектам, квартирам, дольщикам, движению денежных средств и планированию.

Объекты недвижимости

Система осуществляет работы с такими базовыми объектами как:

Объекты строительства

Представляет собой иерархичный справочник, в котором хранятся данные по объектам строительства (рисунок 1).



Реквизиты справочника:

- Код,
- Префикс,
- Наименование,
- Почтовый адрес объекта – доступен ввод через адресный классификатор,
- Родитель (группа из иерархичного справочника «Объекты строительства»).

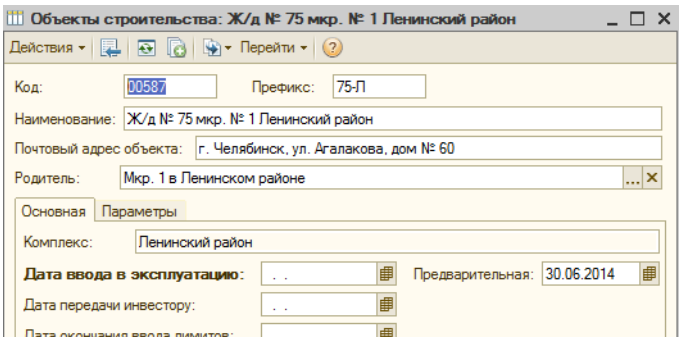
Основная вкладка

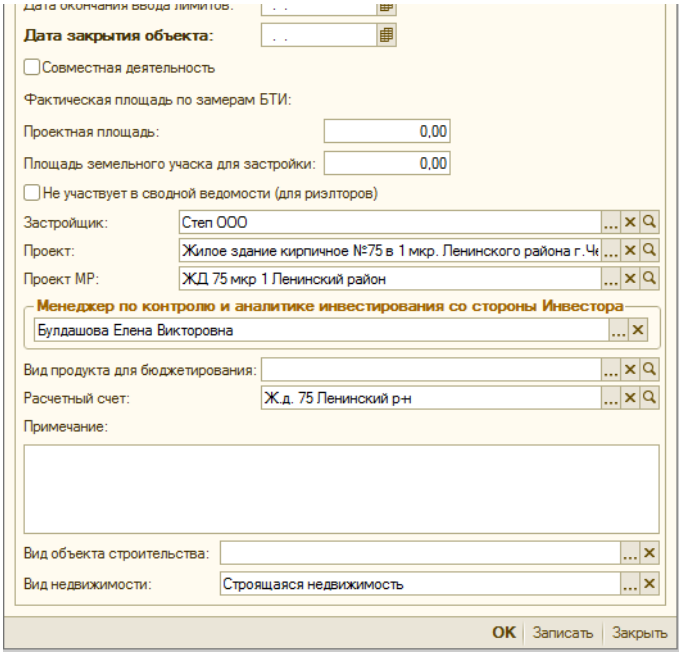
Реквизиты:

- Комплекс,
- Дата ввода в эксплуатацию,
- Предварительная,
- Дата передачи инвестору,
- Дата окончания ввода лимитов,
- Дата закрытия объекта,
- Признак «Совместная деятельность»,
- Фактическая площадь по замерам БТИ,
- Признак «Не участвует в сводной ведомости (для риэлторов)»,
- Застройщик (из справочника «Организации»),
- Проект – ссылка на инвестиционные проект на сайте «Инвестиционные проекты» (см. СТО МИ пользователя «Сайт Инвестиционные проекты»),
- Проект MP – ссылка на проект MS Project,
- Менеджер по контролю и аналитике инвестирования со стороны Инвестора,
- Вид продукта для бюджетирования (из справочника «Виды продукта»),
- Расчетный счет,
- Примечание,
- Вид объекта строительства (виды представлены на рисунке 2),

- Виды недвижимости (из справочника «Виды недвижимости»).

Заполненный справочник представлен на рисунке 3.





Параметры

Договор участия в долевом строительстве:

- Номер договора,
- Дата договора,
- Наименование рег. органа,
- Номер рег. записи,
- Дата рег. записи.

Дополнительное соглашение 1:

- Номер соглашения,
- Дата соглашения,
- Номер рег. записи,
- Дата рег. записи.

Дополнительное соглашение 2:

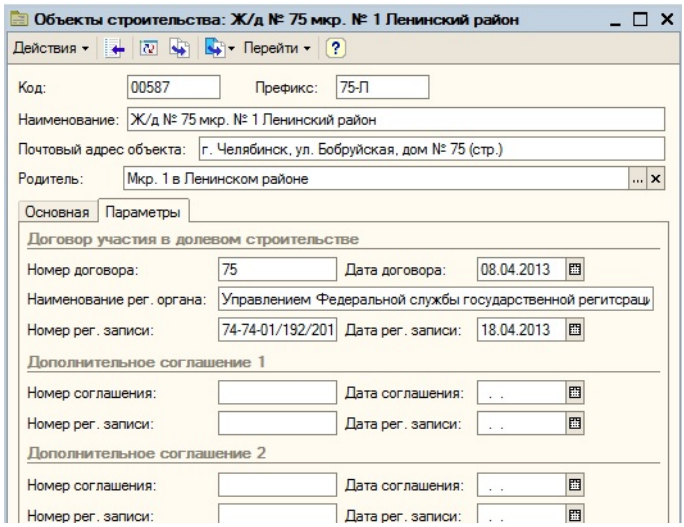
- Номер соглашения,
- Дата соглашения,
- Номер рег. записи,
- Дата рег. записи.

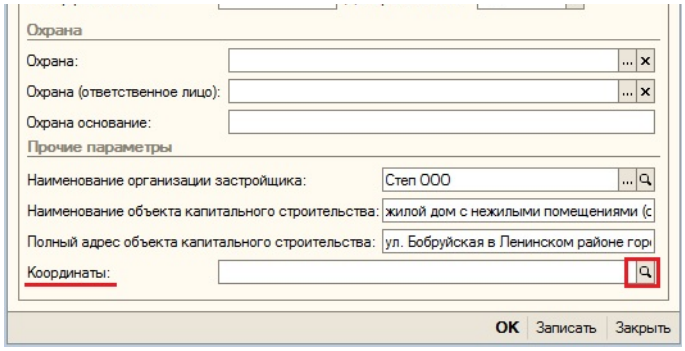
Охрана:

- Охрана,
- Охрана (ответственное лицо),
- Охрана основание.

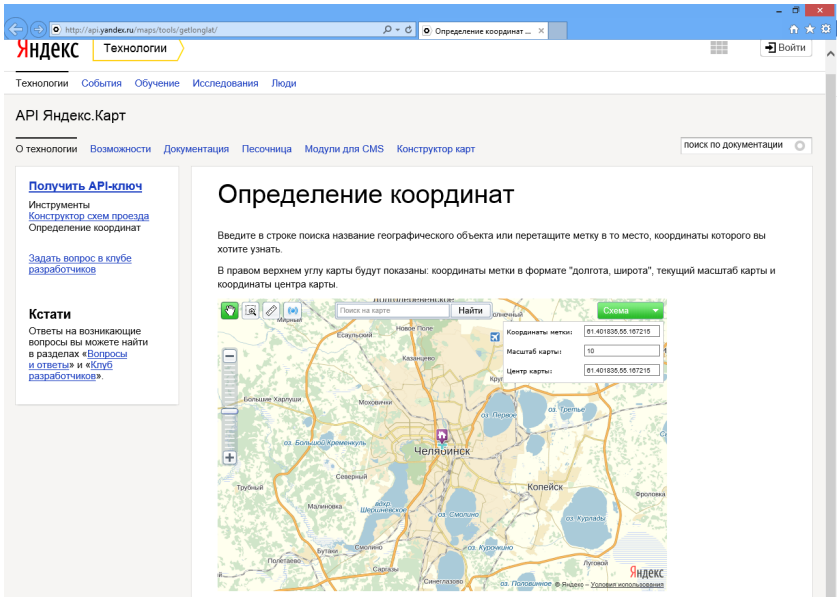
Прочие параметры

- Наименование организации застройщика (из справочника «Организации»),
- Наименование объекта капитального строительства,
- Полный адрес объекта капитального строительства,
- Координаты. Данный параметр содержит ширину и долготу места нахождения дома на карте. Для определения местонахождения пользователь может воспользоваться сервисом карт Yandex.ru с помощью кнопки , которая относится к полю координат (рисунок 4).



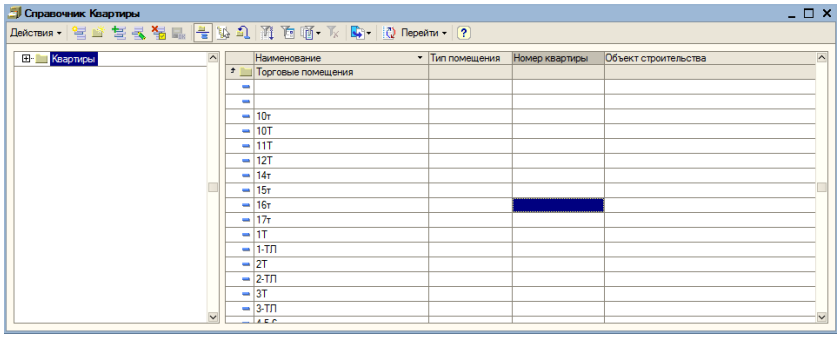


После нажатия указанной кнопки откроется браузер, а именно сайт карт Yandex.ru, где после перестановки метки, координаты определяются автоматически (рисунок 5), далее их можно скопировать и вставить в поле «Координаты» в программе 1С.



Квартиры

Представляет собой иерархичный справочник, в котором хранятся данные по квартирам (рисунок 6).



Реквизиты:

- Наименование,
- Тип помещения (рисунок 7):

— Новая квартира,

— Вторичная квартира,

— Кабинет,

— Торговое место,

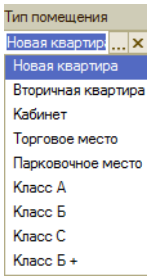
— Парковочное место,

— Класс А,

— Класс Б,

— Класс С,

— Класс Б+,

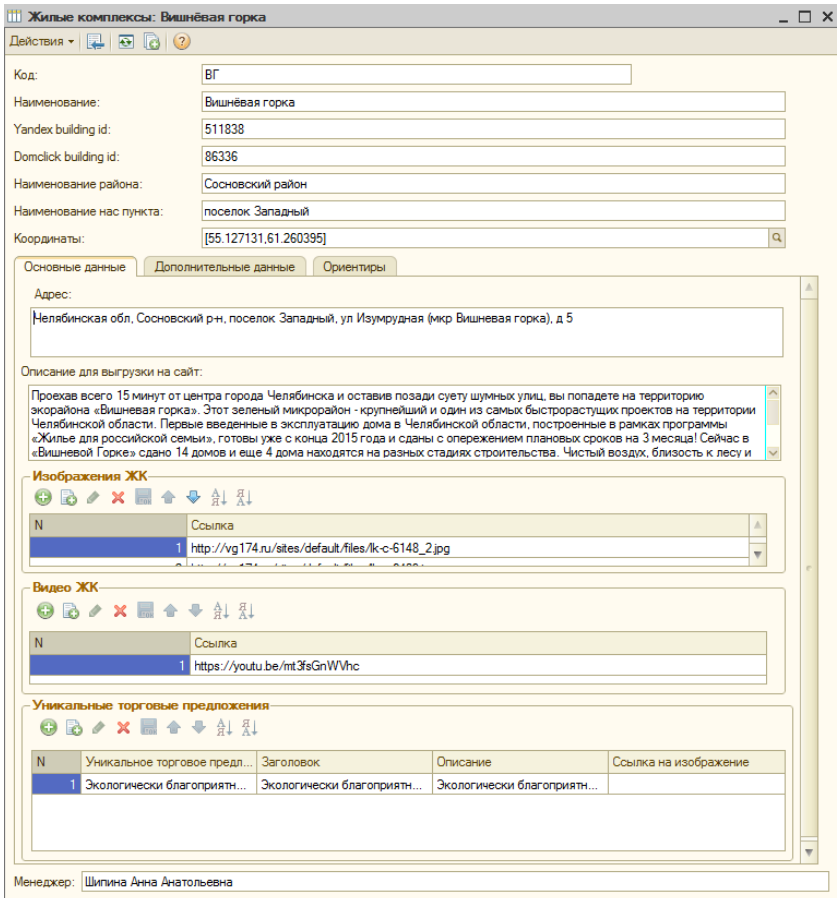


- Номер квартиры,
- Объект строительства (из справочника «Объекты строительства»).

Жилые комплексы

Данный справочник предназначен для хранения основной информации по комплексу: идентификаторы и различные описания для выгрузок на сайты-агрегаторы продажи недвижимости, координаты, акции и т.д.

Внешний вид элемента справочника «Жилые комплексы» представлен на рисунке 8.



Реквизиты справочника:

- Код,
- Наименование,
- Yandex building id – идентификатор района для выгрузки на сайт Яндекс.Недвижимость,
- Domclick building id – идентификатор района для выгрузки на сайт ДомКлик,
- Наименование района,
- Наименование нас. пункта – используется в ряде выгрузок на сайты продажи недвижимости, если недвижимость находится за городом,
- Координаты – координаты определяются с помощью геокодера Яндекс,
- Менеджер,
- Телефон,
- Вкладка «Основные данные»:
  - Адрес,
  - Описание для выгрузки на сайт,
  - Изображение ЖК – табличная часть с ссылками на изображения ЖК,
  - Вид ЖК – табличная часть с ссылками на видео ЖК,
  - Уникальные торговые предложения:
    - Уникальное торговое предложение,
    - Заголовок,
    - Описание,
    - Ссылка на изображение.,
- Вкладка «Дополнительные данные»:
  - Информация об акциях – табличная часть со списком акций:
    - Акция,
    - Описание акции,
    - Ссылка на изображение,
    - Ссылка на акцию на сайте застройщика,
  - Офис продаж:
    - Телефон отдела продаж,
    - Телефон для одобрения он лайн,
    - Адрес – адрес офиса продаж,
    - Координаты – координаты офиса продаж,
    - Часовой пояс по гринвичу,
  - Застройщик:
    - Id – идентификатор застройщика для выгрузки на сайты продажи недвижимости,
    - Наименование,
    - Телефон,
    - Ссылка на сайт,
    - Ссылка на логотип,
  - Вкладка «Ориентиры»:
    - Табличная часть со списком ориентиров, используется только для новостроек.

Состояние квартир

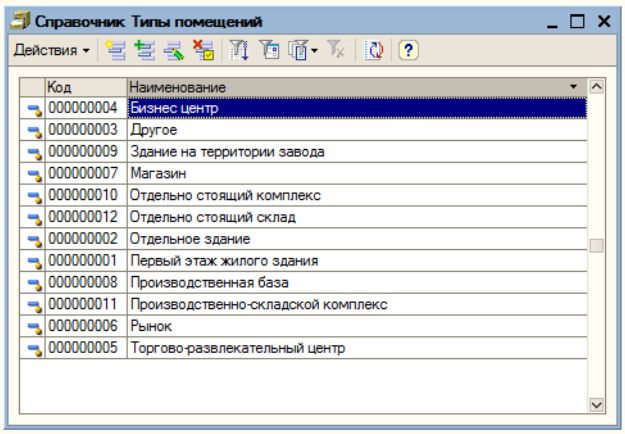
Квартиры могут находиться в следующих состояниях:

- Свободна,
- Занята по договору,
- Резерв для администрации,
- Передано по акту,
- Снята с продажи.

Типы помещений

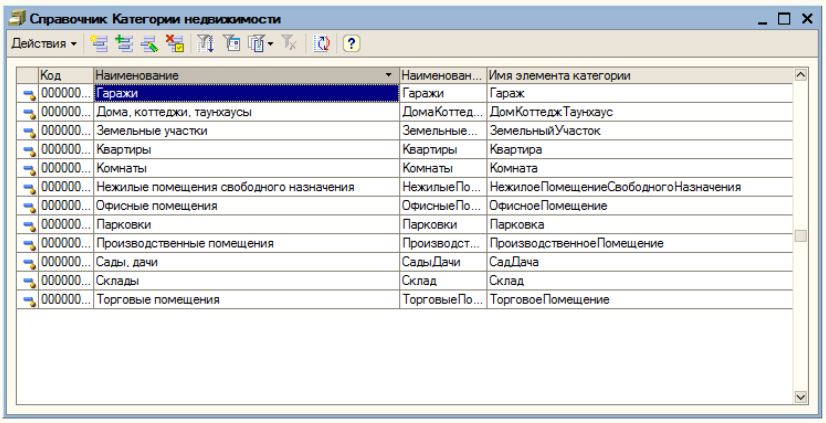
Данный справочник предназначен для хранения списка возможных типов нежилых помещений.

Внешний вид справочника представлен на рисунке 9.



Категории недвижимости

Интерфейс справочника «Категории недвижимости» показан на рисунке 10.



Справочник Категории недвижимости

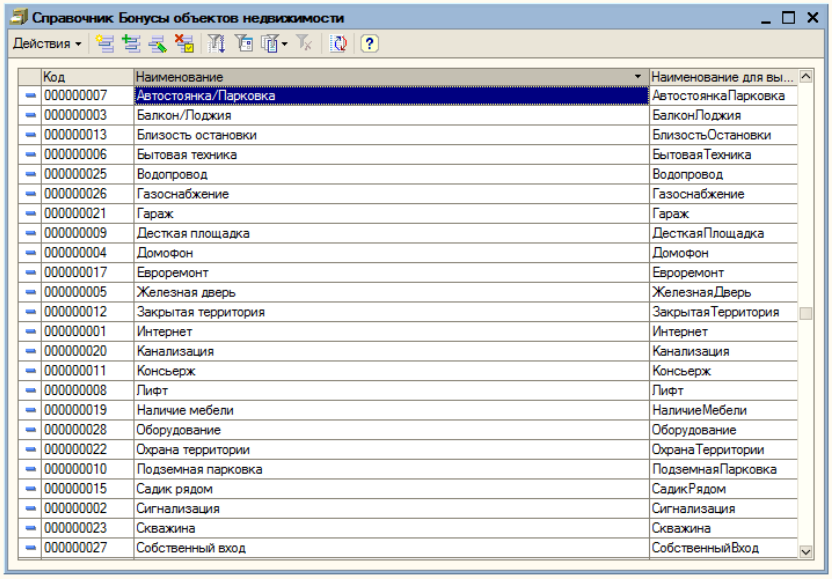
Код	Наименование	Наименован...	Имя элемента категории
000000...	Гаражи	Гаражи	Гараж
000000...	Дома, коттеджи, таунхаусы	ДомаКоттед...	ДомКоттеджТаунхаус
000000...	Земельные участки	Земельные...	ЗемельныйУчасток
000000...	Квартиры	Квартиры	Квартира
000000...	Комнаты	Комнаты	Комната
000000...	Нежилые помещения свободного назначения	НежилыеПо...	НежилоеПомещениеСвободногоНазначения
000000...	Офисные помещения	ОфисныеПо...	ОфисноеПомещение
000000...	Парковки	Парковки	Парковка
000000...	Производственные помещения	Производст...	ПроизводственноеПомещение
000000...	Сады, дачи	СадыДачи	СадДача
000000...	Склады	Склад	Склад
000000...	Торговые помещения	ТорговыеПо...	ТорговоеПомещение

Справочник содержит следующие реквизиты:

- Код,
- Наименование. Если в наименование состоит из нескольких слов, то они должны быть разделены запятыми,
- Наименование для выгрузки – заполняется автоматически значением из наименования элемента справочника с удалением пробелов,
- Имя элемента категории.

Бонусы объектов недвижимости

Справочник «Бонусы объектов недвижимости» изображен на рисунке 11.



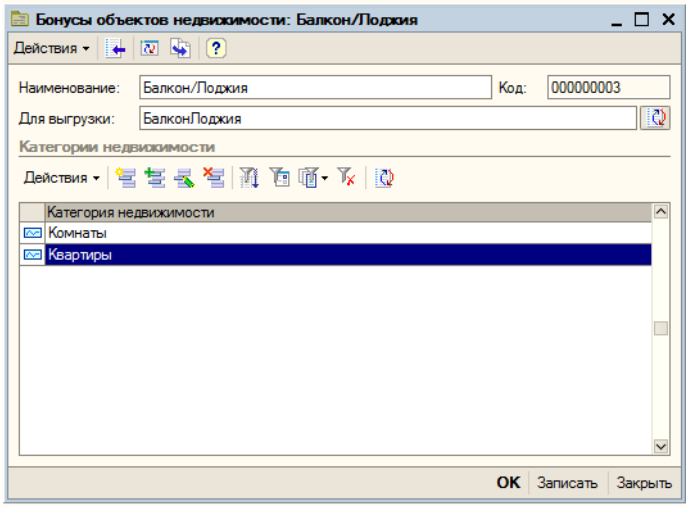
Справочник Бонусы объектов недвижимости

Код	Наименование	Наименование для вы...
000000007	Автостоянка/Парковка	АвтостоянкаПарковка
000000003	Балкон/Лоджия	БалконЛоджия
000000013	Близость остановки	БлизостьОстановки
000000006	Бытовая техника	БытоваяТехника
000000025	Водопровод	Водопровод
000000026	Газоснабжение	Газоснабжение
000000021	Гараж	Гараж
000000009	Дестская площадка	ДесткаяПлощадка
000000004	Домофон	Домофон
000000017	Евроремонт	Евроремонт
000000005	Железная дверь	ЖелезнаяДверь
000000012	Закрытая территория	ЗакрытаяТерритория
000000001	Интернет	Интернет
000000020	Канализация	Канализация
000000011	Консьерж	Консьерж
000000008	Лифт	Лифт
000000019	Наличие мебели	НаличиеМебели
000000028	Оборудование	Оборудование
000000022	Охрана территории	ОхранаТерритории
000000010	Подземная парковка	ПодземнаяПарковка
000000015	Садик рядом	СадикРядом
000000002	Сигнализация	Сигнализация
000000023	Скважина	Скважина
000000027	Собственный вход	СобственныйВход

Реквизиты данного справочника:

- Наименование,
- Наименование для выгрузки по умолчанию заполняется значением из наименования, при этом если наименование состоит из нескольких слов, то пробел между словами удаляется, а каждое слово начинается с заглавной буквы.

Каждый элемент справочника может быть привязан к категории недвижимости (справочник «Категории недвижимости»). Готовое заполнение представлено на рисунке 12.



Бонусы объектов недвижимости: Балкон/Лоджия

Наименование: Балкон/Лоджия Код: 000000003

Для выгрузки: БалконЛоджия

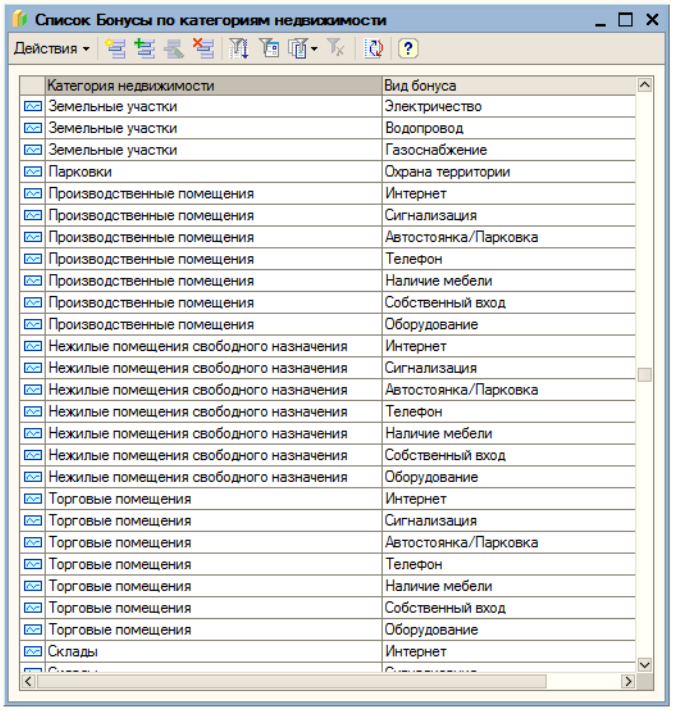
Категории недвижимости

Категория недвижимости
Комнаты
Квартиры

OK Записать Закрыть

Регистр сведений «Бонусы по категориям объектов недвижимости»

Внешний вид регистра представлен на рисунке 13.



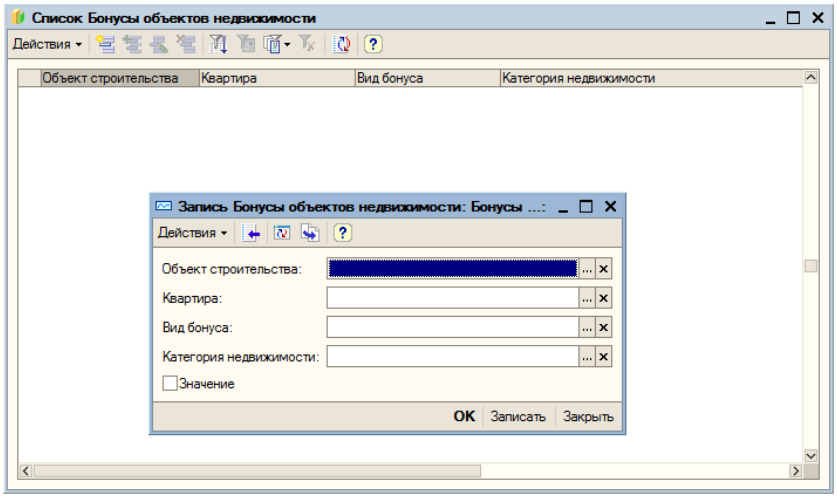
Категория недвижимости	Вид бонуса
Земельные участки	Электричество
Земельные участки	Водопровод
Земельные участки	Газоснабжение
Парковки	Охрана территории
Производственные помещения	Интернет
Производственные помещения	Сигнализация
Производственные помещения	Автостоянка/Парковка
Производственные помещения	Телефон
Производственные помещения	Наличие мебели
Производственные помещения	Собственный вход
Производственные помещения	Оборудование
Нежилые помещения свободного назначения	Интернет
Нежилые помещения свободного назначения	Сигнализация
Нежилые помещения свободного назначения	Автостоянка/Парковка
Нежилые помещения свободного назначения	Телефон
Нежилые помещения свободного назначения	Наличие мебели
Нежилые помещения свободного назначения	Собственный вход
Нежилые помещения свободного назначения	Оборудование
Торговые помещения	Интернет
Торговые помещения	Сигнализация
Торговые помещения	Автостоянка/Парковка
Торговые помещения	Телефон
Торговые помещения	Наличие мебели
Торговые помещения	Собственный вход
Торговые помещения	Оборудование
Склады	Интернет

Измерения регистра:

- Категория недвижимости,
- Вид бонуса.

Регистр сведений «Бонусы объектов недвижимости»

Внешний вид регистра представлен на рисунке 14.



Измерения регистра:

- Объект строительства,
- Квартира,
- Вид бонуса,
- Ресурсы регистра,
- Значение.

Установка параметров квартир

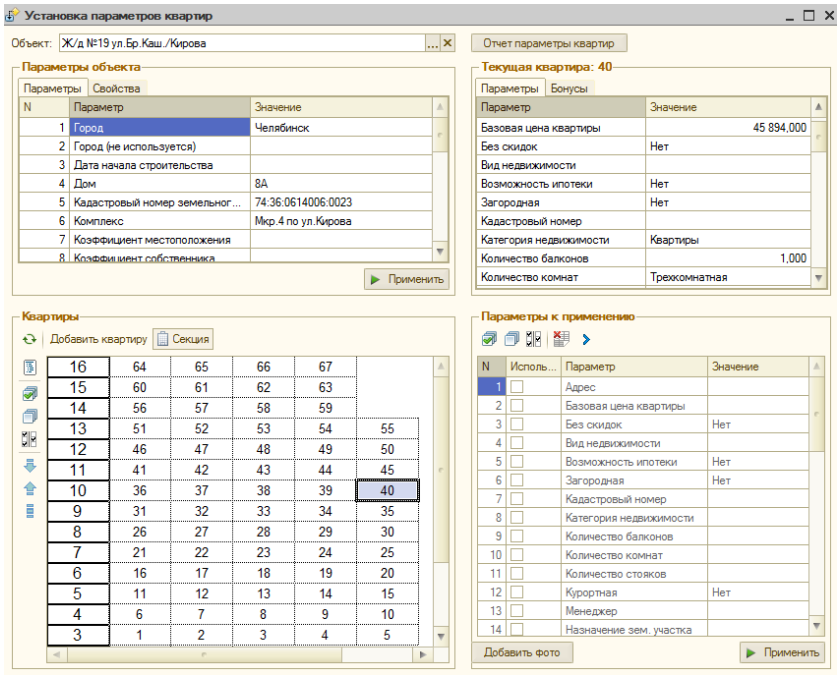
Обработка «Установка параметров квартир»

Обработка предназначена для группового ввода параметров объектов и квартир. Фактически изменяет последний по времени документ «Параметры объектов строительства» по выбранному объекту, либо создает новый, если такой документ отсутствует.

Обработка отображает текущие параметры и позволяет указывать новые для групп квартир:

- Произвольный набор квартир,
- Квартиры определенной секции,
- Квартиры по стоякам.

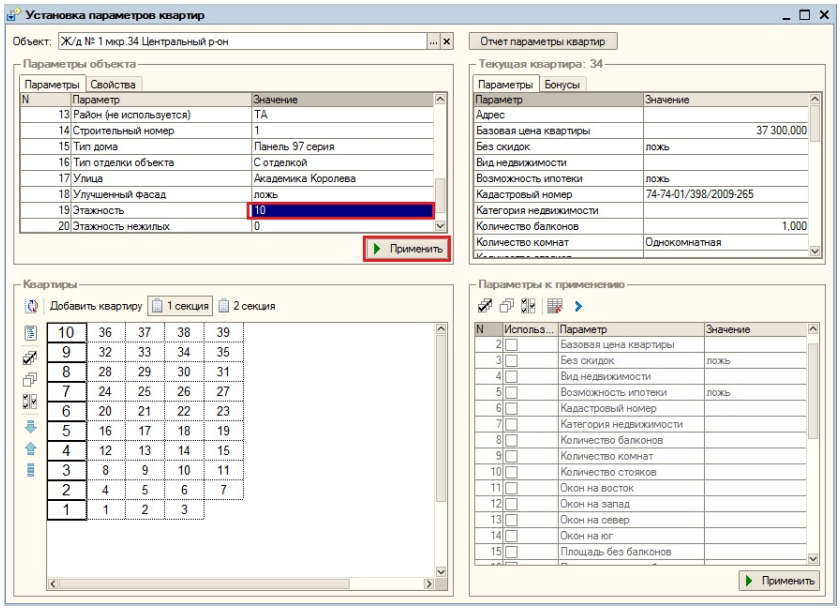
Внешний вид обработки представлен на рисунке 15.



- Область «Параметры объекта» – таблица текущих параметров объекта, доступны для изменения,
- Область «Квартиры» – сетка квартир объекта по этажам,
- Область «Текущая квартира» – таблица текущих параметров квартиры, на которой стоит курсор в области Квартиры,
- Область «Параметры к применению» – таблица новых параметров для выбранных квартир в области Квартиры.

Правила работы с обработкой «Установка параметров квартир»

Изменения параметров объекта доступны на форме, изменения вступают в силу при нажатии на кнопку «Применить» (рисунок 16).



Параметры:

- AvitoBuildingId,
- DomclickBuildingId,
- Id дома в ЦИАН,
- Город,
- Дата начала строительства,
- Дом,
- Жилой комплекс,
- Кадастровый номер земельного участка,
- Класс сейсмостойкости,
- Класс энергоэффективности,
- Комплекс,
- Коэффициент местоположения,
- Коэффициент Собственника,
- Материал наружных стен,
- Микрорайон,
- Площадь земельного участка,
- Площадь объекта капитального строительства,
- Продажа на этапе строительства,

- Район,
- Строительный номер,
- Тип дома,
- Тип отделки объекта,
- Улица,
- Улучшенный фасад,
- Этажность,
- Этажность нежилых.

Свойства:

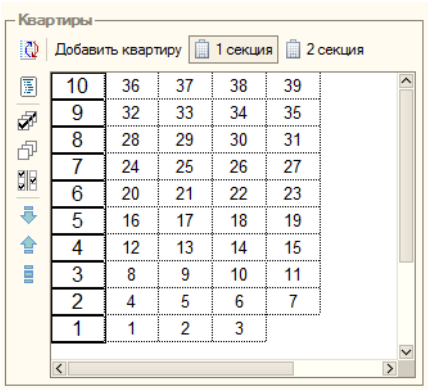
- Наименование объекта капитального строительства,
- Полный адрес объекта капитального строительства,
- Номер договора участия в долевом строительстве,
- Дата договора участия в долевом строительстве,
- Наименование регистрирующего органа,
- Номер рег. записи дог. уч. в дол. строительстве,
- Дата рег. записи дог. участия в дол. строительстве,
- Номер дополнительного соглашения 1,
- Дата дополнительного соглашения 1,
- Номер регистрационной записи дополнительного соглашения 1,
- Дата регистрационной записи дополнительного соглашения 1,
- Номер дополнительного соглашения 2,
- Дата дополнительного соглашения 2,
- Номер регистрационной записи дополнительного соглашения 2,
- Дата регистрационной записи дополнительного соглашения 2,
- Наименование организации застройщика.

Параметры объекта используются в системе для дальнейшей выгрузки на сайт и использования в документе Документ «Параметры объектов строительства».

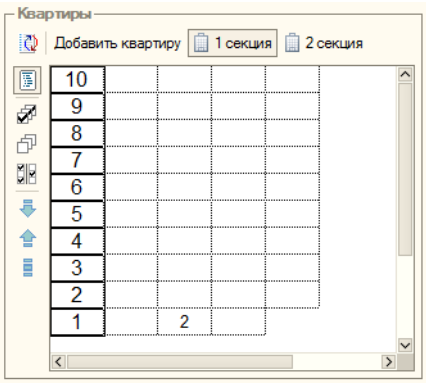
Свойства самого объекта строительства также доступны в самом объекте строительства на вкладке параметры Объекты строительства Обработка предназначена для более удобного ввода, то есть измененные данные записываются в параметры самого объекта строительства.

У каждой квартиры также доступны параметры ввода и изменения для выгрузки на сайт и для дольщиков в договорах «Договор по уступке права», «Договор участия в долевом строительстве».

Панель инструментов области «Квартиры», представленная на рисунке 17 содержит кнопки:



- Кнопка – обновить секции и текущие квартиры объекта,
- Кнопки по секциям – отображаются все квартиры выбранной секции. Если кнопка не нажата, секции не выводятся,
- Кнопка – убирает из сетки занятые квартиры и выводит свободные (рисунок 18).



При повторном нажатии на кнопку, снимается отбор по занятым квартирам.

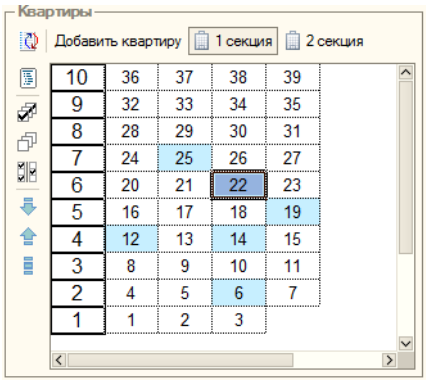
Выделение и снятие выделения квартир производится двойным щелчком мыши, либо с помощью кнопок панели.

Значение кнопок:

- Кнопка – выделить все (из тех, что отображаются в сетке),
- Кнопка – снять выделение со всех,

- Кнопка – инвертировать выделение,
- Кнопка – выделить столбец, на котором стоит курсор,
- Кнопка – снять выделение с текущего столбца,
- Кнопка – инвертировать выделение в текущем столбце.

Выделенные квартиры отображаются голубым цветом, пример представлен на рисунке 19.



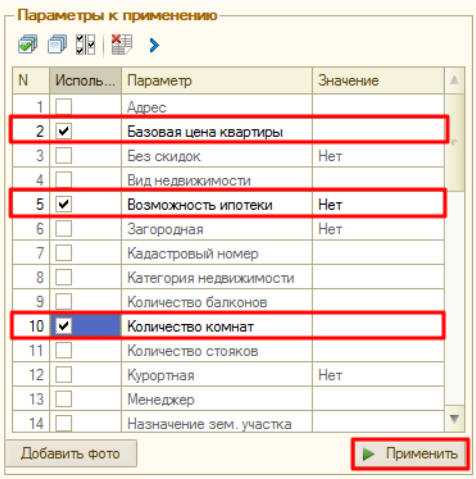
При переходе от одной секции к другой выделение снимается.

Если были выделены занятые квартиры, то после нажатия на кнопку они не запоминаются и выделение будет снято.

То есть параметры применяются к выделенным квартирам, которые видны в сетке квартир.

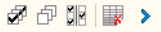
Установка новых параметров для квартир производится в области «Параметры к применению» по кнопке «Применить» (рисунок 20).

Обновляются только те параметры, которые отмечены галочкой в поле «Использовать».



Параметр доступен для установки значения, только если он отмечен галочкой.

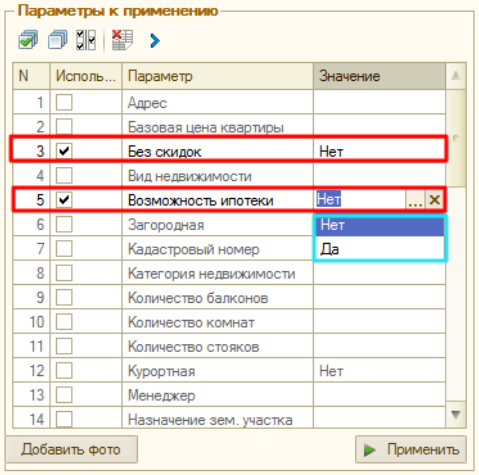
Панель кнопок для выделения параметров представлена на рисунке 21.



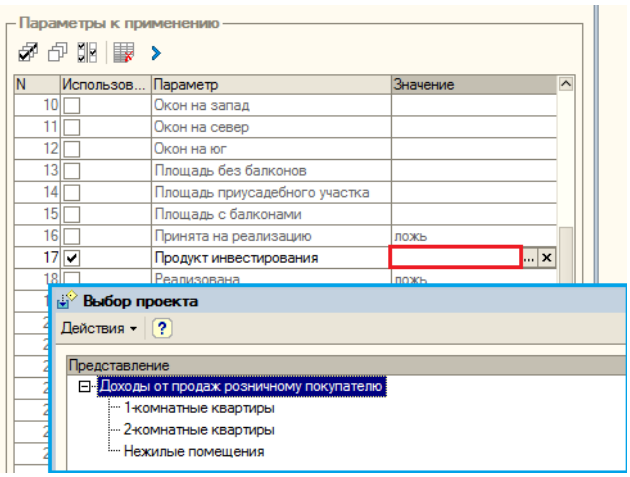
Значение кнопок:

- Кнопка – выделить все,
- Кнопка – снять выделение со всех,
- Кнопка – инвертировать выделение,
- Кнопка – очистить значение параметров,
- Кнопка – скопировать значения из параметров текущей квартиры (таблица «Текущая квартира», сверху).

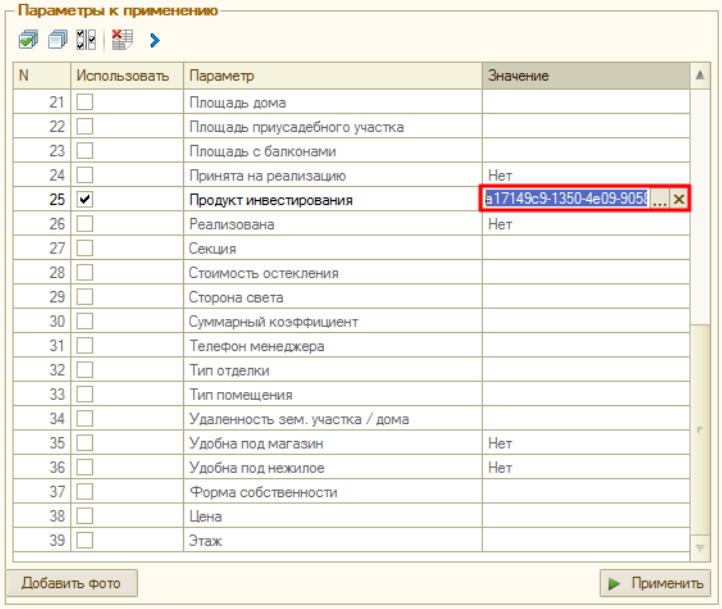
Параметры «Без скидок» и «Возможность ипотеки» могут иметь только два значения – «нет» и «да» (рисунок 22).



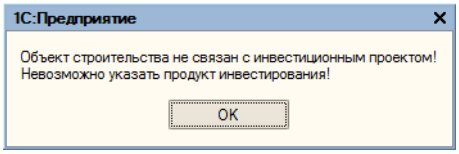
При установке параметра «Продукт инвестирования» открывается форма выбора проекта (рисунок 23). Для выбора доступен только проект, указанный в форме объекта строительства и пакеты в группе Доходы по проекту.



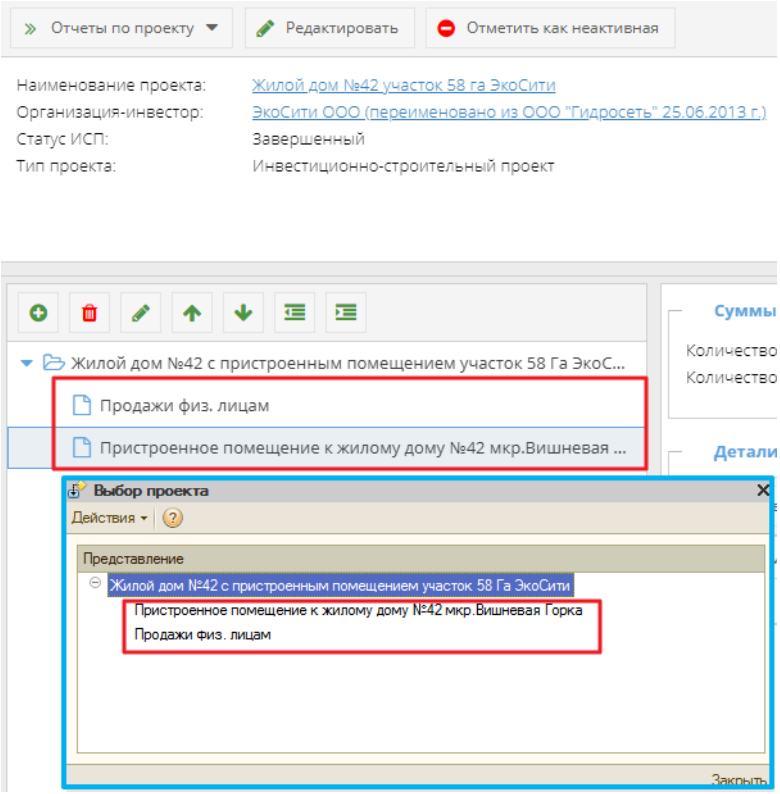
После выбора пакета работ параметр заполняется идентификатором пакета работ инвестиционного строительного проекта с сайта для отражения доходов от продажи (рисунок 24).



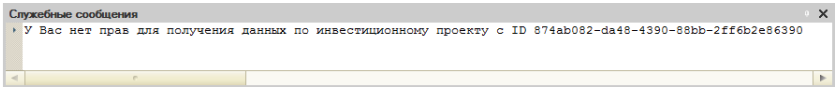
Если отсутствует связь объекта строительства и инвестиционного проекта при выборе значения параметра появляется соответствующее сообщение (рисунок 25).



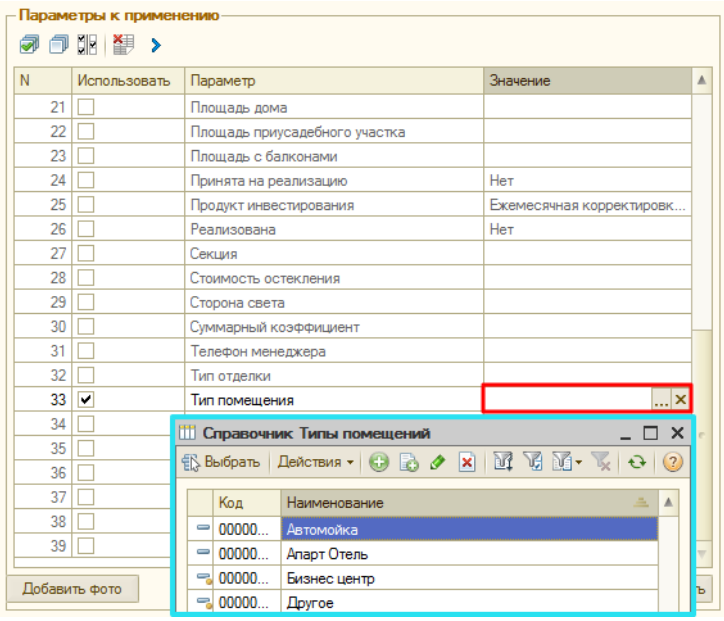
Аналогично работает выбор параметра «Продукт инвестирования Papir»: для выбора доступны статьи дохода нижнего уровня инвестиционно-строительного проекта Папир, указанного в объекте строительства (рисунок 26).



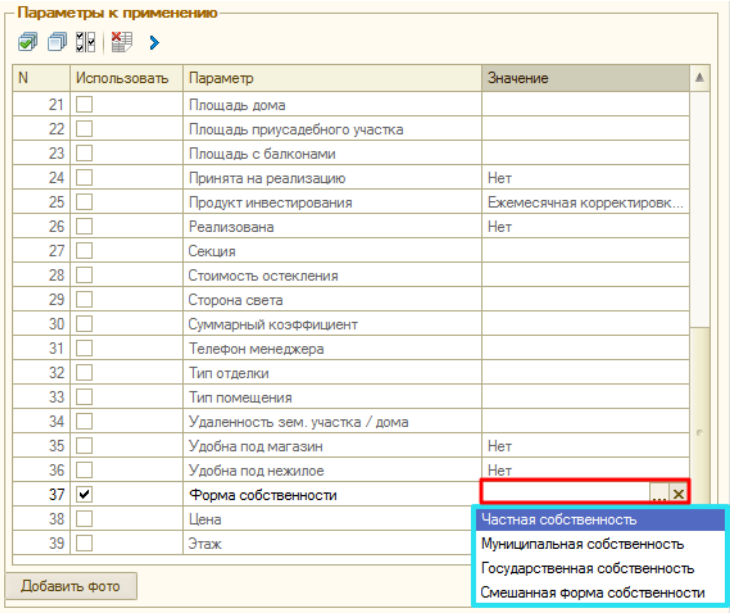
Если у пользователя нет доступа к ИСП в Папир, то при попытке выбора продукта инвестирования появится сообщение об ошибке (рисунок 27).



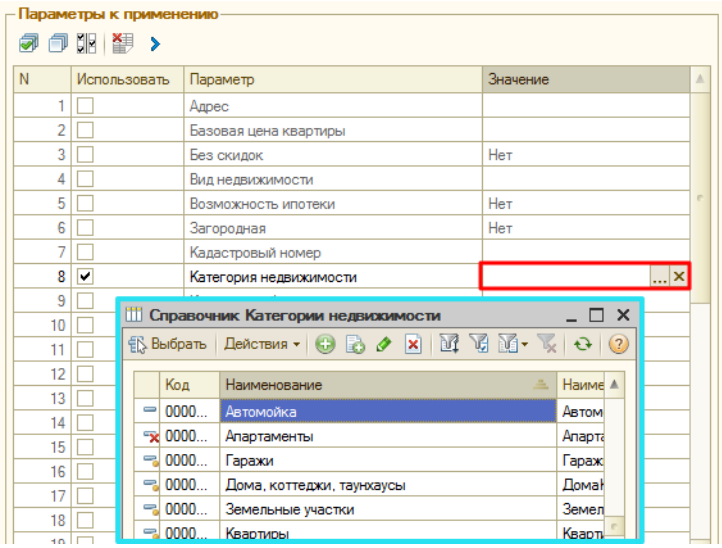
Для изменения свойства «Тип помещения» открывается форма выбора соответствующего справочника (рисунок 28).



Для установки параметра «Форма собственности» предназначена форма выбора собственности, которая открывается по щелчку на поле (рисунок 29).



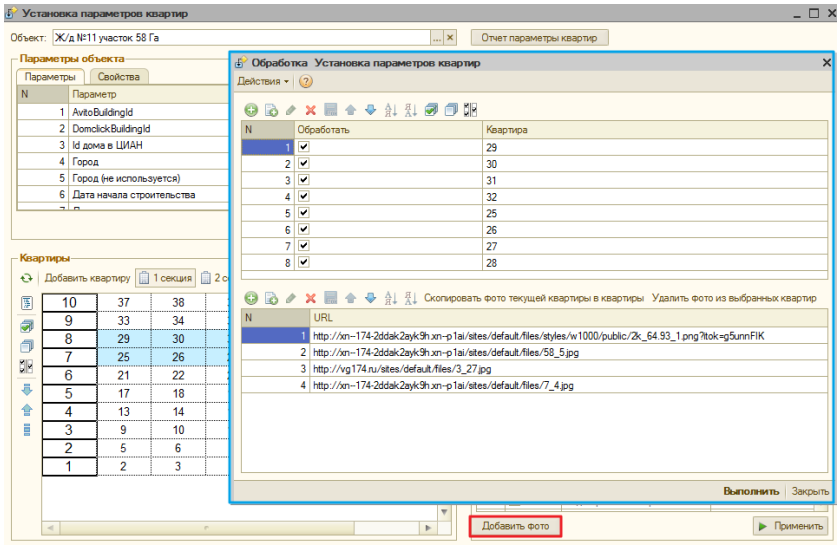
Для изменения свойства «Категория недвижимости» открывается форма выбора соответствующего справочника (рисунок 30).



Если у объекта недвижимости параметр не заполнен, то такие объекты не выгружаются.

Параметры «Выгружать на авито» и «Выгружать на дом чел» предназначены для управления выгрузкой первичной недвижимости соответственно на сайты avito.ru и n1.ru (см. Настройки обмена квартирами с сайтом).

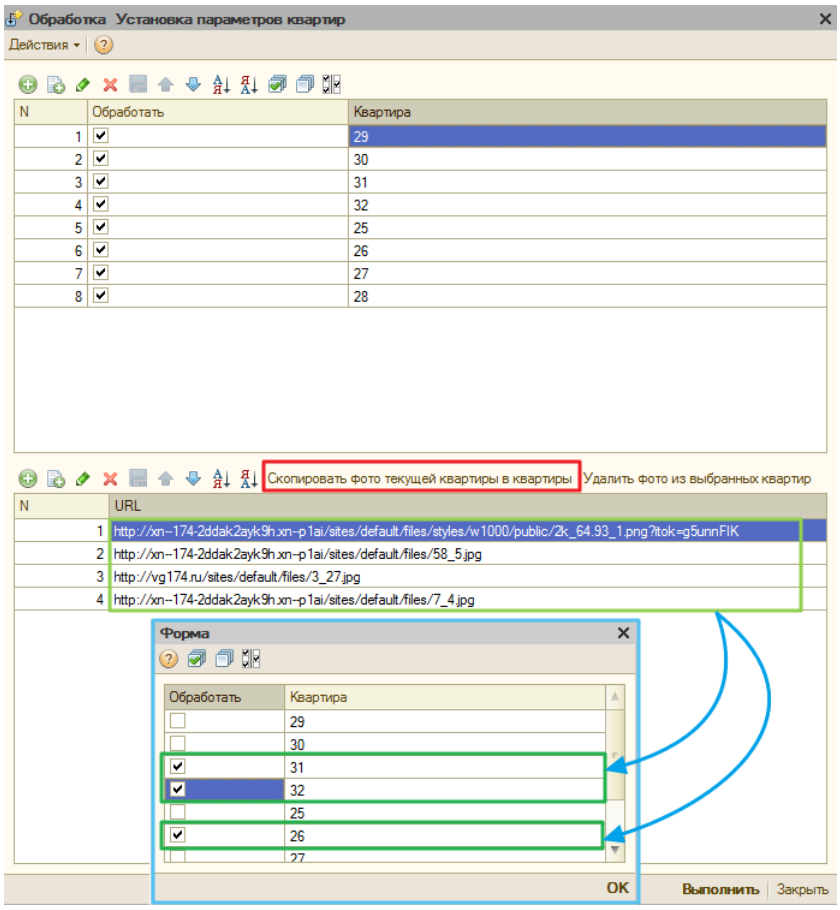
По нажатию кнопки «Добавить фото» открывается вспомогательная форма обработки (рисунок 31).



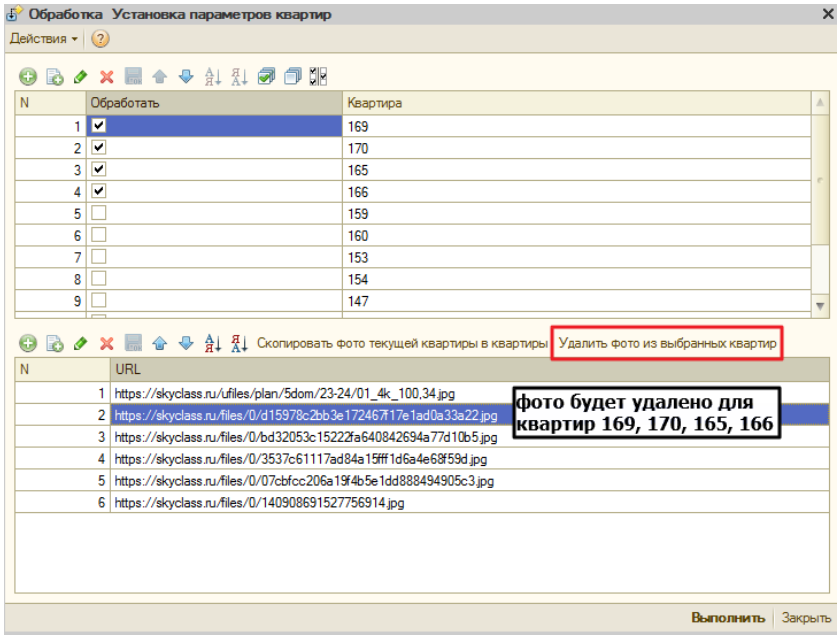
На форме расположены табличная часть «Квартиры» и табличная часть «Фотографии». В таблицу «Квартиры» автоматически добавлены все выделенные квартиры основной обработки «Установка параметров квартир». Фотографии отображаются для выбранной квартиры.

По нажатию кнопки «Скопировать фото текущей квартиры в квартиры» открывается форма для выбора квартир. После

нажатия кнопки «ОК» указанные URL текущей квартиры копируются в квартиры, выделенные флагом «Обработать квартиры» (рисунок 32).

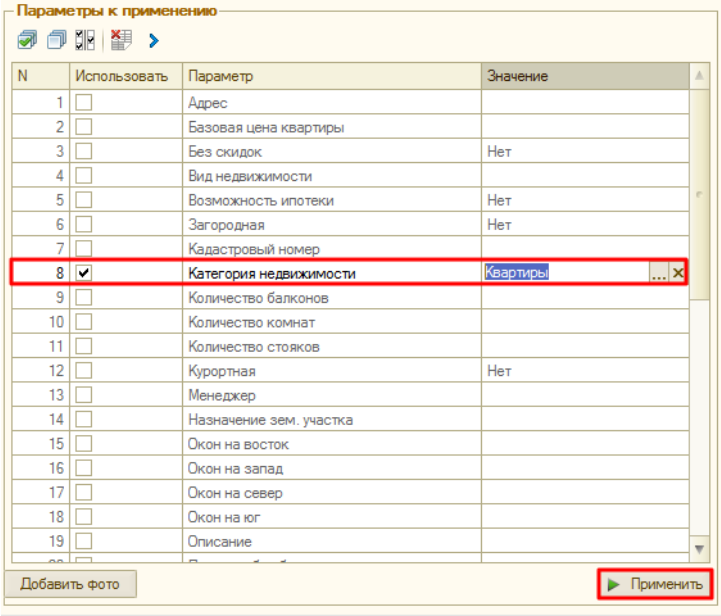


По нажатию кнопки «Удалить фото из выбранных квартир» выделенная фотография будет удалена из всех квартир с установленным флагом «Обработать» (рисунок 33).

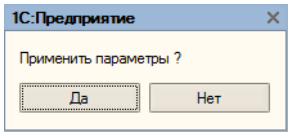


После нажатия на кнопку "Выполнить" URL с формы добавляются в соответствующие квартиры. Данные записываются в найденный документ «Параметры объектов строительства» в табличную часть «Фотографии» (см. Документ «Параметры объектов строительства»).

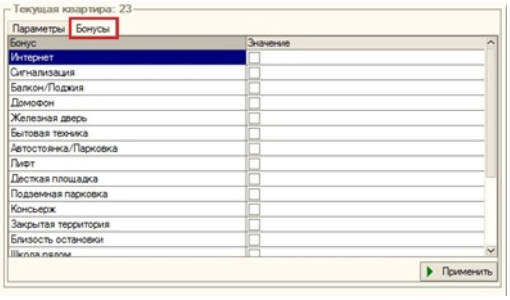
В области «Текущая квартира» реализовано заполнение бонусов. Список бонусов определяется по регистру сведений «Бонусы по категориям объектов недвижимости». Для этого в области «Параметры к применению» нужно установить параметр «Категория недвижимости» для необходимого объекта и нажать кнопку «Применить» (рисунок 34).



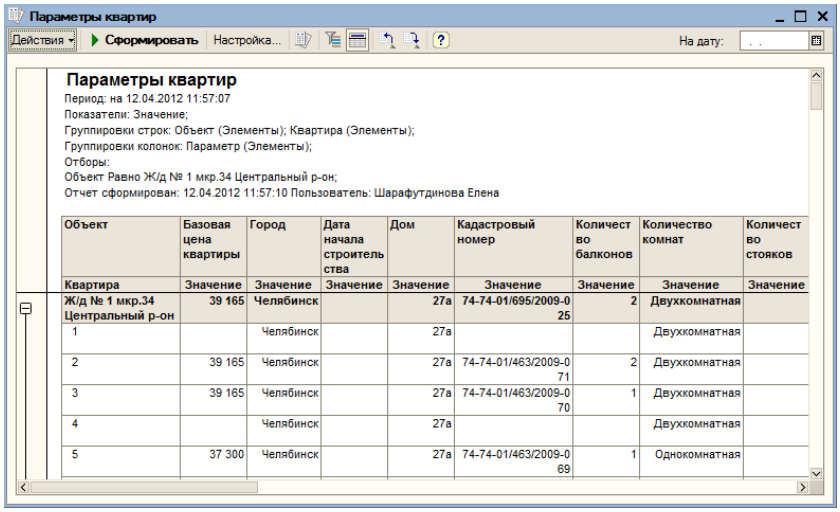
Далее появится окно выбора дальнейших действий (рисунок 35).



После нажатия кнопки «Да» в появившемся окне, бонусы заполнятся в области «Текущая квартира» (рисунок 36).



Для проверки можно воспользоваться отчетом по параметрам квартир, вызывается при нажатии кнопки Отчет параметры квартир (рисунок 37). Отображает текущие, уже установленные, параметры в целом по объекту. В строках отображаются квартиры, в колонках – значения параметров.

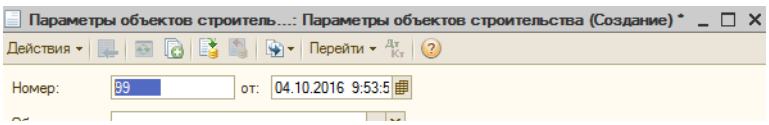


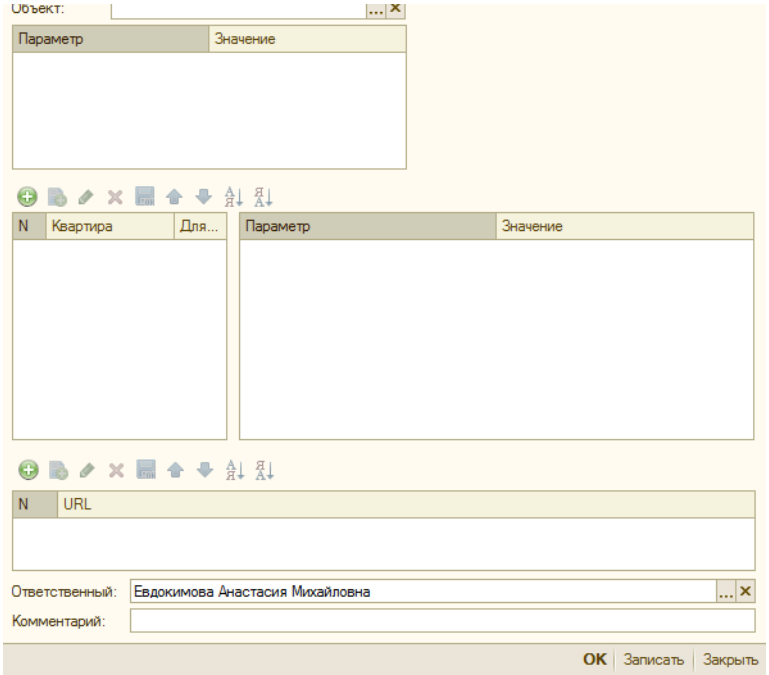
Объект	Базовая цена квартиры	Город	Дата начала строительства	Дом	Кадастровый номер	Количество балконов	Количество комнат	Количество стояков
Квартира	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Ж/д № 1 мкр.34 Центральный р-он	**39 165**	**Челябинск**		**27а**	**74-74-01/695/2009-025**	**2**	**Двухкомнатная**	
1		Челябинск		27а			Двухкомнатная	
2	39 165	Челябинск		27а	74-74-01/463/2009-071	2	Двухкомнатная	
3	39 165	Челябинск		27а	74-74-01/463/2009-070	1	Двухкомнатная	
4		Челябинск		27а			Двухкомнатная	
5	37 300	Челябинск		27а	74-74-01/463/2009-069	1	Однокомнатная	

Описание статусов, которые проходит квартира, приведено в разделе Виды операций для документа «Оформление права собственности».

Документ «Параметры объектов строительства»

Внешний вид документа представлен на рисунке 38.





Реквизиты документа:

- Номер,
- От (дата),
- Объект (из справочника «Объекты строительства»).

Параметры объекта:

- AvitoBuildingId,
- DomclickBuildingId,
- Id дома в ЦИАН,
- Город,
- Дата начала строительства,
- Дом,
- Жилой комплекс,
- Кадастровый номер земельного участка,
- Класс сейсмостойкости,
- Класс энергоэффективности,
- Комплекс,
- Коэффициент местоположения,
- Коэффициент Собственника,
- Материал наружных стен,
- Микрорайон,
- Площадь земельного участка,
- Площадь объекта капитального строительства,
- Продажа на этапе строительства,
- Район,
- Строительный номер,
- Тип дома,
- Тип отделки объекта,
- Улица,
- Улучшенный фасад,
- Этажность,
- Этажность нежилых.

Во второй табличной части отображаются номера квартир по объекту строительства.

В третьей табличной части отображаются параметры отдельной выбранной квартиры из второй табличной части.

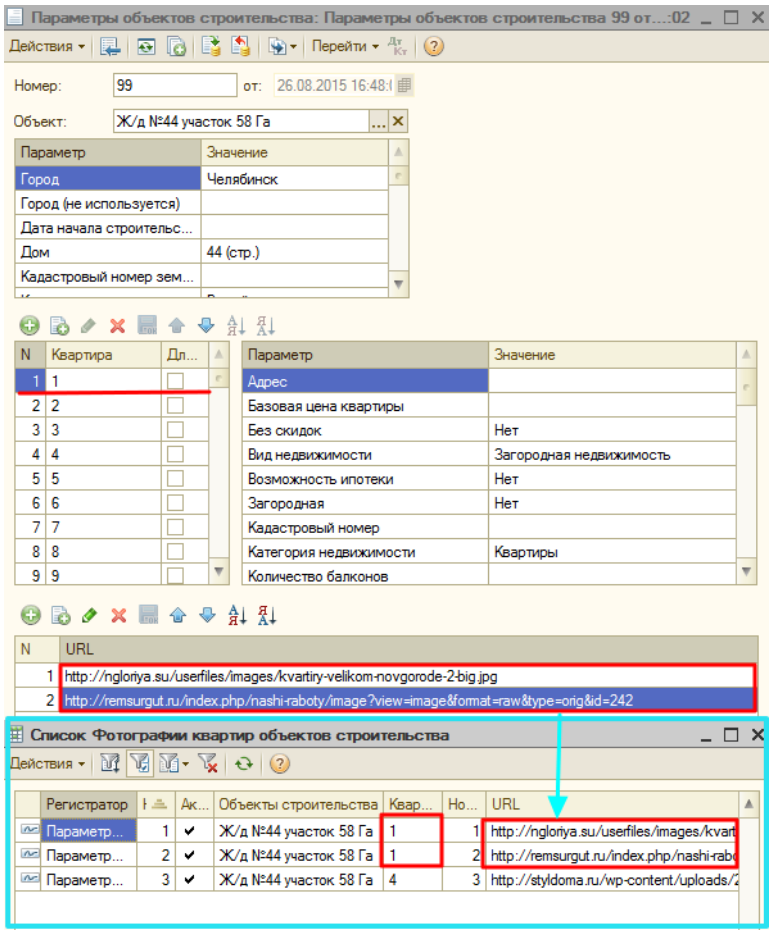
Параметры:

- Адрес,
- Базовая цена квартиры,
- Без скидок,
- Вид недвижимости,
- Возможность ипотеки,
- Выгружать на авито,
- Выгружать на дом чел,
- Загородная,
- Кадастровый номер,
- Категория недвижимости,
- Количество балконов,
- Количество комнат (из справочника «Комнаты»),
- Количество стояков,
- Курортная,
- Менеджер,
- Назначение зем. участка,
- Окон на восток,

- Окон на запад,
- Окон на север,
- Окон на юг,
- Описание,
- Площадь без балконов,
- Площадь дома,
- Площадь приусадебного участка,
- Площадь с балконами,
- Принята на реализацию,
- Продукт инвестирования,
- Реализована,
- Секция (из справочника «Секции домов»),
- Стоимость остекления,
- Сторона света,
- Суммарный коэффициент,
- Телефон менеджера,
- Тип отделки,
- Тип помещения,
- Удаленность зем. участка/дома,
- Удобна под магазин,
- Удобна под нежилое,
- Форма собственности,
- Цена,
- Этаж (из справочника «Этажи»).

В нижней табличной части «Фотографии» отображаются ссылки на фото квартир и планировок. При активации строки в табличной части «Квартиры» устанавливается отбор фотографий.

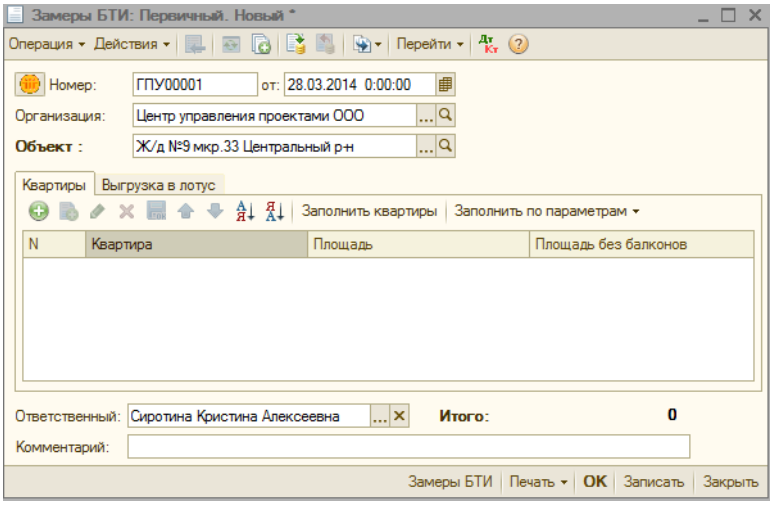
При проведении документа формируются движения в регистр сведений «Фотографии квартир объектов строительства» по объекту строительства, квартире и URL-адресу (рисунок 39).



Документ «Замеры БТИ»

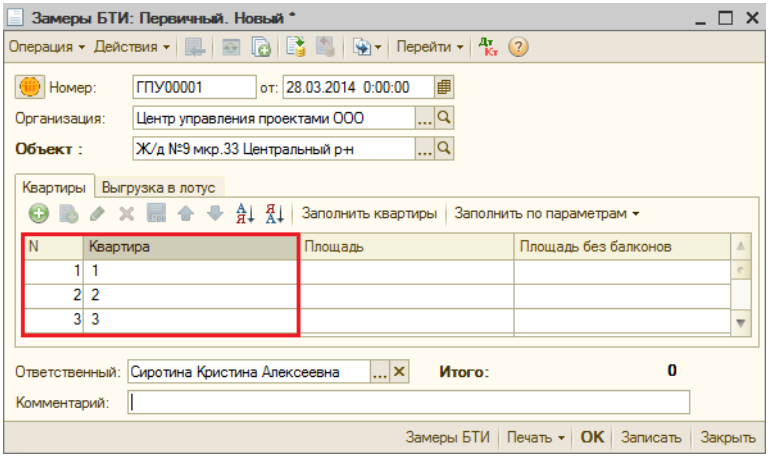
Внешний вид документа представлен на рисунке 40. В документе определены поля:

- Номер,
- Дата,
- Организация,
- Объект.

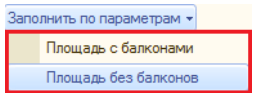


В табличной части документа отображаются колонки: квартира, площадь и площадь без балконов.

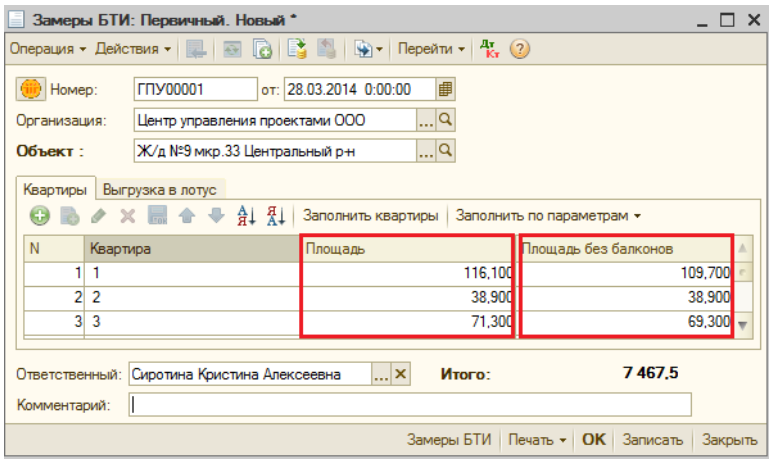
При нажатии на кнопку «Заполнить квартиры» табличная часть заполняется квартирами по объекту (рисунок 41).



Для того чтобы заполнить табличную часть, нажимаем на кнопку «Заполнить по параметрам». Появляется контекстное меню. Имеется возможность заполнения по полям «Площадь с балконами», «Площадь без балконов» (рисунок 42).



На рисунке 43 представлены заполненные площади квартир в табличной части. В текстовом поле «Итого» выводится общая площадь квартир.



Ведомость по БТИ можно посмотреть в блоке «Отчеты»

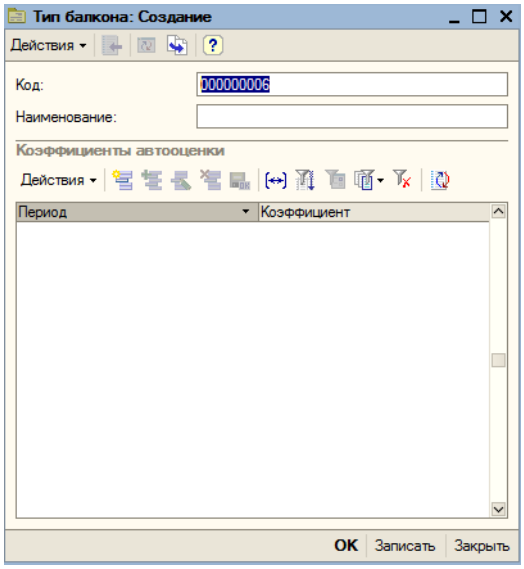
Отчет «Ведомость по БТИ».

Вторичные квартиры. Основные параметры

Справочники

Типы балконов

Внешний вид справочника представлен на рисунке 44.



Реквизиты:

- Код,
- Наименование.

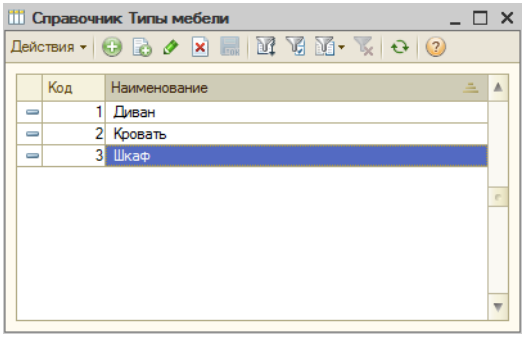
Реквизиты табличной части:

- Период,
- Коэффициент.

Справочники «Типы дверей», «Типы домов», «Типы окон», «Типы перепланировки», «Типы полов», «Типы потолков», «Типы ремонтов», «Типы сантехники», «Типы санузлов» имеют структуру и реквизиты справочника «Типы балконов».

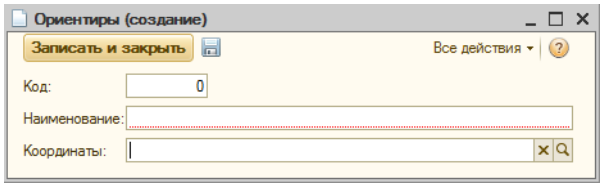
Типы мебели

Внешний вид справочника представлен на рисунке 45.



Ориентиры

Интерфейс справочника изображен на рисунке 46.

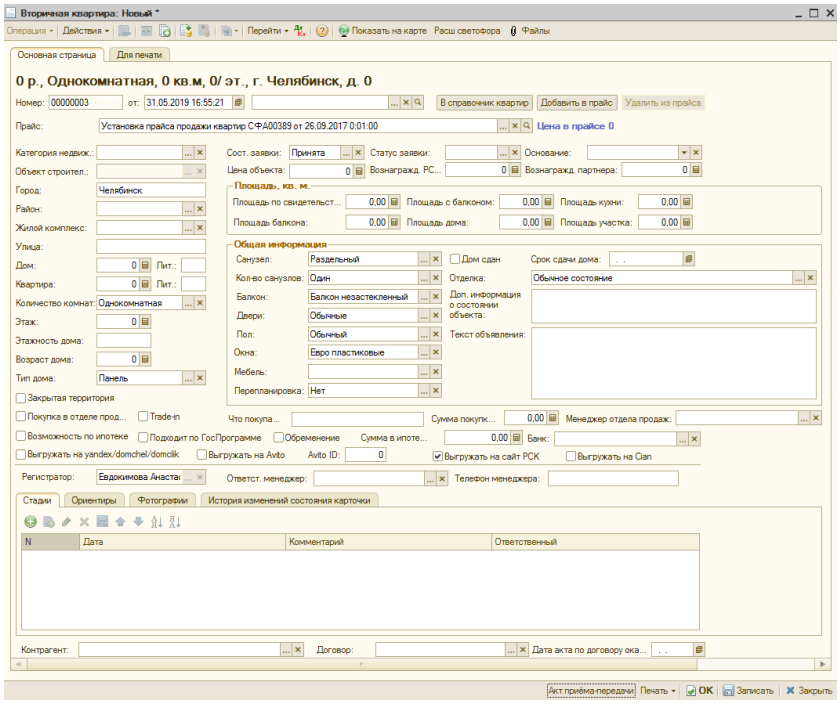


Реквизиты справочника:

- Ориентир (название),
- Координаты определяются с помощью сервиса карт Yandex.ru.

Документ «Вторичная квартира»

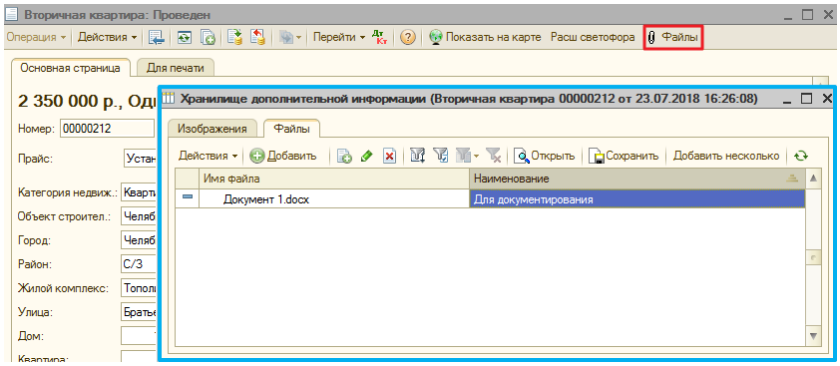
Вторичные квартиры регистрируются документом «Вторичная квартира» (рисунок 47).



На вкладке «Основная страница» заполняется вся информация о продаваемом объекте для выгрузки на сайты продажи недвижимости.

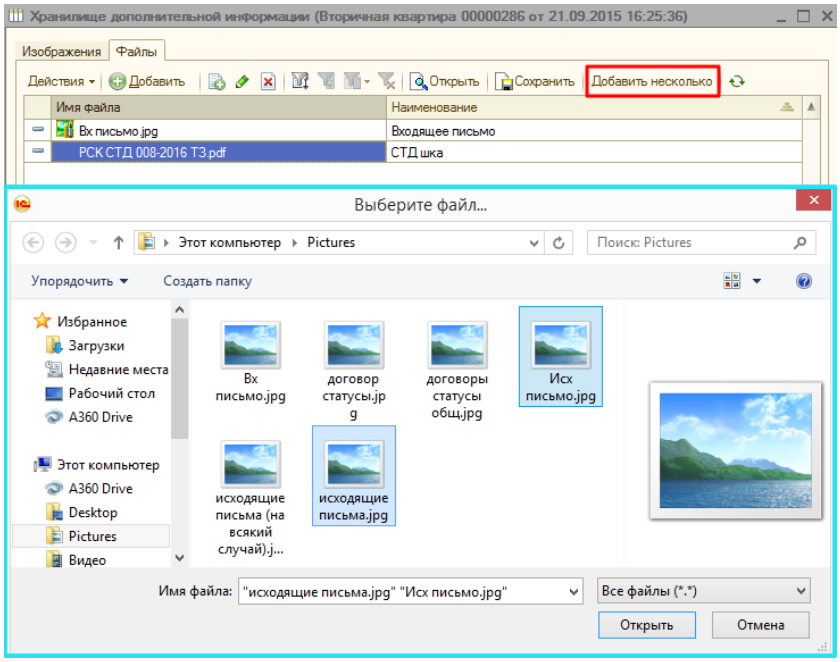
На вкладке «Для печати» заполняется информация о сторонах для подготовки договора купли-продажи по форме СТД СМК 008-2016 Договор купли-продажи вторичной недвижимости.

К документу возможно приложить файлы, например, отсканированные копии подписанного договора. Для этого необходимо нажать кнопку «Файлы». Откроется хранилище дополнительной информации (рисунок 48).



На вкладке «Изображения» хранятся файлы в форматах *.bmp, *.dib, *.rle, *.jpg, *.jpeg, *.tif, *.gif, *.png, *.ico, *.wmf, *.emf. На вкладке «Файлы» – файлы любых форматов.

Для добавления файлов необходимо нажать кнопку «Добавить» и выбрать файл, при этом на вкладке «Изображения» автоматически установлен фильтр на указанные выше расширения. На вкладке «Файлы» доступна кнопка «Добавить несколько», которая позволяет добавить сразу несколько файлов: необходимо нажать на кнопку и выбрать нужные файлы, удерживая клавишу «Ctrl» (рисунок 49).

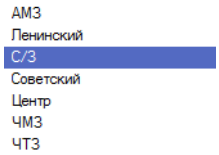


Кнопка «Сохранить» позволяет сохранить выбранный файл на жестком диске.

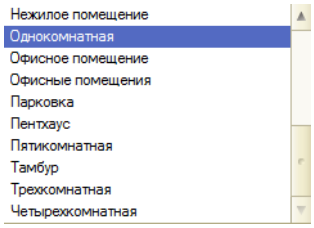
Вкладка «Основная страница»

Реквизиты вкладки «Основная страница»:

- Номер,
- От (дата),
- Квартира – ссылка на созданный элемент справочник «Квартиры»,
- Прайс – ссылка на созданный актуальный документ «Установка прайса»,
- Категория недвижимости – ссылка на справочник «Категория недвижимости»,
- Объект строительства – ссылка на справочник «Объекты строительства»,
- Город – заполняется автоматически по объекту строительства, если в объекте строительства почтовый адрес заполнен через адресный классификатор,
- Район – ссылка на справочник «Районы» (рисунок 50),

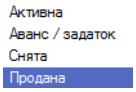


- Жилой комплекс – ссылка на справочник «Жилые Комплексы»,
- Улица – заполняется автоматически по объекту строительства, если в объекте строительства почтовый адрес заполнен через адресный классификатор,
- Дом – заполняется автоматически по объекту строительства, если в объекте строительства почтовый адрес заполнен через адресный классификатор,
- Литера дома,
- Квартира,
- Литера квартиры,
- Количество комнат (рисунок 51),

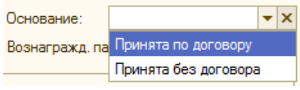


- Этаж,
- Этажность дома,
- Возраст дома,
- Тип дома:
  - Панель,
  - Кирпич,
  - Монолит,
  - Хрущевка,
  - Брежневка,
  - Индивидуальный жилой дом,
  - Сблокированный жилой дом,
  - Земельный участок,
  - Автопарковка,
  - Брус,
  - Деревянный,
  - Газобетон,

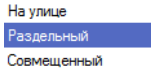
- Состояние заявки (принята, продана, не устроила оценка, снята, готова к ПИФ, оформляется в ПИФ, оценка для ПИФ);,
- Цена объекта – поле недоступно, если «Аренда или продажа» = «Аренда»,
- Аренда в месяц – поле доступно, если «Аренда или продажа» = «Аренда»,
- Статус заявки (рисунок 52),



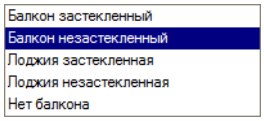
- Вознаграждение РСК,
- Основание (рисунок 53),



- Вознаграждение партнера,
- Аренда или продажа – выбор из списка значений «Аренда» и «Продажа», поле доступно, если в объекте строительства указан вид недвижимости «Коммерческая недвижимость» или в реквизите «Количество комнат» указано «Нежилое помещение»,
- Блок «Площадь, кв.м.»:
- Площадь квартиры,
- Площадь балкона,
- Площадь с балконом,
- Площадь дома,
- Площадь кухни,
- Площадь участка,
- Блок «Общая информация»:
- Санузел (рисунок 54),

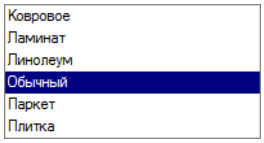


- Кол-во санузлов,
- Балкон (рисунок 55),

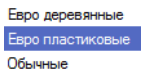


- Двери (рисунок 56),

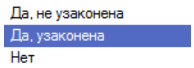
- Пол (рисунок 57),



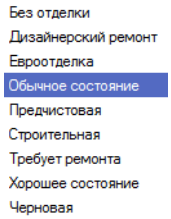
- Окна (рисунок 58),



- Мебель – ссылка на справочник «Типы мебели»,
- Перепланировка (рисунок 59),



- Флажок «Дом сдан»,
- Срок сдачи дома,
- Отделка (рисунок 60),



- Доп. информация о состоянии объекта,
- Текст объявления,
- Флажки:
- Закрытая территория,
- Покупка в отделе продаж,

- Возможность по ипотеке,
- Trade-in,
- Подходит по ГосПрограмме,
- Обременение,
- Выгружать на yandex/domchel/domclick,
- Выгружать на Avito и поле Avito Id,
- Выгружать на сайт РСК – установлено по умолчанию,
- Выгружать на Cian,
- Что покупают,
- Сумма покупки в ОП,
- Менеджер отдела продаж – ссылка на справочник «Физические лица»,
- Сумма в ипотеке,
- Банк – ссылка на справочник «Банки»,
- Регистратор – текущий пользователь,
- Ответственный менеджер – ссылка на справочник «Физ. лица»,
- Тел. ответственного менеджера – подтягивается из контактной информации физ. лица, вид телефона: «Телефон служебный» (рисунок 61),

- Контрагент – ссылка на справочник «Контрагенты»,
- Договор – ссылка на справочник «Договоры контрагентов»,
- Дата акта по договору оказания услуг.

Табличная часть блока «Контактная информация»:

- Фамилия,
- Имя,
- Отчество,
- Телефон1,
- Телефон2,
- Комментарий,
- Электронная почта.

Сохранение карточки объекта без заполнения контактной информации продавца (ФИО, телефон, электронная почта) невозможно.

Табличная часть блока «Стадии»:

- Дата,
- Комментарий,
- Ответственный,

Табличная часть блока «Ориентиры»:

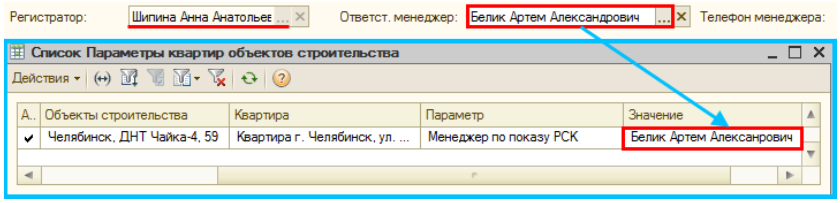
- Ориентир – ссылка на справочник «Ориентиры».

Табличная часть блока «Фотографии»:

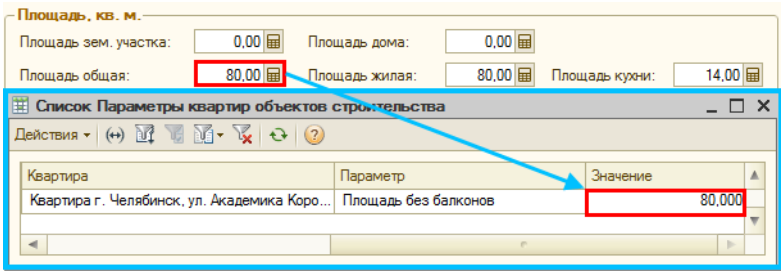
- URL.

По кнопке «В справочник квартир» генерируется карточка вторичной квартиры в справочнике «Квартиры». Кнопка "В справочник квартир" доступна только для роли "Полный доступ к подсистеме риэлторы".

При проведении документа параметр «Менеджер по показу РСК» заполняется значением «Отв. менеджер», если значение отсутствует – «Регистратор» (рисунок 62).



При проведении документа параметр «Площадь без балконов» заполняется значением «Площадь общая», если значение отсутствует – «Площадь жилая» (рисунок 63).

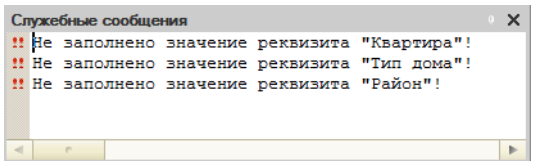


Если «Состояние заявки» – «Принята», а «Статус заявки» – «Активна», то при проведении документа проверяется заполнение следующих полей:

- Категория недвижимости,
- Объект строительства,
- Город,
- Улица,

- Дом,
- Квартира,
- Количество комнат,
- Этаж,
- Этажность дома,
- Тип дома,
- Площадь с балконом,
- Жилой комплекс.

Если хотя бы одно из полей не заполнено, то появляется сообщение об ошибке, документ не проводится (рисунок 64).

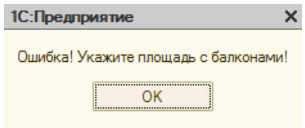


Важно!

Если недвижимость находится за пределами города, то в реквизите «Город» необходимо выбирать значение «Не указан».

Для типа дома «Земельный участок» заполнение реквизитов «Этаж» и «Этажность дома» не является обязательным.

По кнопке «Добавить в прайс» и «Удалить из прайса» вносятся изменения в прайс (описание приведено в разделе Документ «Установка прайса продажи квартир»). Если не указан реквизит «Площадь с балконом», то при нажатии кнопки «Добавить в прайс» появляется сообщение об ошибке (рисунок 65), прайс не создается.



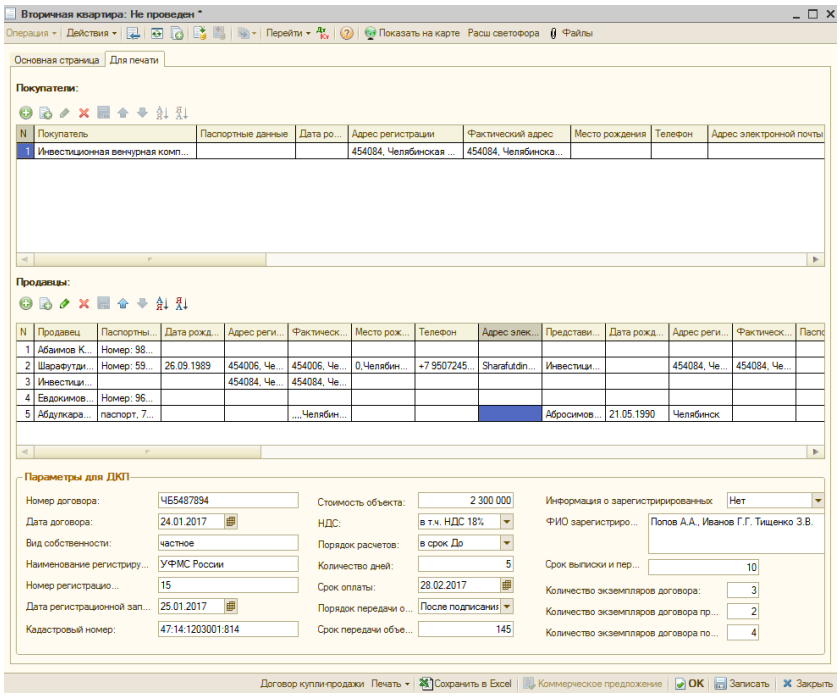
Реквизиты, участвующие в выгрузке на сайт:

- Категория недвижимости,
- Город как элемент «Населенный пункт»,
- «Районы» как элементы «Проект», «Жилой комплекс», «Районы»,
- «Улица» как элемент «Улица»,
- «Дом» + «Лит.» как элемент «НомерДома»,
- «Площадь общая» как элемент «Площадь»,
- «Площадь дома» как элемент «ПлощадьДома»,
- «Площадь зем. участка» как элемент «ПлощадьУчастка»,
- «Этаж» как элемент «этаж»,
- «Этажность дома» как элемент «КоличествоЭтажей»,
- «Цена объекта» как элемент «Цена»,
- «Тип дома» как элемент «Тип дома»,
- «Текст объявления» как «Описание»,
- «Количество комнат» в «КоличествоКомнат»,
- «Возможность ипотеки» как элемент «ВозможностьИпотеки».

В выгрузке также используются «Ориентиры» и «Фотографии» из заполненных табличных частей.

Вкладка «Для печати»

Реквизиты вкладки «Для печати» (рисунок 66):



- Табличная часть «Покупатели»:
    - Покупатель – доступен выбор из справочника «Контрагенты» или ручной ввод данных,

Если покупатель выбран из справочника «Контрагенты», то данные покупателя подтягиваются из справочника:

        - Паспортные данные,
        - Дата рождения,
        - Адрес регистрации,
        - Фактический адрес,
        - Место рождения,
        - Телефон,
        - Адрес электронной почты,
    - Представитель – доступен выбор из справочника «Контрагенты» или ручной ввод данных,

Если представитель выбран из справочника «Контрагенты», то данные представителя кроме данных доверенности подтягиваются из справочника:

        - Основание представителя,
        - Реестровый номер доверенности,
        - Дата доверенности,
        - Кем удостоверена,
        - Дата рождения представителя,
        - Адрес регистрации представителя,
        - Фактический адрес представителя,
        - Паспортные данные представителя,
        - Место рождения представителя,
        - Телефон представителя,
        - Адрес электронной почты представителя,
    - Флаг «Покупатель не достиг 14 лет»,
    - Свидетельство о рождении,
    - Родитель – доступен выбор из справочника «Контрагенты» или ручной ввод данных,

Если родитель выбран из справочника «Контрагенты», то данные родителя подтягиваются из справочника:

        - Дата рождения родителя,
        - Адрес регистрации родителя,
        - Фактический адрес родителя,
        - Паспортные данные родителя,
        - Место рождения родителя,
        - Телефон родителя,
        - Адрес электронной почты родителя,
    - Флаг «Покупатель достиг 14 лет» – для покупателей в возрасте от 14 до 18 лет,
    - Флаг «Покупатель – Юр.лицо» – есть флаг установлен, то автоматически подтягиваются данные юр.лица кроме данных представителя и способа оплаты из справочника «Контрагенты»,
        - Должность представителя,
        - ФИО в родительном падеже,
        - Юридический адрес,
        - ОГРН,
        - ИНН/КПП,
        - Р/с,
        - К/с,
        - БИК,
        - Сайт,
        - Электронная почта,
- Табличная часть «Продавцы»:
    - Продавец – доступен выбор из справочника «Контрагенты» или ручной ввод данных,

Если продавец выбран из справочника «Контрагенты», то данные продавца подтягиваются из справочника:

        - Паспортные данные,
        - Дата рождения,
        - Адрес регистрации,
        - Фактический адрес,
        - Место рождения,
        - Телефон,
        - Адрес электронной почты,
    - Представитель – доступен выбор из справочника «Контрагенты» или ручной ввод данных,

Если представитель выбран из справочника «Контрагенты», то данные представителя кроме данных доверенности подтягиваются из справочника:

        - Дата рождения представителя,
        - Адрес регистрации представителя,
        - Фактический адрес представителя,
        - Паспортные данные представителя,
        - Место рождения представителя,
        - Телефон представителя,
        - Адрес электронной почты представителя,
        - Основание представителя,
        - Реестровый номер доверенности,
        - Дата доверенности,
        - Кем удостоверена,
    - Флаг «Продавец не достиг 14 лет»,
    - Свидетельство о рождении,
    - Родитель – доступен выбор из справочника «Контрагенты» или ручной ввод данных,

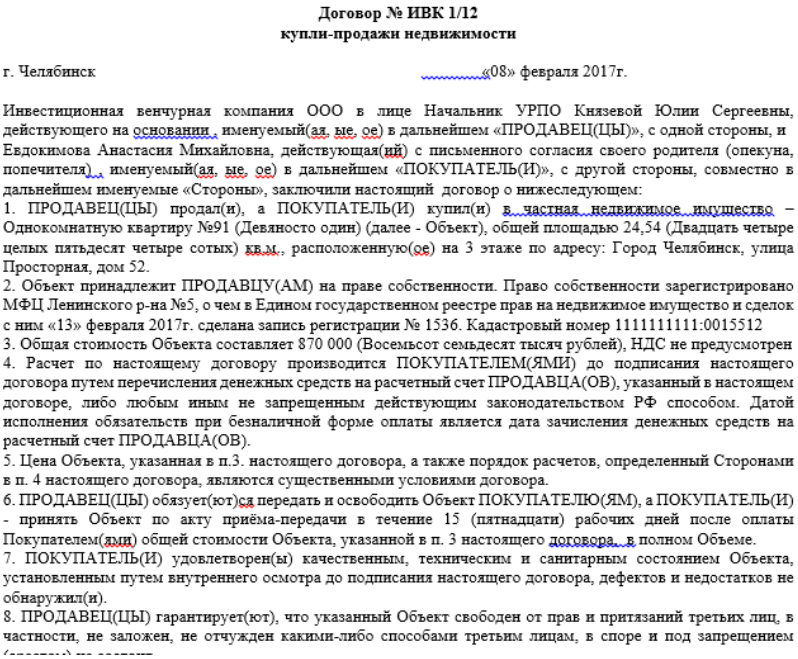
Если родитель выбран из справочника «Контрагенты», то данные родителя подтягиваются из справочника:

        - Дата рождения родителя,
        - Адрес регистрации родителя,
        - Фактический адрес родителя,
        - Паспортные данные родителя,
        - Место рождения родителя,
        - Телефон родителя,
        - Адрес электронной почты родителя,
    - Флаг «Продавец достиг 14 лет» – для продавцов в возрасте от 14 до 18 лет,
    - Флаг «Продавец – Юр.лицо» – есть флаг установлен, то автоматически подтягиваются данные юр.лица кроме данных представителя и способа оплаты из справочника «Контрагенты»,
        - Должность представителя,
        - ФИО в родительном падеже,
        - Юридический адрес,
        - ОГРН,
        - ИНН/КПП,
        - Р/с,
        - Флаг «Наличные» – показывает каким способом будет производиться оплата наличными или безналичными средствами,
        - К/с,
        - БИК,
        - Сайт,
        - Электронная почта,
- Параметры для ДКП:
    - Номер договора,
    - Дата договора,
    - Вид собственности,
    - Наименование регистрирующего органа по свидетельству о праве собственности,
    - Номер регистрационной записи,
    - Кадастровый номер,
    - Стоимость объекта – по умолчанию заполняется по цене объекта,
    - НДС:
        - НДС не предусмотрен,
        - в т.ч. НДС 18%,
    - Порядок расчетов:
        - После подписания договора,
        - До подписания договора,
        - В срок До,
        - В день подписания,
    - Количество дней,
    - Срок оплаты,
    - Порядок передачи объекта:
        - После оплаты,
        - После подписания ДКП,
    - Срок передачи объекта,
    - Информация о зарегистрированных:
        - Нет,
        - Есть,
    - ФИО зарегистрированных, дата рождения,
    - Срок выписки и передачи объекта цифрами (срок выписки и передачи объекта цифрами прописью) дней,
    - Количество экземпляров договора,
    - Количество экземпляров договора продавца,
    - Количество экземпляров договора покупателя.

Печатные формы документа

У документа «Вторичная квартира» есть следующие печатные формы:

- Договор купли-продажи (рисунок 67)



Договор № ИВК 1/12
купли-продажи недвижимости

г. Челябинск «08» февраля 2017г.

Инвестиционная венчурная компания ООО в лице Начальник УРПО Князевой Юлии Сергеевны, действующего на основании , именуемый(ая, ые, ое) в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ(ЦЫ)», с одной стороны, и Евдокимова Анастасия Михайловна, действующая(ий) с письменного согласия своего родителя (опекуна, попечителя) , именуемый(ая, ые, ое) в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ(И)», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) продал(и), а ПОКУПАТЕЛЬ(И) купил(и) в частная недвижимое имущество – Однокомнатную квартиру №91 (Девяносто один) (далее - Объект), общей площадью 24,54 (Двадцать четыре целых пятьдесят четыре сотых) кв.м., расположенную(ое) на 3 этаже по адресу: Город Челябинск, улица Просторная, дом 52.

2. Объект принадлежит ПРОДАВЦУ(АМ) на праве собственности. Право собственности зарегистрировано МФЦ Ленинского р-на №5, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» февраля 2017г. сделана запись регистрации № 1536. Кадастровый номер 1111111111:0015512

3. Общая стоимость Объекта составляет 870 000 (Восемьсот семьдесят тысяч рублей), НДС не предусмотрен

4. Расчет по настоящему договору производится ПОКУПАТЕЛЕМ(ЯМИ) до подписания настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет ПРОДАВЦА(ОВ), указанный в настоящем договоре, либо любым иным не запрещенным действующим законодательством РФ способом. Датой исполнения обязательств при безналичной форме оплаты является дата зачисления денежных средств на расчетный счет ПРОДАВЦА(ОВ).

5. Цена Объекта, указанная в п.3. настоящего договора, а также порядок расчетов, определенный Сторонами в п. 4 настоящего договора, являются существенными условиями договора.

6. ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) обязует(ют)ся передать и освободить Объект ПОКУПАТЕЛЮ(ЯМ), а ПОКУПАТЕЛЬ(И) - принять Объект по акту приёма-передачи в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после оплаты Покупателем(ями) общей стоимости Объекта, указанной в п. 3 настоящего договора, в полном Объеме.

7. ПОКУПАТЕЛЬ(И) удовлетворен(ы) качественным, техническим и санитарным состоянием Объекта, установленным путем внутреннего осмотра до подписания настоящего договора, дефектов и недостатков не обнаружил(и).

8. ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) гарантирует(ют), что указанный Объект свободен от прав и притязаний третьих лиц, в частности, не заложен, не отчужден какими-либо способами третьим лицам, в споре и под запрещением

(арестом) не состоит.
9. ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) подтверждает(ют), что на момент заключения настоящего договора в указанном Объекте зарегистрированы: Прописавшийся Сотрудник, 01.01.1990. ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) обязует(ют)ся снять зарегистрированных лиц с регистрационного учета в течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего Договора.
10. Содержание ст. 209 (содержание права собственности), 460 (обязанность передать товар свободным от прав третьих лиц), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости) и 557 (последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества) ГК РФ сторонам понятно.
11. ПОКУПАТЕЛЬ(И) несет(ут) бремя содержания Объекта, риск случайной гибели Объекта, а также все риски и ответственность, связанные с эксплуатацией Объекта, с момента подписания акта приема-передачи.
12. В случае обнаружения каких-либо прав и притязаний третьих лиц на Объект, а также возникновения по нему споров и конфликтов по обстоятельствам, возникшим до подписания настоящего Договора, ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) обязует(ют)ся урегулировать их своими силами и средствами. Неся все необходимые расходы.

- Акт приема-передачи (рисунок 68).

Акт приема-передачи недвижимости

г. Челябинск «08» февраля 2017г.

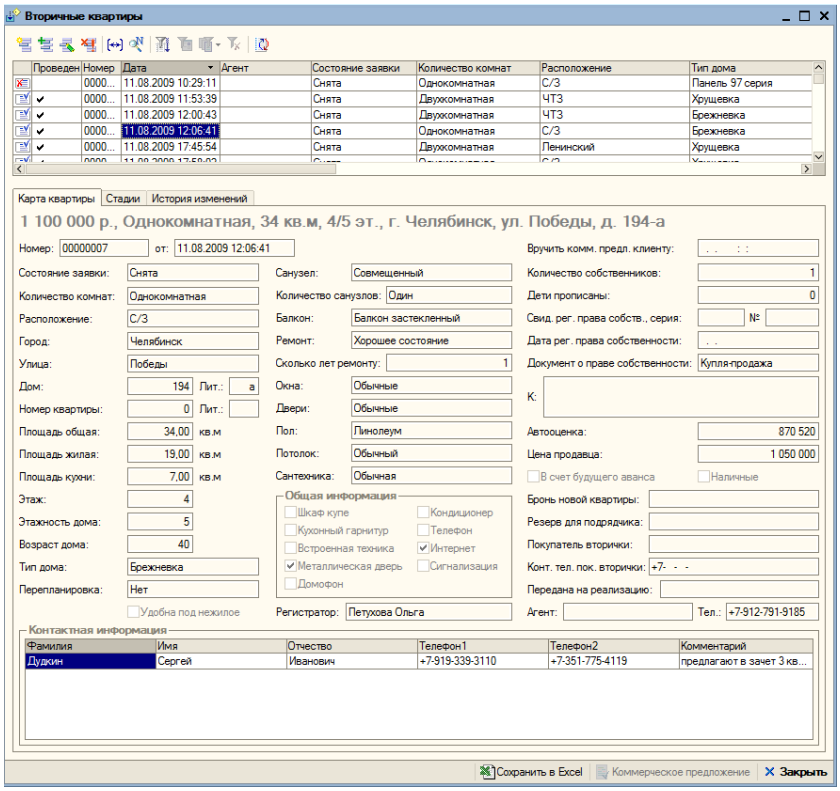
Инвестиционная венчурная компания ООО в лице Начальник УРПО Князевой Юлии Сергеевны, действующего на основании , именуемый(ая, ые, ое)в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ(ЦЫ)», с одной стороны, и Евдокимова Анастасия Михайловна, действующая(ий) с письменного согласия своего родителя (опекуна, попечителя) , именуемый(ая, ые, ое) в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ(И)», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:
Настоящим стороны подтверждают, что ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) передал(и), а ПОКУПАТЕЛЬ(И) принял(и) в частная недвижимое имущество – Однокомнатную квартиру №91 (Девяносто один) (далее - Объект), общей площадью 24,54 (Двадцать четыре целых пятьдесят четыре сотых) кв.м., расположенную(ое) на 3 этаже по адресу: Город Челябинск, улица Просторная, дом 52.
Объект передан ПОКУПАТЕЛЮ(ЯМ) в технически исправном и санитарно-удовлетворительном состоянии. На момент подписания акта ПОКУПАТЕЛЬ(И) ознакомлен(ы) с состоянием Объекта и никаких претензий к ПРОДАВЦУ(АМ) по состоянию, качеству, месторасположению Объекта не имеет(ют).

ПОКУПАТЕЛЬ:	**ПРОДАВЕЦ:**
Евдокимова Анастасия Михайловна Дата рождения: «27» августа 1991г. Адрес регистрации: [redacted] Фактический адрес/почтовый адрес: 454000, [redacted] Паспортные данные: [redacted] Выдан: 26.09.2011 Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе, Код подразделения: 740-053, Дата регистрации по месту жительства: 15.09.2010 Место рождения: 0 гор. Челябинск, Россия Телефон: [redacted] Адрес электронной почты: _____/А.М. Евдокимова Родитель (опекун, попечитель): Дата рождения: «» г. Адрес регистрации: Фактический адрес/почтовый адрес: Паспортные данные: Место рождения: Телефон: Адрес электронной почты: _____/А.М. Евдокимова	Инвестиционная венчурная компания ООО Юридический адрес: 454084, Челябинская обл, Челябинск г, Каслинская ул, дом № 5 Телефон: ОГРН: 1117452003239 ИНН/КПП: 7452093684/744701001 Р/с: 40702810107250004275 К/с: 30101810400000000711 БИК: 047501711 Сайт: Электронная почта: _____/Ю.С. Князева

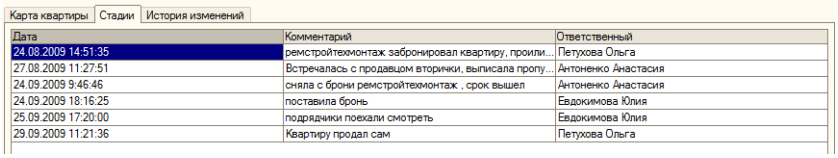
Обработка «Вторичные квартиры»

Внешний вид обработки представлен на рисунке 69.

В табличной части обработки представлены проведенные документы «Вторичная квартира». При нажатии на строку с наименованием клавишей мыши два раза открывается указанный документ.



На вкладке «Стадии» отображаются комментарии к стадиям, которые проходит вторичная квартира (рисунок 70).



Дата	Комментарий	Ответственный
24.08.2009 14:51:35	ремстройтехмонтаж забронировал квартиру, проили...	Петухова Ольга
27.08.2009 11:27:51	Встречалась с продавцом вторички, выписала пропу...	Антоненко Анастасия
24.09.2009 9:46:46	сняла с брони ремстройтехмонтаж , срок вышел	Антоненко Анастасия
24.09.2009 18:16:25	поставила бронь	Евдокимова Юлия
25.09.2009 17:20:00	подрядчики поехали смотреть	Евдокимова Юлия
29.09.2009 11:21:36	Квартиру продал сам	Петухова Ольга

Реквизиты:

- Дата,
- Комментарий,
- Ответственный.

На вкладке «История изменений» отображается история изменений (рисунок 71).

Дата	Тип записи	Описание	Старое значение	Новое значение	Ответственный
13.08.2009 10:51:02	Состояние заявки			Принята	Петухова Ольга
24.08.2009 14:52:21	Стадия	Добавление		ремстройтехмонтаж забр...	Петухова Ольга
27.08.2009 11:28:41	Стадия	Добавление		Встречалась с продавцом...	Антоненко Анастасия
24.09.2009 9:47:03	Стадия	Добавление		сняла с брони, срок вышел	Антоненко Анастасия
24.09.2009 9:47:18	Стадия	Изменение	сняла с брони, срок выш...	сняла с брони ремстройт...	Антоненко Анастасия
24.09.2009 18:16:38	Стадия	Добавление		поставила бронь	Евдокимова Юлия
25.09.2009 17:20:16	Стадия	Добавление		подрядчики поехали смот...	Евдокимова Юлия
29.09.2009 11:21:49	Стадия	Добавление		Квартиру продал сам	Петухова Ольга
29.09.2009 11:21:50	Состояние заявки			Снята	Петухова Ольга

Реквизиты:

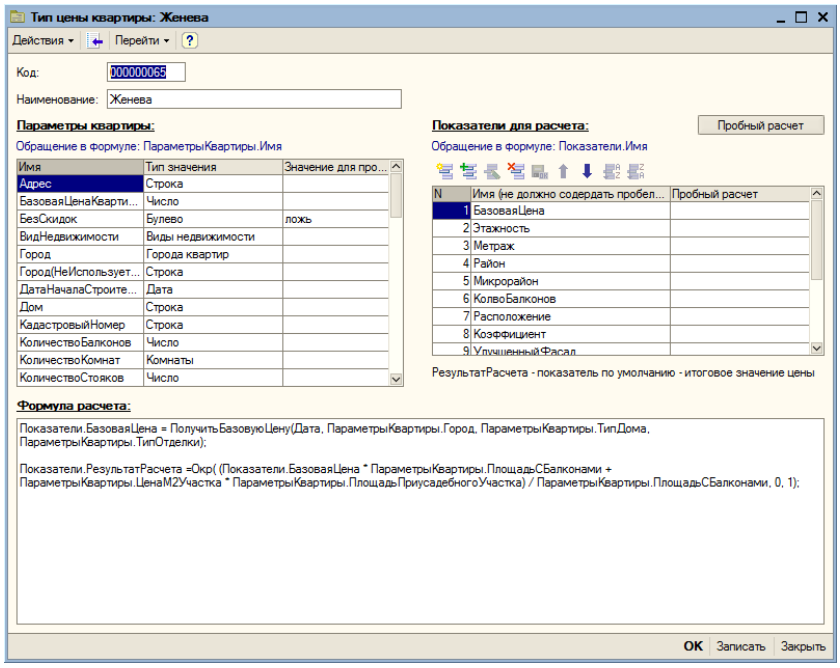
- Дата,
- Тип записи,
- Описание,
- Старое значение,
- Новое значение,
- Ответственный.

Подготовка данных для продажи

Прайс

Справочник «Типы цен квартир»

Внешний вид элемента справочника имеет вид (рисунок 72).



Реквизиты:

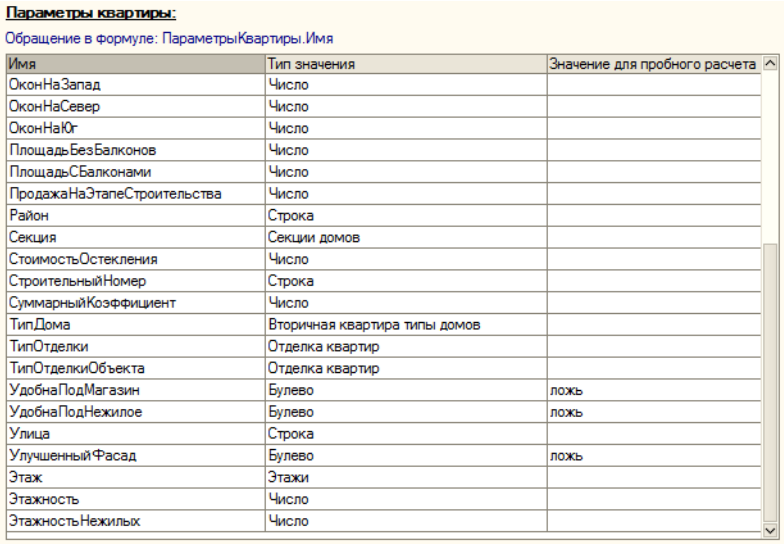
- Наименование – наименование типа цены для квартир.

Табличная часть:

1) Параметры квартиры.

В таблице представлены параметры объекта, квартиры и их возможный тип значений. Данные параметры заполняются на основании Документа «Параметры объектов строительства» и участвуют в формуле расчета.

Внешний вид таблицы представлен на рисунке 73.



Параметры квартиры:

Обращение в формуле: ПараметрыКвартиры.Имя

Имя	Тип значения	Значение для пробного расчета
ОконНаЗапад	Число	
ОконНаСевер	Число	
ОконНаЮг	Число	
ПлощадьБезБалконов	Число	
ПлощадьСБалконами	Число	
ПродажаНаЭтапеСтроительства	Число	
Район	Строка	
Секция	Секции домов	
СтоимостьОстекления	Число	
СтроительныйНомер	Строка	
СуммарныйКоэффициент	Число	
ТипДома	Вторичная квартира типы домов	
ТипОтделки	Отделка квартир	
ТипОтделкиОбъекта	Отделка квартир	
УдобнаПодМагазин	Булево	ложь
УдобнаПодНежилое	Булево	ложь
Улица	Строка	
УлучшенныйФасад	Булево	ложь
Этаж	Этажи	
Этажность	Число	
ЭтажностьНежилых	Число	

Реквизиты табличной части:

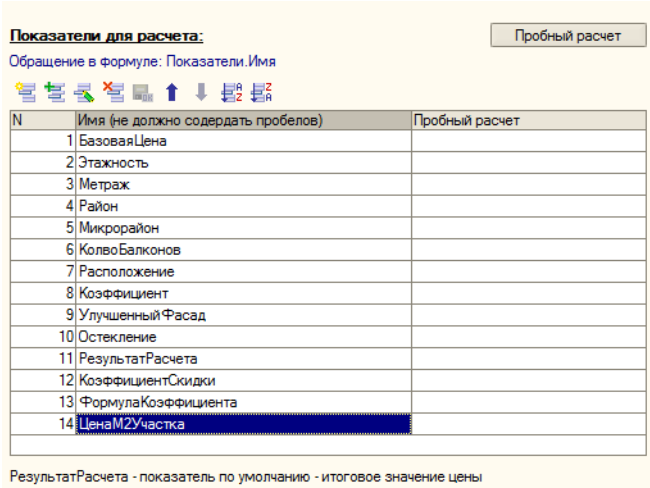
- БазоваяЦенаКвартиры,
- Город,
- ДатаНачалаСтроительства,
- Дом,
- КадастровыйНомер,
- КоличествоБалконов,
- КоличествоКомнат,
- КоличествоСтояков,
- Комплекс,
- КоэффициентМестоположения,
- КоэффициентСобственника,
- Микрорайон,
- ОконНаВосток,
- ОконНаЗапад,
- ОконНаСевер,
- ОконНаЮг,
- ПлощадьБезБалконов,
- ПлощадьСБалконами,
- ПродажаНаЭтапеСтроительства,
- Район,
- Секция,

- СтоимостьОстекления,
- СтроительныйНомер,
- СуммарныйКоэффициент,
- ТипДома,
- ТипОтделки,
- ТипОтделкиОбъекта,
- УдобнаПодМагазин,
- УдобнаПодНежилое,
- Улица,
- УлучшенныйФасад,
- Цена,
- Этаж,
- Этажность,
- ЭтажностьНежилых.

2) Показатели для расчета

В таблице представлены показатели, которые будут вычисляться по формуле расчета на основании параметров. Также есть возможность осуществить пробный расчет, предварительно указав нужные параметры объекта в табличной части «Параметры объекта». По кнопке «Пробный расчет» параметры подставляются в формулу расчета (3 табличная часть), вычисляются соответствующие показатели и отображаются в данной таблице. Таким образом, есть возможность проверить правильность формулы для расчета.

Внешний вид таблицы представлен на рисунке 74.



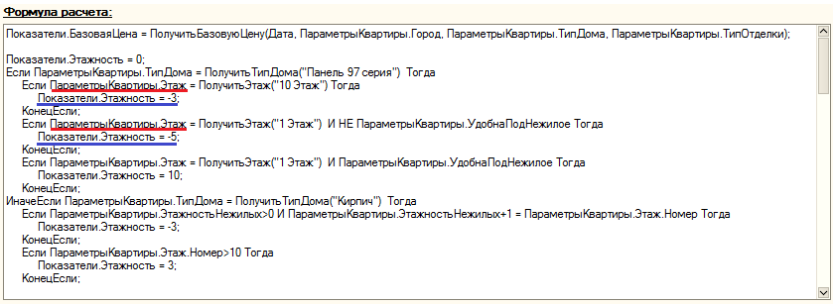
Вычисляемые показатели:

- БазоваяЦена,
- Этажность,
- Метраж,
- Район,
- Микрорайон,
- КолвоБалконов,
- Расположение,
- Коэффициент,
- Улучшенный фасад,
- Остекление,
- РезультатРасчета,
- Коэффициент скидки,
- Формула коэффициента,
- ЦенаМ2Участка.

Есть возможность, как добавлять показатели, так и удалять их.

3) Формула расчета.

Табличная часть содержит алгоритм, по которому вычисляются показатели. Красным подчеркнуты параметры, а синим – вычисляемые на основании их показатели. На рисунке 75 представлен внешний вид табличной части «Формула расчета».

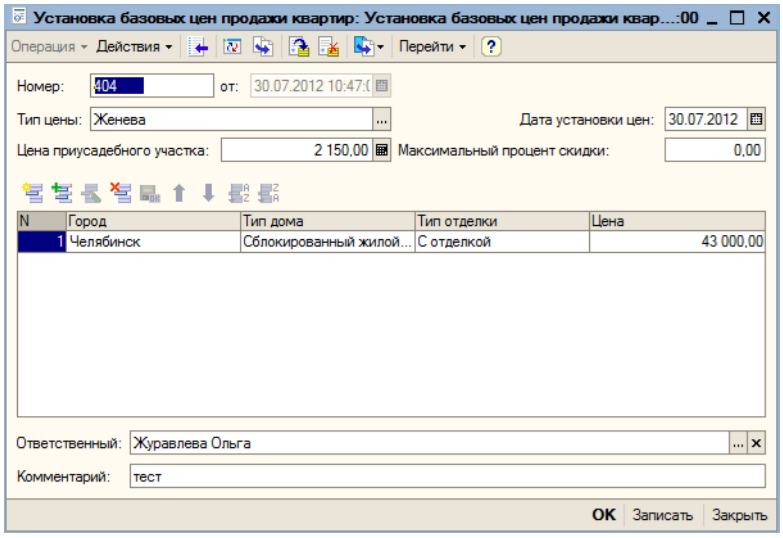


Ниже в таблице 1 приведены значения коэффициентов, которые задаются в типе цены:

Параметр	Значение параметра
Продажа на этапе строительства	коэффициент из параметров объекта
Этажность.Панель.Верхний этаж	в типе цены
Этажность.Панель.Первый этаж.Удобна под магазин	в типе цены
Этажность.Панель.Первый этаж.Удобна под нежилое	в типе цены
Этажность.Панель.Первый этаж.Не удобна под нежилое	в типе цены
Этажность.Кирпич.Над нежилым	в типе цены
Этажность.Кирпич.Выше панельных	в типе цены
Метраж.Панель.Однокомнатная.Меньше 38 кв.м	в типе цены
Метраж.Панель.Однокомнатная.Больше 50 кв.м	в типе цены
Метраж.Панель.Двухкомнатная.Меньше 54 кв.м	в типе цены
Метраж. Панель.Двухкомнатная.Больше 68 кв.м	в типе цены
Метраж.Панель.Трехкомнатная.Меньше 70 кв.м	в типе цены
Метраж.Панель.Трехкомнатная.Больше 80 кв.м	в типе цены
Метраж.Панель.Четырехкомнатная.Меньше 90 кв.м	в типе цены
Метраж.Панель.Четырехкомнатная.Больше 110 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Однокомнатная.Меньше 40 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Однокомнатная.Меньше 53 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Однокомнатная.Больше 58 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Двухкомнатная.Меньше 54 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Двухкомнатная.Больше 71 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Трехкомнатная.Меньше 70 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Трехкомнатная.Больше 100 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Четырехкомнатная.Меньше 90 кв.м	в типе цены
Метраж.Кирпич.Четырехкомнатная.Больше 110 кв.м	в типе цены
Метраж.Многокомнатная.Меньше 110 кв.м	в типе цены
Метраж.Многокомнатная.Больше 140 кв.м	в типе цены
Район.Кировский Комплекс	в типе цены
Район.Героев Танкограда	в типе цены
Микрорайон.34	в типе цены
Микрорайон.33А	в типе цены
Микрорайон.34А	в типе цены
Коэффициент расположения дома	коэффициент из параметров объекта
Улучшенный фасад	в типе цены
Количество балконов.Больше одного.За штуку	в типе цены
Окна.На юг.За штуку	в типе цены
Окна.На север.За штуку	в типе цены
Окна.На запад.За штуку	в типе цены
Коэффициент собственника	коэффициент в документе Установка прайса (Документ «Установка прайса продажи квартир»)

Документ «Установка базовых цен продажи квартир»

Внешний вид документа представлен на рисунке 76.



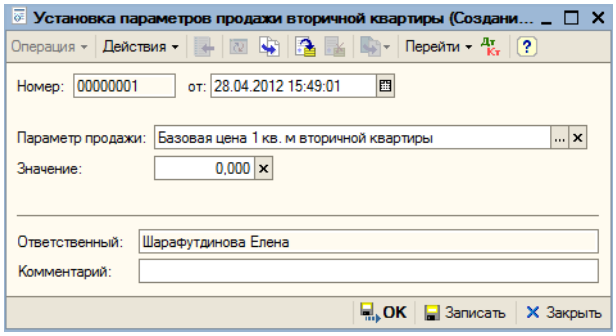
Реквизиты документа:

- Номер,
- Тип Цены,
- Дата установки цен,
- Цена приусадебного участка,
- Максимальный процент скидки.

В табличной части документа указывается город, тип дома, типа отделки, цена. Без ввода информации в поле «Дата установки цен» документ не будет проведен.

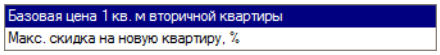
Документ «Установка параметров продажи вторичной квартиры»

Внешний вид документа представлен на рисунке 77.



Реквизиты документа:

- Параметр продажи (рисунок 78),



- Значение.

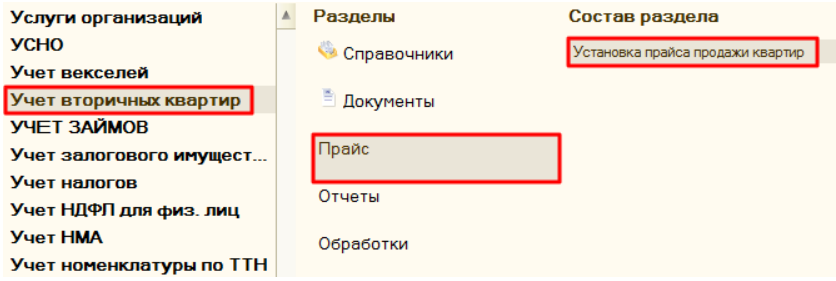
Также у пользователя имеется возможность просмотреть сводный отчет и отчет по вторичным квартирам (сделкам), описание приведено в разделах

Сводный отчет по вторичным квартирам,

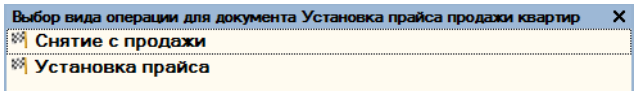
Отчет по вторичным квартирам (сделкам).

Документ «Установка прайса продажи квартир»

Документ находится в подсистеме «Учет вторичных квартир» (рисунок 79).



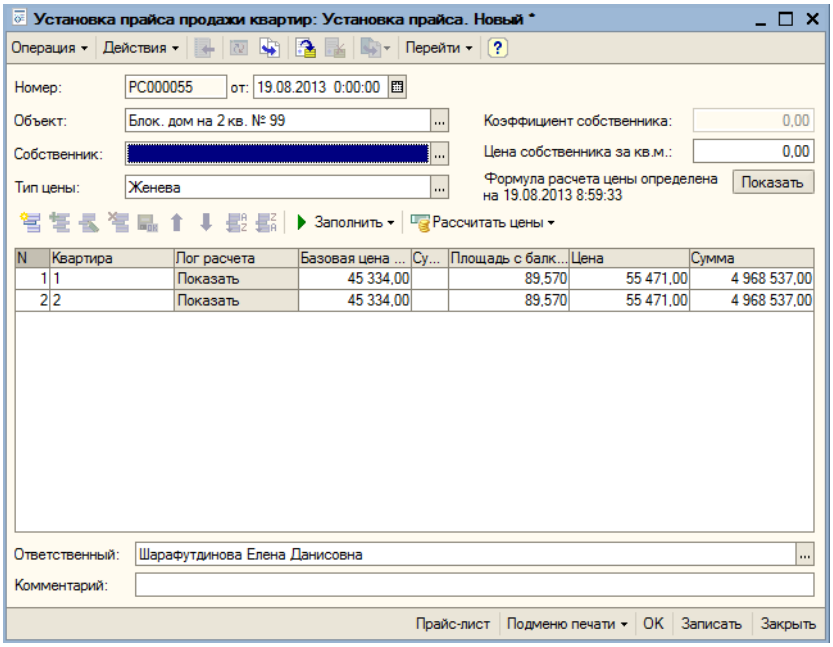
При создании нового документа «Установка прайса продажи квартир» открывается форма выбора вида операции (рисунок 80).



Виды операций:

- Установка прайса,
- Снятие с продажи.

Внешний вид документа для вида операции «Установка прайса» имеет вид (рисунок 81):



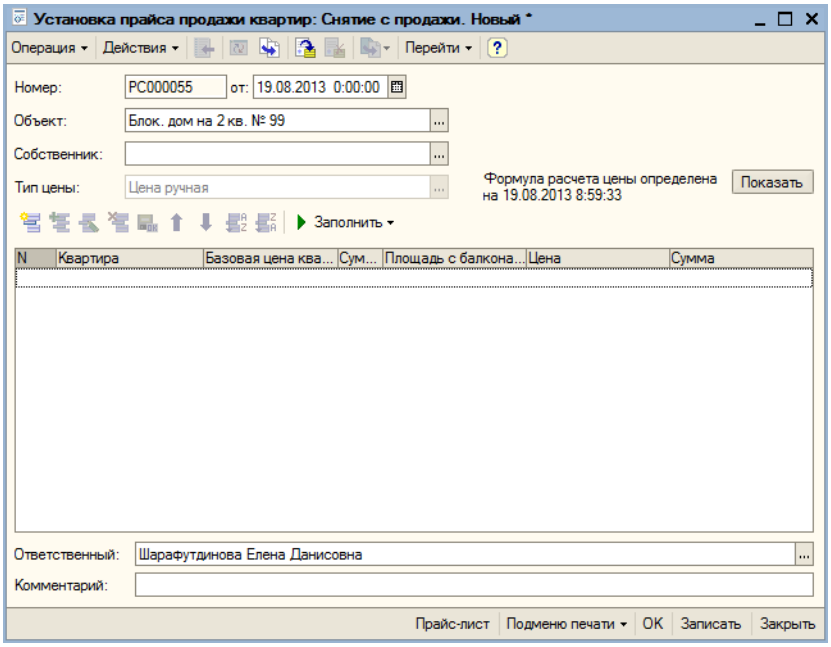
Реквизиты документа:

- Номер документа,
- Дата документа,
- Объект – СправочникСсылка.ОбъектыСтроительства (поле обязательно для заполнения),
- Собственник – СправочникСсылка.Организации (поле не обязательно для заполнения),
- Тип Цены – СправочникСсылка.кв_ТипыЦенКвартир (поле обязательно для заполнения),
- Коэффициент Собственника – доступен для заполнения, если указан «Собственник»,
- Цена собственника за кв. м.

Реквизиты табличной части «Квартиры»:

- Квартира,
- Лог расчета,
- Базовая цена квартиры,
- Суммарный коэффициент,
- Площадь с балконами,
- Цена (округляется до целых),
- Сумма (округляется до целых для типов домов «Сблокированный жилой дом», «Индивидуальный жилой дом»).

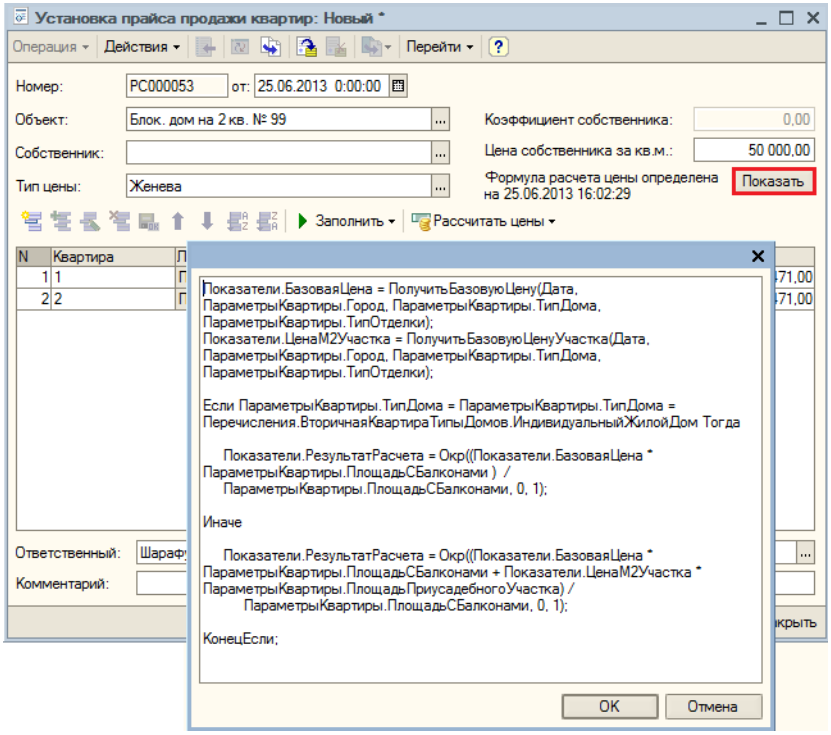
Документ с видом операции «Снятие с продажи» имеет вид, представленный на рисунке 82.



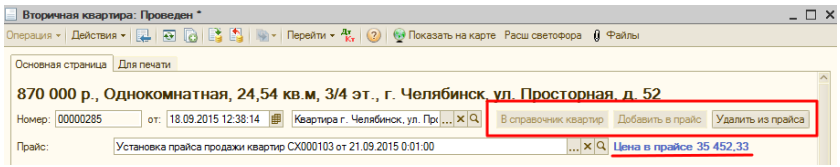
Коэффициент собственника доступен для заполнения, если заполнено поле «Собственник».

При заполнении поля «Тип цены» и, если тип не «Цена ручная», есть возможность просмотреть по какой формуле будет осуществляться заполнение табличной части, нажав кнопку «Показать».

На рисунке 83 представлен пример вывода формулы расчета:



Связь с документом «Вторичная квартира» документа «Установка прайса продажи квартир» представлена на рисунке 84.



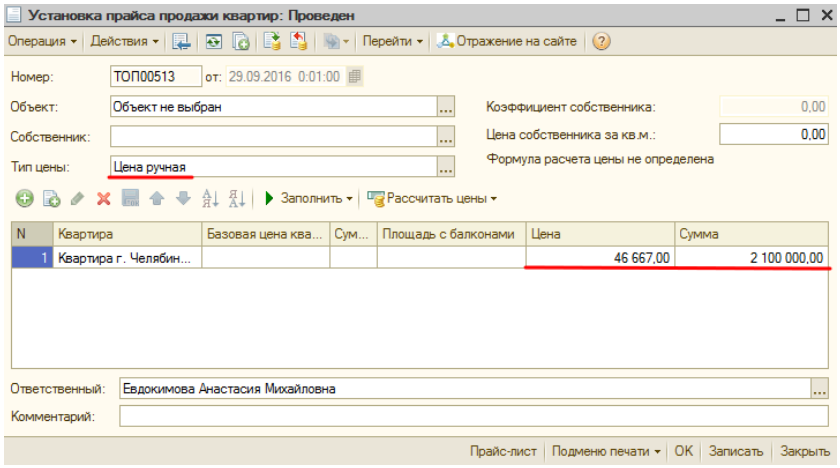
При генерации документа «Установка прайса продажи квартир» (рисунок 85) на основании документа «Вторичная квартира» формируются следующие реквизиты и соответствующие значения:

Шапка документа:

- Поле «Собственник» – не заполняется,
- Поле «Объект» – Объект не выбран,
- Тип цены – «Цена ручная».

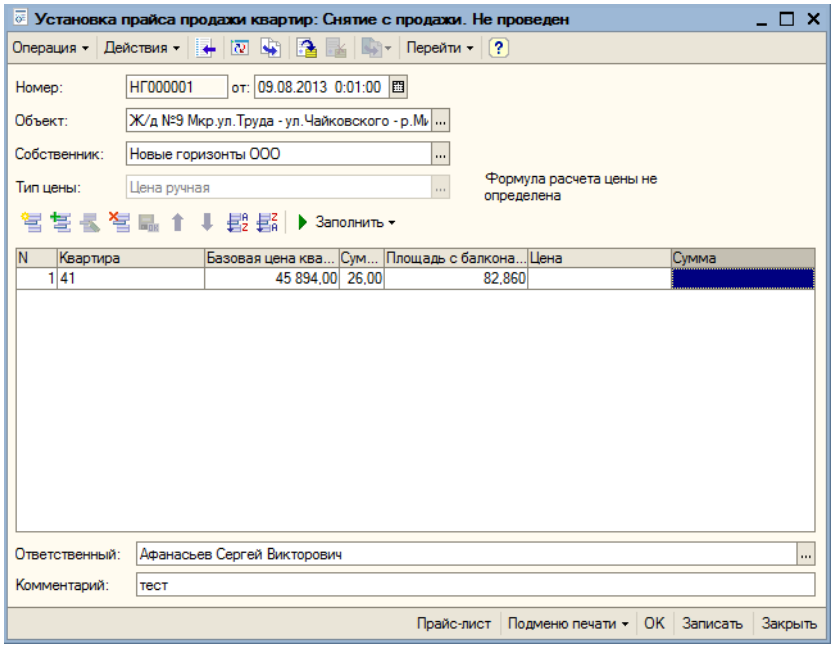
Табличная часть:

- Квартира – карточка вторичной квартиры из справочника квартир,
- Сумма – цена из вторичной квартиры,
- Цена – цена кв. м. (округляется до целого).

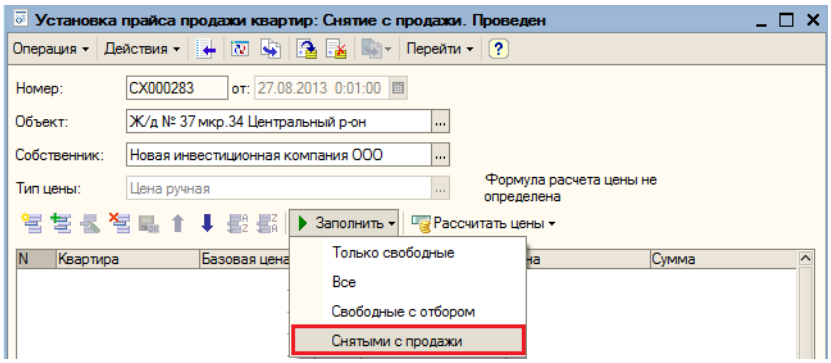


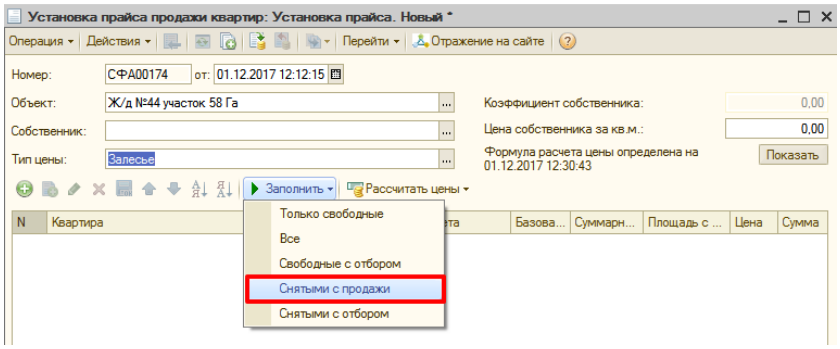
При создании документа с видом операции «Снятие с продажи» по умолчанию устанавливается тип цены «Цена ручная», реквизиты «Коэффициент собственника», «Цена собственника за кв.м» и меню «Рассчитать цены» скрыты с формы.

При заполнении табличной части колонки «Цена», «Сумма» заполняются нулевыми значениями, поля недоступны для изменения (рисунок 86).



Для документа с видом операции «Снятие с продажи» по кнопкам «Заполнить» → «Снятыми с продажи» табличная часть заполняется только квартирами в статусе «Снята с продажи» (см. раздел «Состояние квартир»).





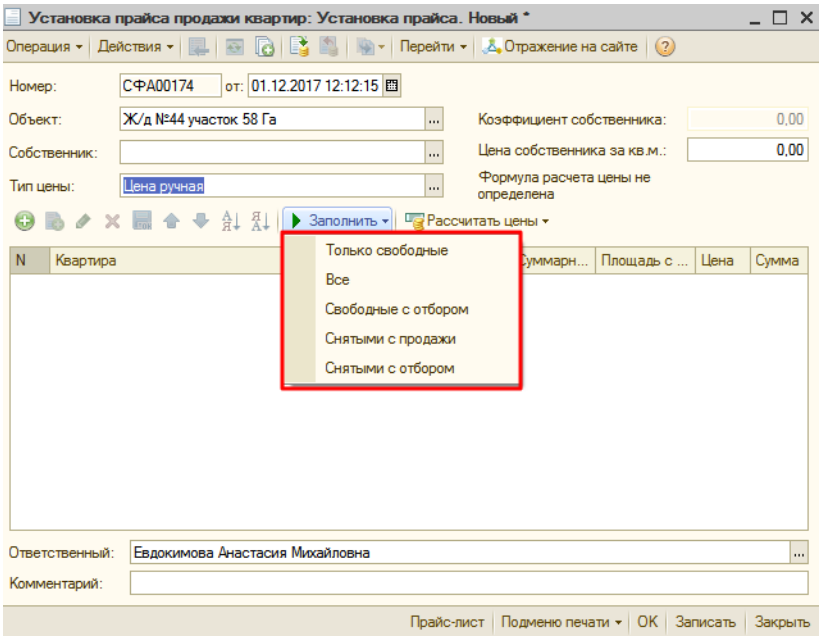
При проведении документа дополнительно устанавливается новый статус квартиры «Снята с продажи».

Правила работы с документом «Установка прайса продажи квартир»

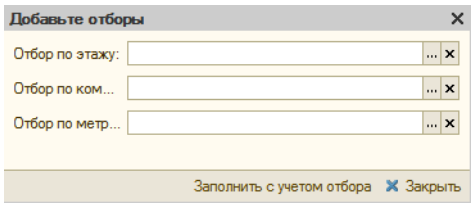
Порядок действий заполнения табличной части

1) Сначала заполнить табличную часть с помощью кнопок на командной панели (рисунок 87):

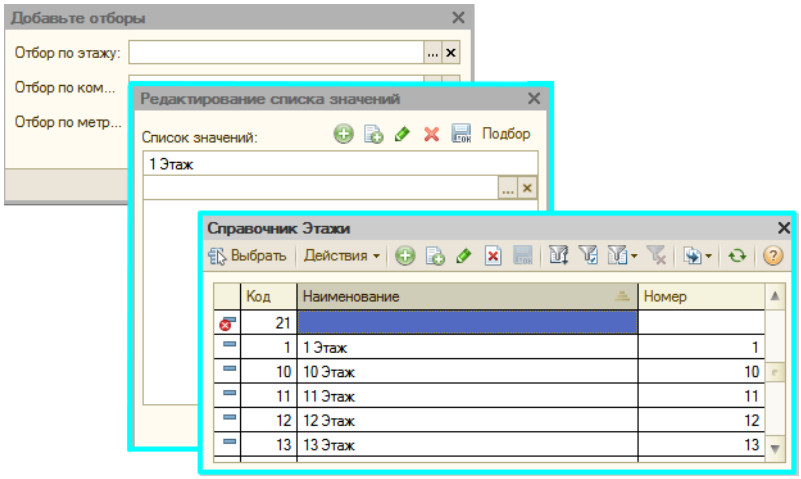
- Заполнить «Только свободные»
- Заполнить «Все»,
- Заполнить «Свободные с отбором»,
- Заполнить «Снятыми с продажи»,
- Заполнить «Снятыми с отбором».

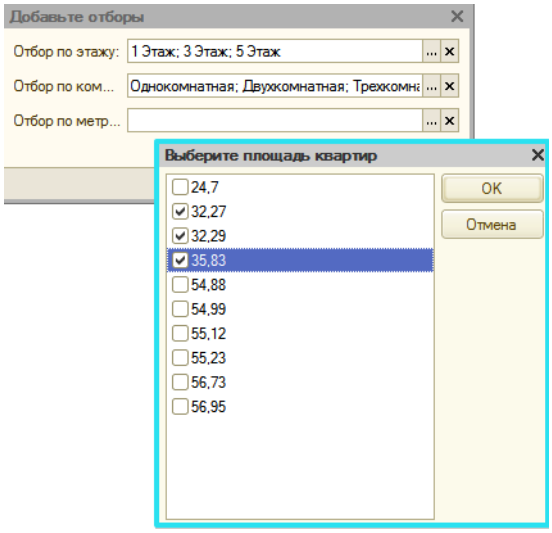


При нажатии по пункту меню «Только свободные» табличная часть заполняется квартирами, имеющие статус квартиры «Свободна» на текущую дату. Если нажать на пункт «Все» – всеми квартирами вне зависимости от состояния квартиры. Если нажать на пункт «Снятыми с продажи», то табличная часть заполнится квартирами, имеющими статус «Снята с продажи». При нажатии по пункту «Свободные с отбором» или «Снятыми с отбором» появляется окно с отбором по этажу, по комнатам и по квадратным метрам площади (рисунок 88).



В поле «Отбор по этажу» добавляются значения из справочника «Этажи» (рисунок 89), в «Отбор по комнатам» – из справочника «Комнаты». В поле «Отбор по метрам» выводится список значений площади квартир, отсортированный по этажу и комнатам (рисунок 90).

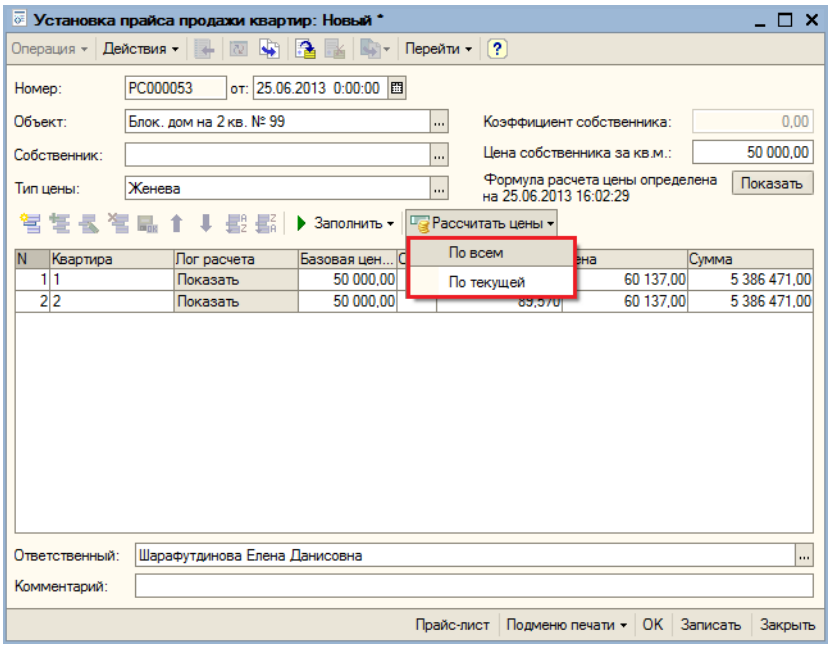




Если собственник не указан, то заполнение происходит квартирами указанного объекта, у которых нет собственника. При заполнении табличной части также заполнятся площадь соответствующей квартиры.

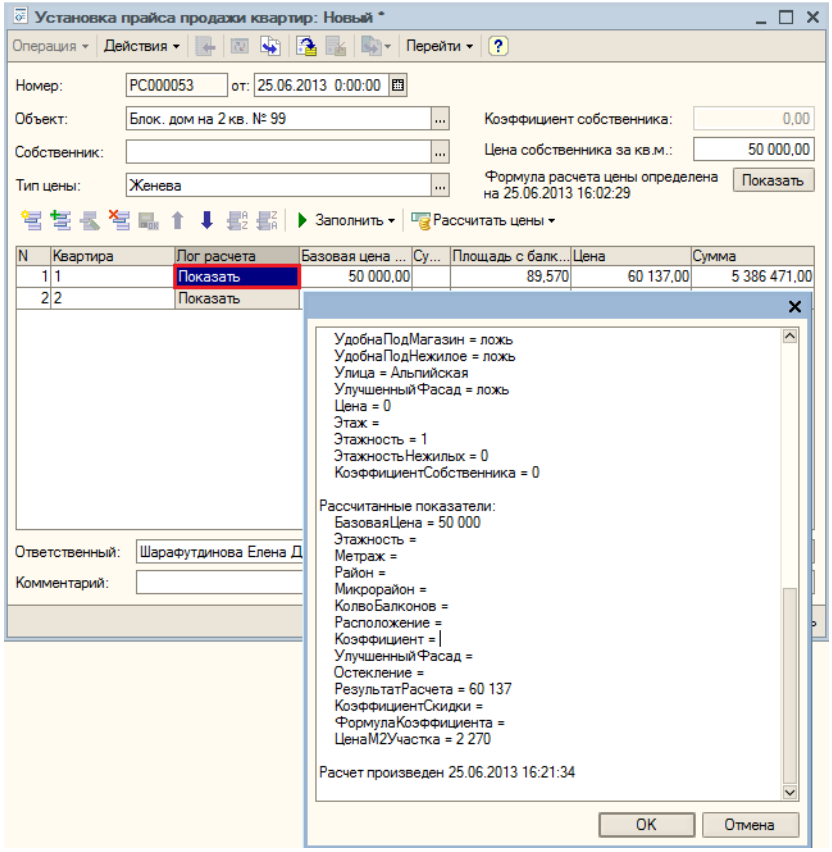
2) Заполнить оставшиеся колонки, используя кнопки (рисунок 91):

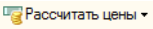
- По всем,
- По текущей.



При нажатии по пункту меню «По всем» заполнятся все строки табличной части согласно формуле расчета, которая указана в типе цены квартиры. Если поле цена заполнено, то есть возможность просмотреть текущие параметры и вычисляемые показатели для каждой квартиры, нажав на поле «Показать» в колонке «Лог расчета» (рисунок 92). Если нажать на пункт меню «По текущей», то расчет производится по выделенной строке таблицы.

Расчет суммы квартиры с учетом цены собственника за кв. м. осуществляется без учета коэффициента собственника. При расчёте в базовую цену квартиры подставляется значение базовой цены собственника за кв. м. (см. раздел: Справочник «Типы цен квартир»).



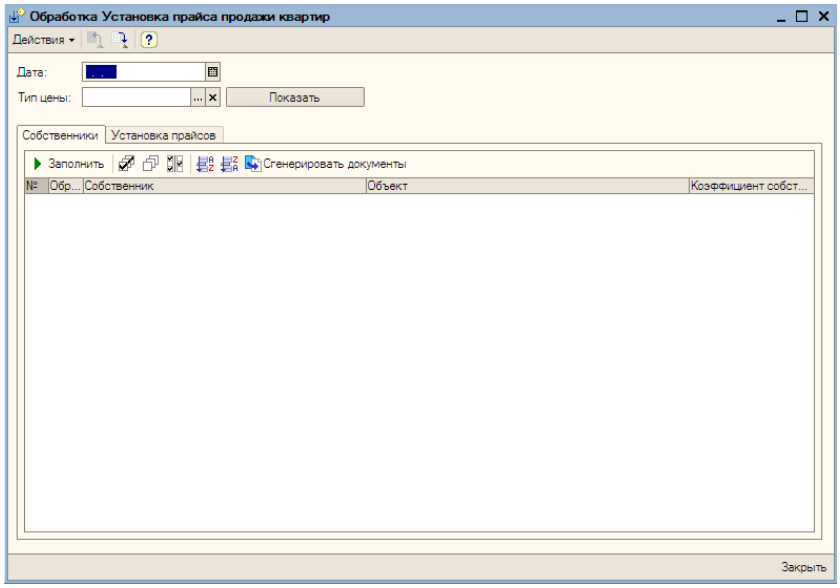
При выборе типа цены «Цена ручная» поле «Цена» становится редактируемым. Кнопки «Рассчитать цены» 

не используются. Сумма вычисляется автоматически как произведение «Цена» на «Площадь с балконами».

Обработка «Установка прайса продажи квартир»

Обработка предназначена для группового создания документа «Установка прайса продажи квартир» по выбранным объектам строительства.

Внешний вид обработки представлен на рисунке 93:



Реквизиты:

- Дата – дата, на которую будет установка прайса,
- Тип цены – тип цены для расчета.

Табличная часть «Собственники»:

Реквизиты:

- Собственник,
- Объект,
- Признак «Обработать»,
- Коэффициент собственника.

Табличная часть «Установка прайсов»:

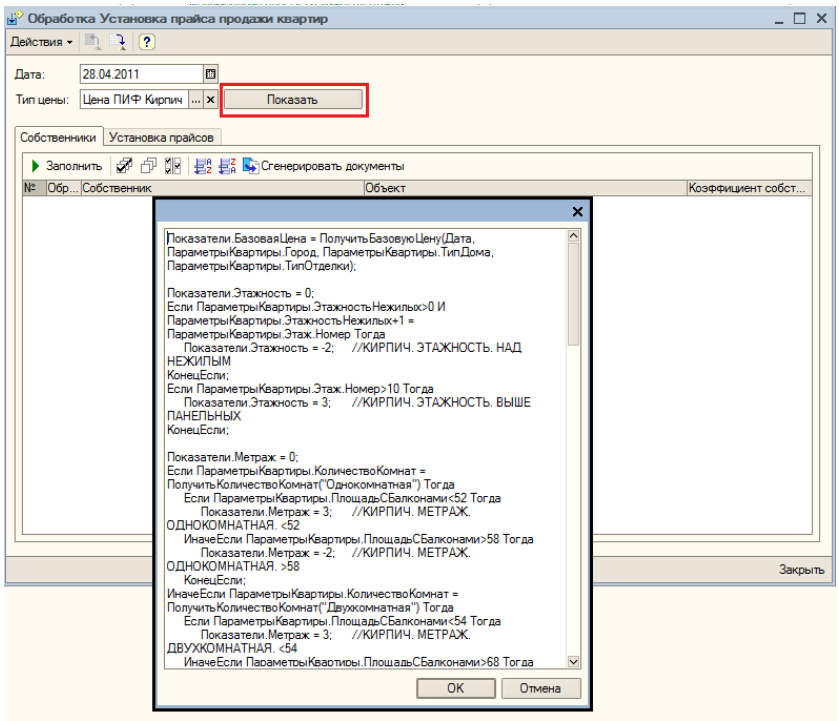
Реквизиты:

- Документ – ДокументСсылка.УстановкаПрайсаПродажиКвартир,
- Комментарий заполняется в случае, если документ создан и не проведен.

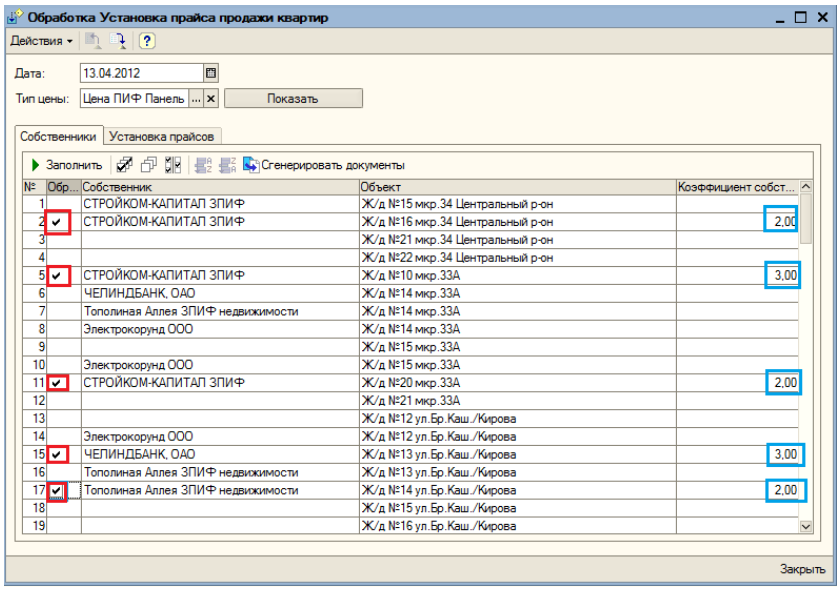
Порядок действий при использовании обработки:

1) Пользователь указывает дату и тип цены.

В случае если дата не указана, она автоматически будет установлена текущим числом. Для осуществления генерации документов поле «Тип цены» обязательно для заполнения. При установке типа цены, есть возможность просмотра формулы, по которой будет произведен расчет прайса, нажав кнопку «Показать» (рисунок 94).



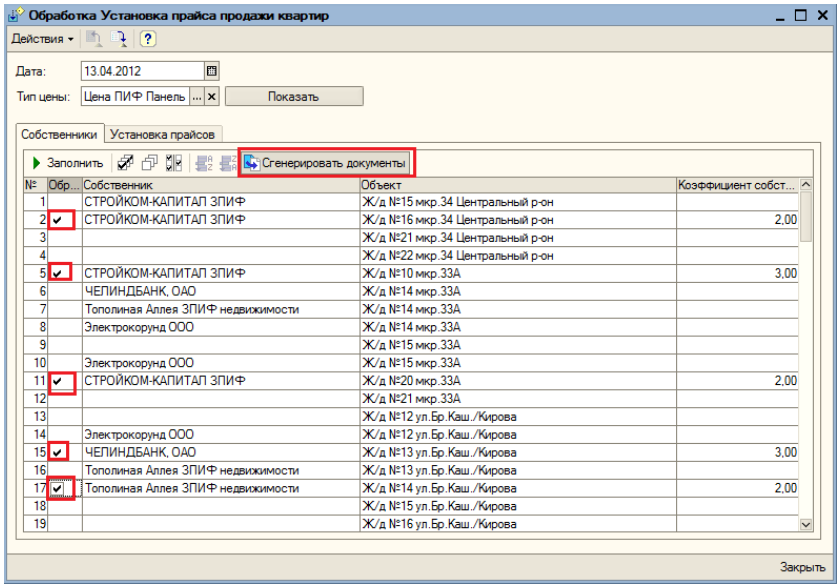
2) Нажав на кнопку «Заполнить» табличная часть «Собственники» заполняется по данным о свободных квартирах и собственниках на Дату. Квартиры, зарезервированные на клиентов, не включаются. Пользователь помечает галками «Обработать» те строки, по которым будет произведена генерация, а также заполняет коэффициент собственника (рисунок 95).



3) Следующим шагом осуществляется генерация документов «Установка прайса продажи квартир» на указанную дату с выбранным типом цены по каждой отмеченной строке табличной части «Собственники» путем нажатия на кнопку «Сгенерировать документы».

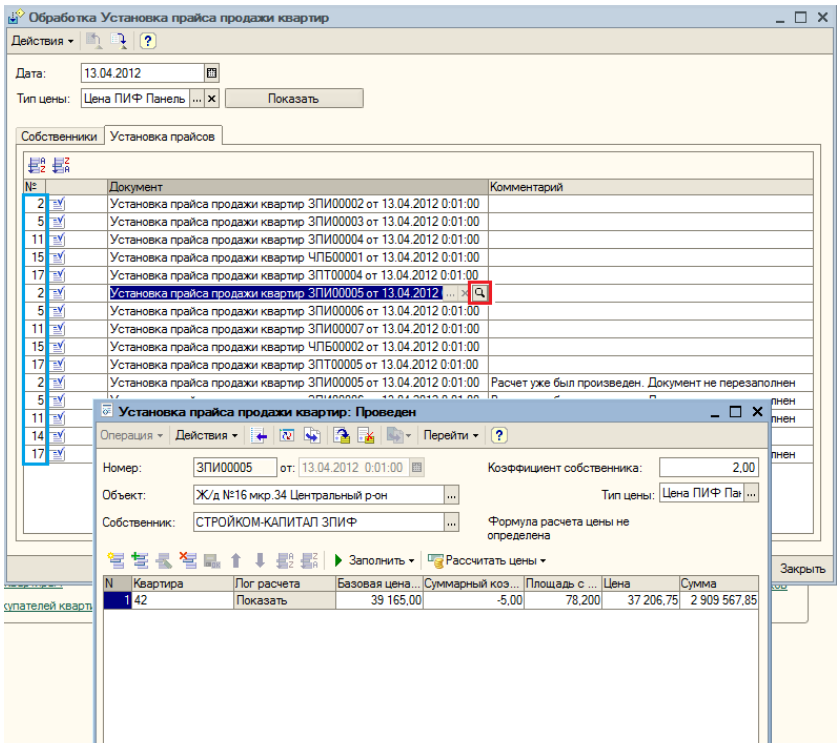
- Документы проводятся, в табличной части «Установка прайсов» доступны для открытия, показываются с признаком проведения;
- Если документ «Установка прайса продажи квартир» с выбранным типом цен на указанную дату уже существует и проведен, то выводит сообщение, что расчет уже был произведен, и создания нового документа не произошло, если же документ не проведен – перезаполняет его. В любом случае документы попадают в список;
- Состояние документов отображается в соседней колонке («Проведен» или «Не проведен»);
- Номера строк в табличной части «Установка прайсов» соответствуют номерам строк в табличной части Собственники.

Пользователь нажимает на кнопку «Сгенерировать документы» (рисунок 96).



На рисунке 40 представлена возможность просмотра документа «Установка прайса продажи квартир».

Табличная часть «Установка прайсов» после генерации имеет вид (рисунок 97):



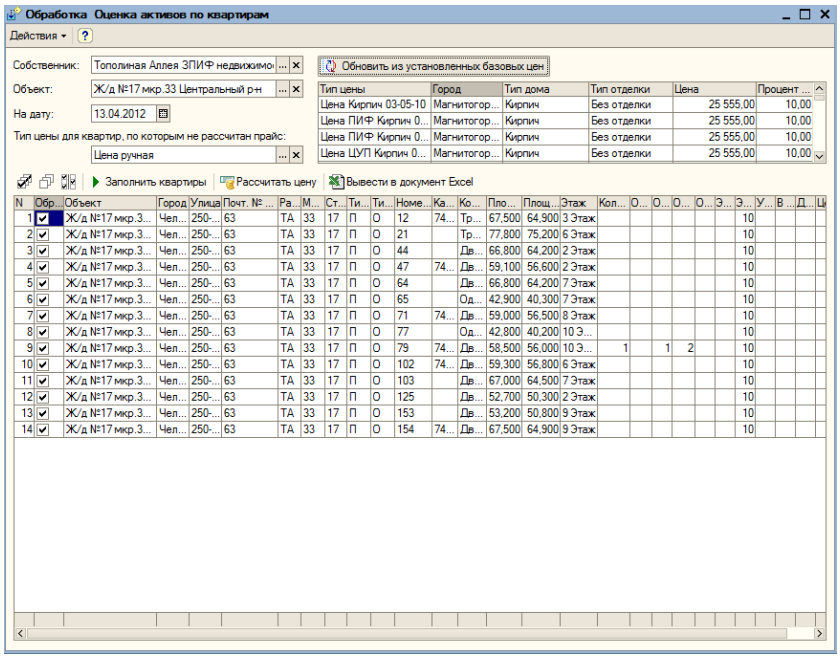
Примечание:

Если на какие-то квартиры заведены ручные цены, то пользователь не должен помечать соответствующие объекты для генерации, либо вручную должен удалить квартиры из сгенерированных документов.

Описание отчет по прайсу продажи квартир приведено в пункте: Отчет «Полный прайс лист по квартирам».

Обработка «Оценка активов по квартирам»

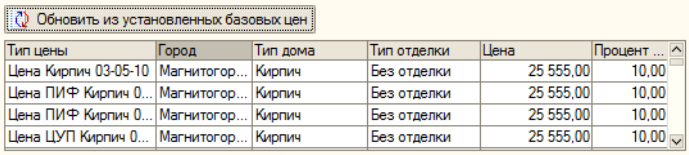
Внешний вид обработки представлен на рисунке 98.



Реквизиты:

- Собственник,
- Объект,
- На дату,
- Тип цены для квартир, по которым не рассчитан прайс.

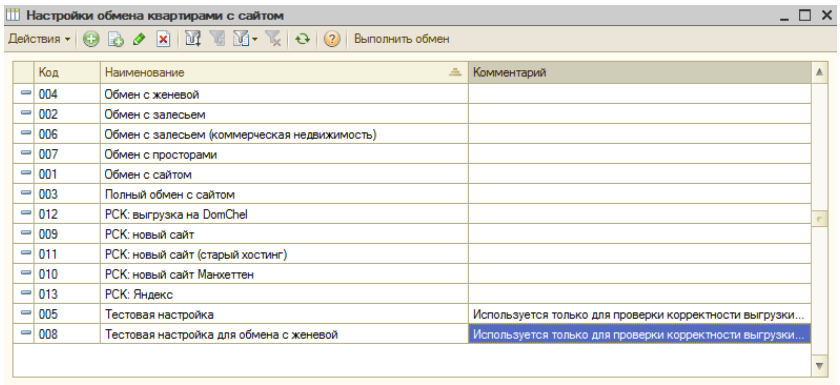
В первой табличной части при нажатии на кнопку «Обновить из установленных базовых цен» отображаются базовые цены продажи квартир с полями: тип цены, город, типа дома, тип отделки, цена и процент скидки (рисунок 99).



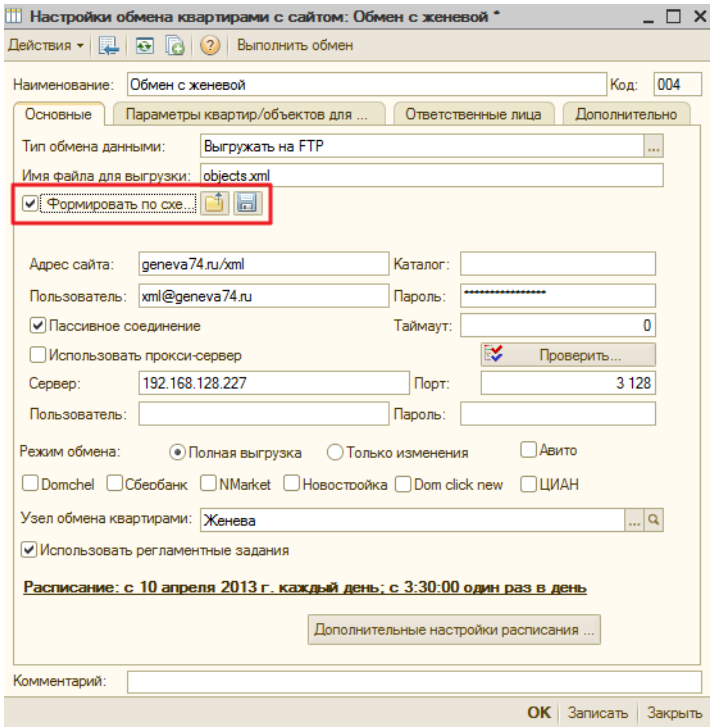
Во второй табличной части отображается данные при нажатии на кнопку «Заполнить квартиры». Также имеется возможность «Рассчитать цену» и вывести информацию в файл Excel.

Настройки обмена квартирами с сайтом

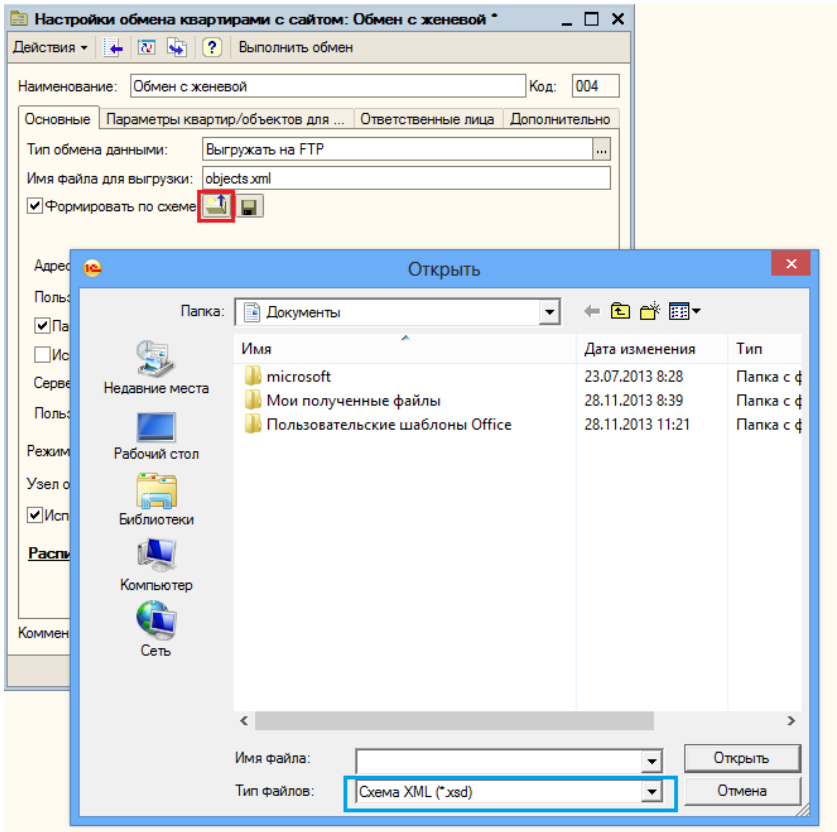
Список справочников настройки представлен на рисунке 100.



На форме элемента справочника доступен для редактирования реквизит «Формировать по схеме» (рисунок 101).



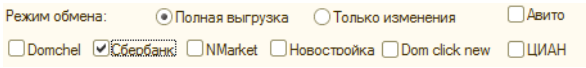
При нажатии на кнопку загрузки открывается окно выбора схемы XML, по которой будет формироваться файл выгрузки (рисунок 102).



При установке флага «Сбербанк» (рисунок 103) выгрузка осуществляется по схеме обработки «Выгрузить В XML (формат яндекс)» с установленным флагом «Выгружать все объекты» (см. Инструкция по настройке и выполнению выгрузки квартир на сайт). При этом в выгрузку дополнительно попадают параметры «Описание» и «Номер квартиры», а в телефон выгружается телефон менеджера.

Важно!

При установленном флаге «Сбербанк» в выгрузку вторичных квартир попадают только квартиры с установленным флагом «Выгружать на domclick».

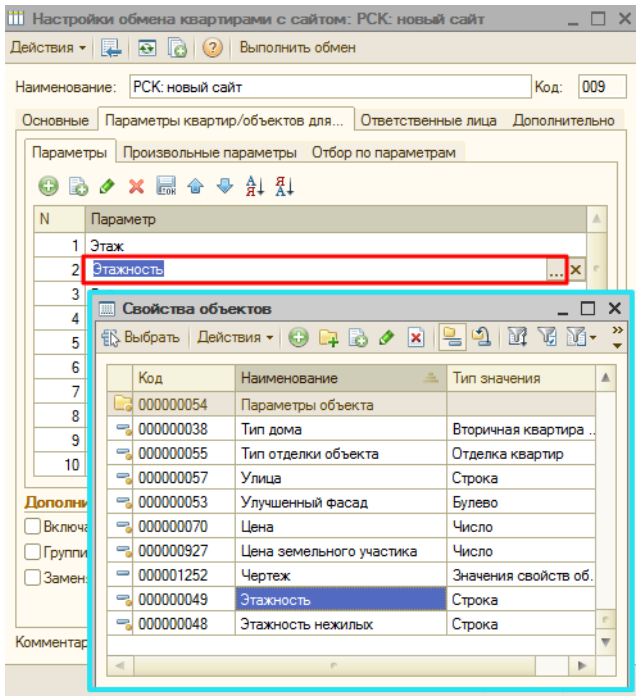


При установке флага «Domchel» и «Новостройка» выполняется выгрузка квартир из новостроек на сайт Домчел, при установке флагов «NMarket» и «Новостройка» – на сайт Nmarket.

При установке флаг Dom click new выгружаются только новостройки на сайт domclick.

При установке флагов Авито и ЦИАН выполняются выгрузки на сайты Авито и ЦИАН соответственно.

На вкладке «Параметры квартир/объектов для выгрузки» есть возможность настраивать наименования параметров, то есть добавлять новые, изменять и удалять существующие (рисунок 104).



Файл выгрузки формируется в формате *.xml по определенной схеме в соответствии с видом недвижимости.

Поля для вида недвижимости «Комната»:

- Координаты,
- Проект,
- Площадь,
- Этаж,
- КоличествоЭтажей,
- Цена,
- Жилой комплекс,
- Адрес (НаселённыйПункт, Улица, НомерДома, НомерКвартиры, СтроительныйНомер),
- ВозможностьИпотеки,
- Курортная,
- ТипДома,
- Описание,
- Ориентиры,
- Бонусы,
- Фотографии.

Поля для вида недвижимости «Квартиры»:

- Координаты,
- Проект,
- Площадь,
- Этаж,
- КоличествоЭтажей,
- Цена,
- Жилой комплекс,
- ВозможностьИпотеки,
- ТипДома,
- Описание,
- СрокСдачи,
- СрокЭксплуатации,
- ПервичноеЖильё,
- КоличествоКомнат,
- Загородная,
- Курортная,
- Ориентиры,
- Бонусы,
- Фотографии,
- Адрес (НаселённыйПункт, Улица, НомерДома, НомерКвартиры, СтроительныйНомер).

На этапе выгрузки система автоматически определяет к какому типу жилья (первичное или вторичное) принадлежит данная квартира.

Поля для вида недвижимости «Дома, коттеджи, таунхаусы»:

- Координаты,
- Проект,
- ПлощадьДома,

- ПлощадьУчастка,
- КоличествоЭтажей,
- КоличествоКомнат,
- Загородная,
- Курортная,
- Цена,
- Жилой комплекс,
- Адрес (НаселённыйПункт, Улица, НомерДома, НомерКвартиры, СтроительныйНомер),
- ВозможностьИпотеки,
- Описание,
- Ориентиры,
- Бонусы,
- Фотографии.

Поля для вида недвижимости «Земельные участки»:

- Координаты,
- ПлощадьУчастка,
- Цена,
- Удаленность,
- Описание,
- Назначение,
- Адрес (НаселённыйПункт, Улица, НомерДома, НомерКвартиры, СтроительныйНомер),
- Ориентиры,
- Бонусы,
- Фотографии.

Поля для вида недвижимости «Офисные помещения»:

- Координаты,
- Адрес (НаселённыйПункт, Улица, НомерДома, НомерКвартиры, СтроительныйНомер),
- Площадь,
- Цена,
- Жилой комплекс,
- Описание,
- ТипПродажи,
- Ориентиры,
- Бонусы,
- Фотографии.

Поля для видов недвижимости «Торговые помещения», «Производственные помещения», «Нежилые помещения свободного назначения», «Склад» полностью идентичны полям вида недвижимости «Офисные помещения».

Поля для вида недвижимости «Сады, дачи»:

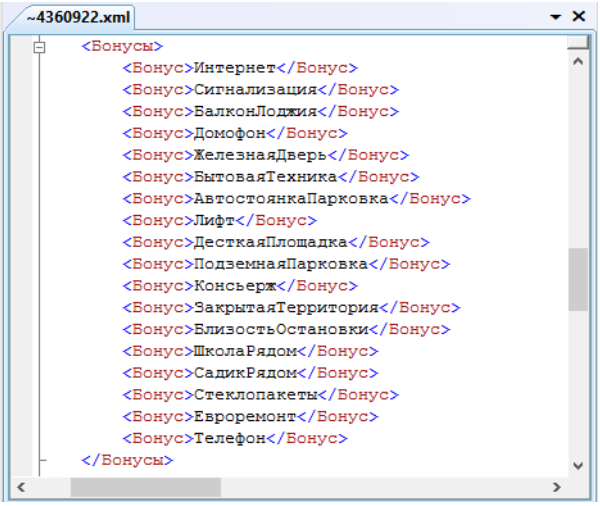
- Координаты,
- ПлощадьУчастка,
- ПлощадьДома,
- Цена,
- Удаленность,
- Адрес (НаселённыйПункт, Улица, НомерДома, НомерКвартиры, СтроительныйНомер),
- Описание,
- Ориентиры,
- Бонусы,
- Фотографии.

Поля для вида недвижимости «Парковки»:

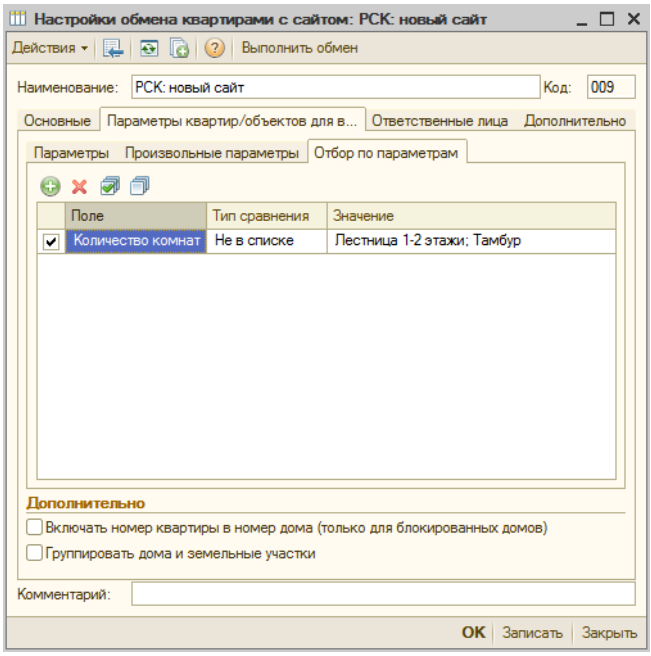
- Координаты,
- Адрес (НаселённыйПункт, Улица, НомерДома, НомерКвартиры, СтроительныйНомер),
- Площадь,
- Цена,
- Жилой комплекс,
- Описание,
- Ориентиры,
- Бонусы,
- Фотографии.

Поля для вида недвижимости «Гаражи» полностью идентичны полям вида «Парковки».

Бонусы вынесены в отдельную категорию, которая заполняется только теми бонусами, которые имеются на данном объекте недвижимости (рисунок 105).

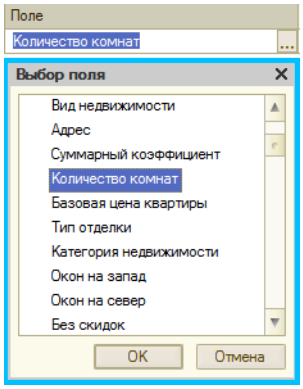


На вкладке «Отбор по параметрам» пользователь может самостоятельно настраивать отборы на выгружаемые объекты/квартиры (рисунок 106).

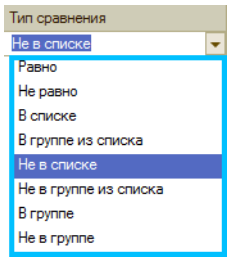


Реквизиты табличной части «Отбор по параметрам»:

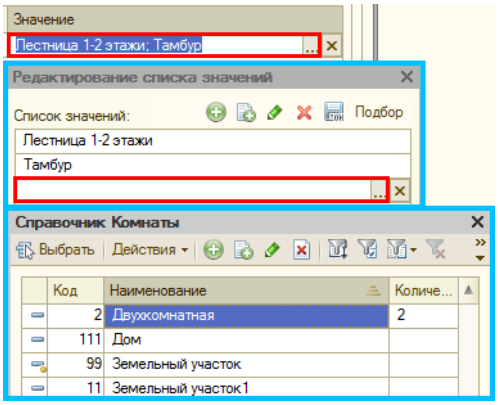
- Поле – ссылка на «План видов характеристик» → «Свойства объектов» (рисунок 107),



- Тип сравнения (рисунок 108),



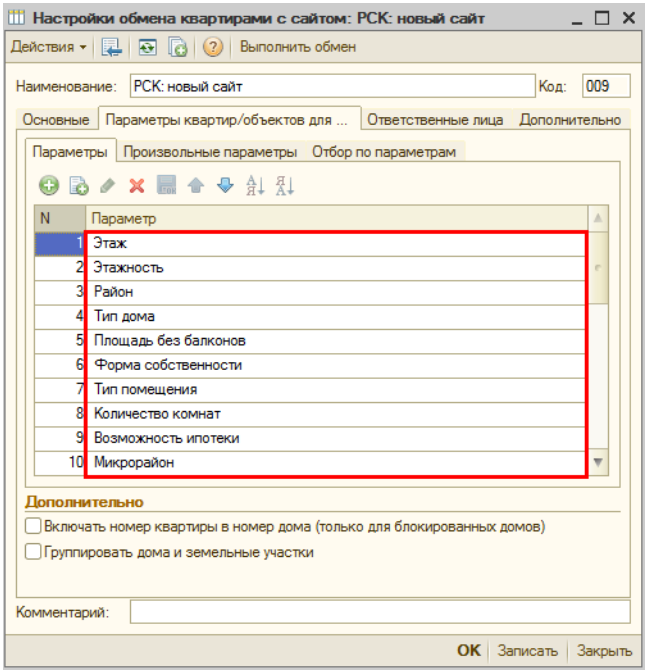
- Значение определяется в зависимости от выбранного значения «Поле» (рисунок 109).

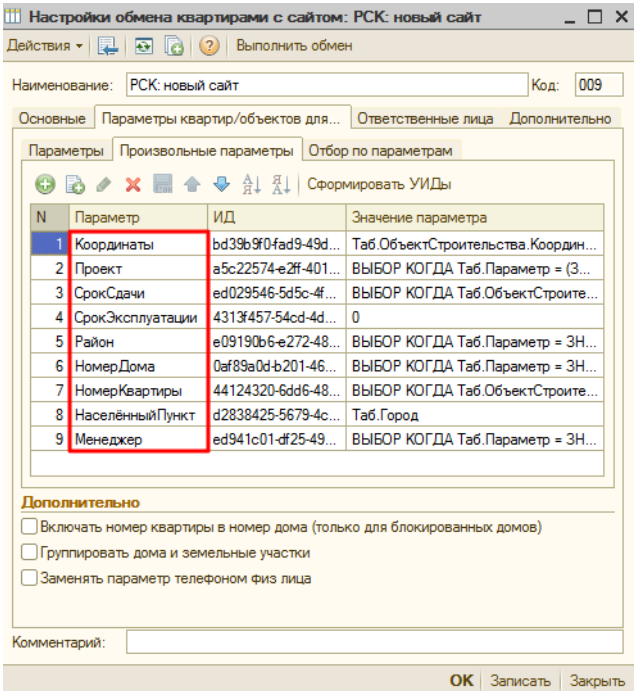


Выгрузка на новый сайт РСК

Выгрузка осуществляется согласно приложенной схемы формата *.xsd.

Файл выгрузки формируется исходя из существующих параметров на вкладке «Параметры» (рисунок 110) и дополнительных на вкладке «Произвольные параметры» (рисунок 111).

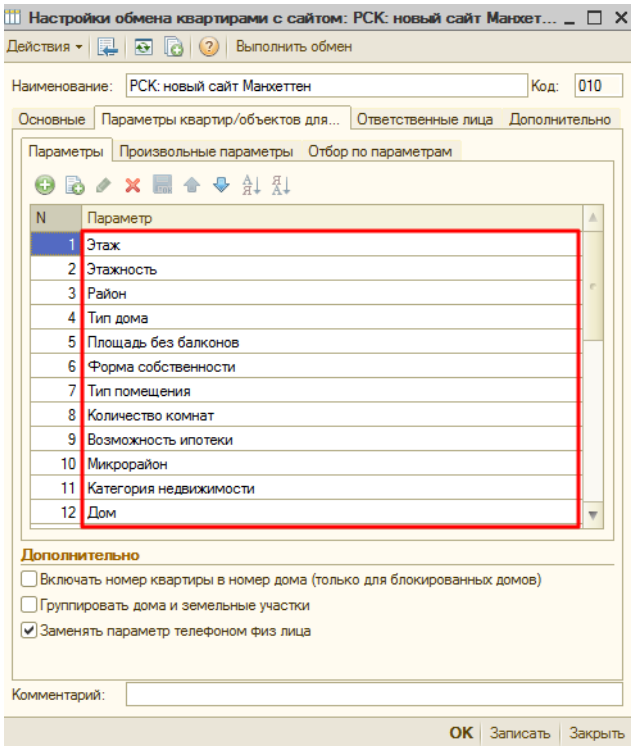


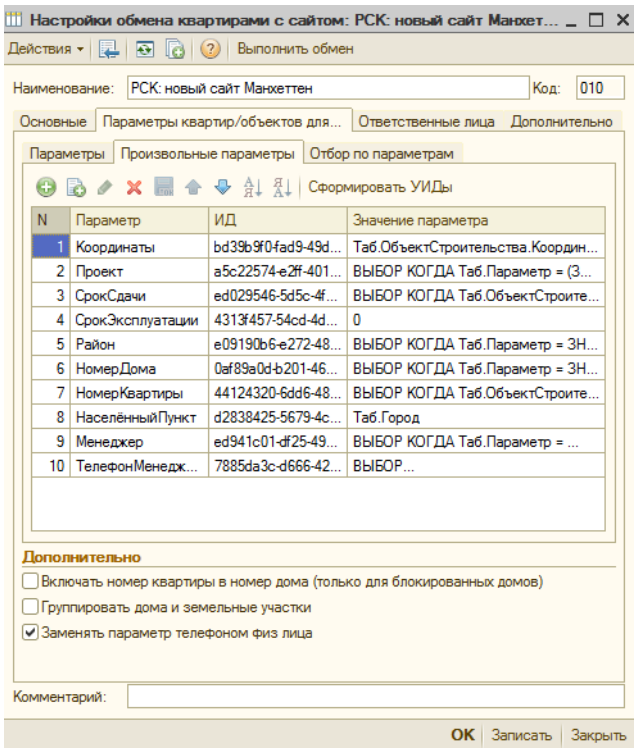


В выгрузку не попадают объекты вторичной недвижимости, для которых в документе «Вторичная квартира» не установлен флаг «Выгружать на сайт РСК».

Выгрузка на новый сайт Манхэттен

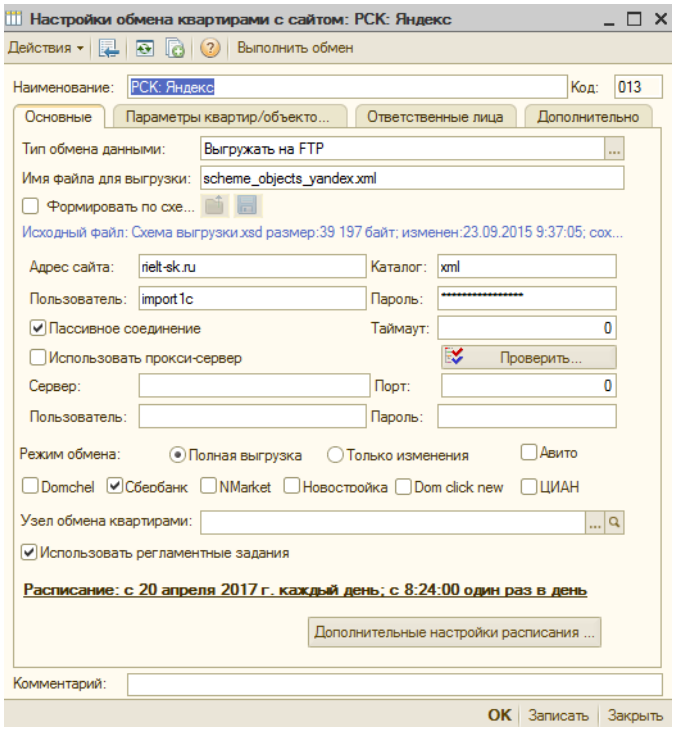
Файл выгрузки формируется исходя из существующих параметров на вкладке «Параметры» (рисунок 112) и дополнительных на вкладке «Произвольные параметры» (рисунок 113).





Выгрузка Яндекс

Выгрузка осуществляется по регламентному заданию на ftp-сервер по схеме обработки «Выгрузить В XML (формат яндекс)» с установленным флагом «Выгружать все объекты» (см. Инструкция по настройке и выполнению выгрузки квартир на сайт).

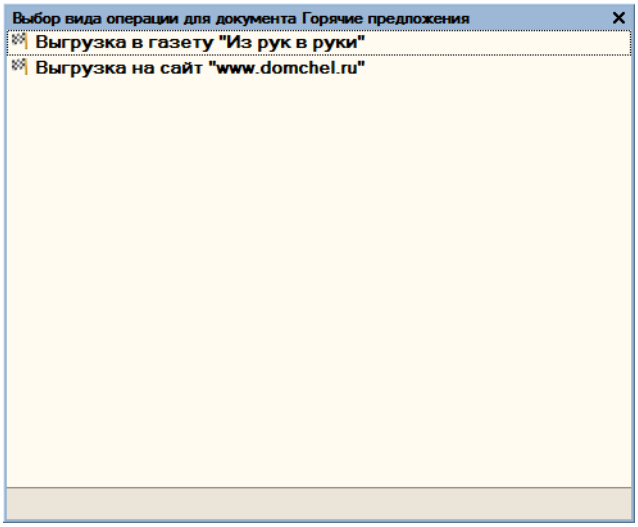


Горячие предложения

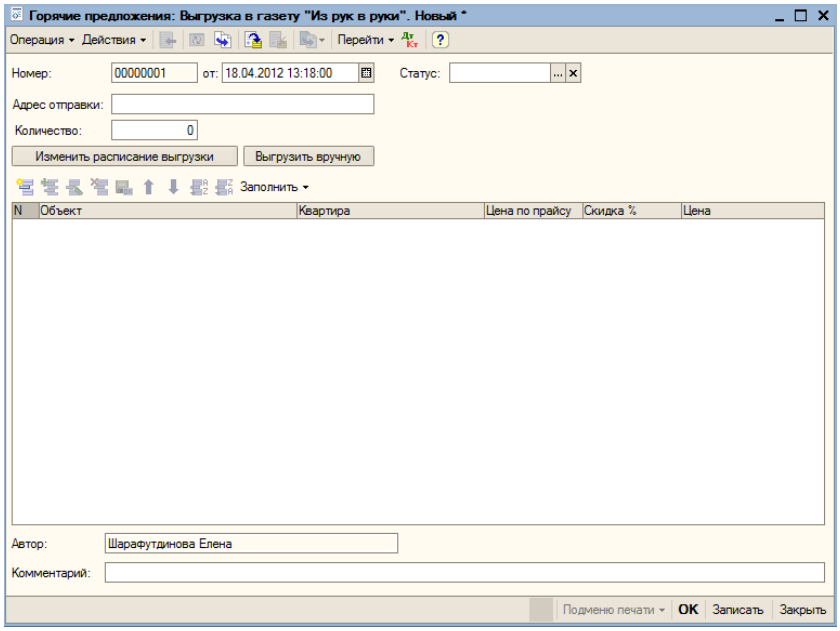
Документ «Горячие предложения»

Документ «Горячие предложения» предназначен для формирования списка горячих предложений по продаже квартир.

При создании нового документа появляется окно с выбором вида операции для документа «Горячие предложения» (рисунок 114).



Вид выгрузки в газету «Из рук в руки» представлен на рисунке 115.



Документ содержит следующие реквизиты:

- Номер документа,
- От (Дата),
- Статус,

— Заполняется значением «Готов к выгрузке» при записи документа,

— Заполняется значением «Выгружен» при удачной выгрузке горячих предложений из данного документа,

— Выгружен с ошибками,

- Адрес отправки – Значение типа строка формата электронного адреса. Реквизит доступен для редактирования только для вида операции Выгрузка в газету «Из рук в руки»,
- Количество – количество предполагаемых квартир для выгрузки.

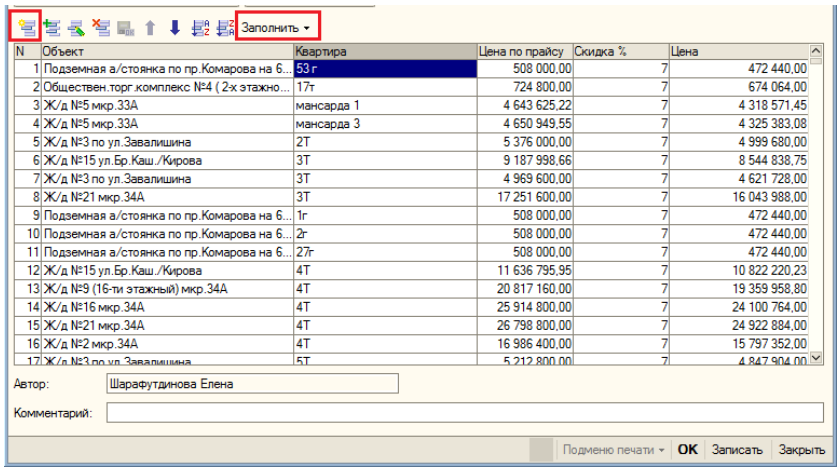
Табличная часть документа содержит следующие реквизиты:

- Объект,
- Квартира,
- Цена,
- УИД – скрытое поле, предназначенное для выгрузки,
- Цена по прайсу,
- Процент скидки.

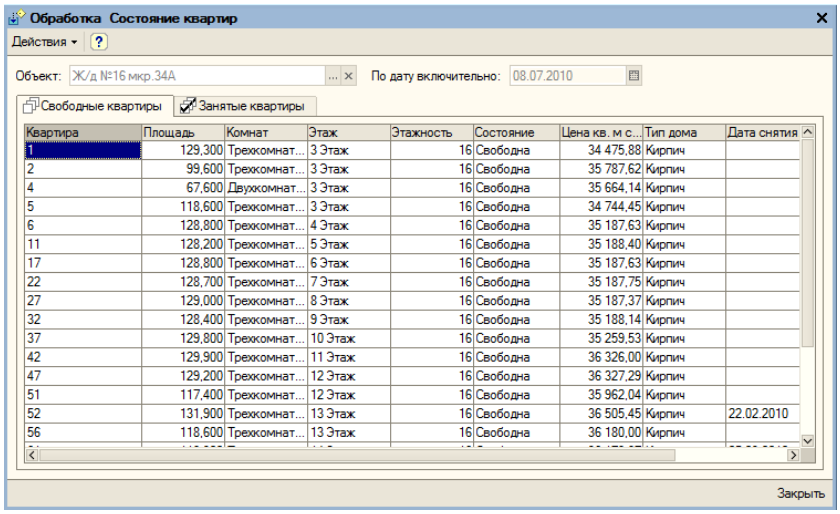
В поле «Адрес отправки» прописывается электронная почта для отправки выгрузок по документу

.

Заполнение табличной части документа объектами происходит после нажатия на кнопку Заполнить или вручную по каждому объекту. Цена по прайсу, скидка выставляются автоматически из параметров выбранной квартиры. Цена рассчитывается в зависимости от Цены по прайсу и скидке (рисунок 116).



Также имеется возможность откорректировать список квартир вручную. При выборе квартиры открывается форма (рисунок 117), где отобраны свободные квартиры данного объекта строительства.

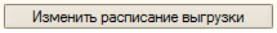


Реквизиты табличной части:

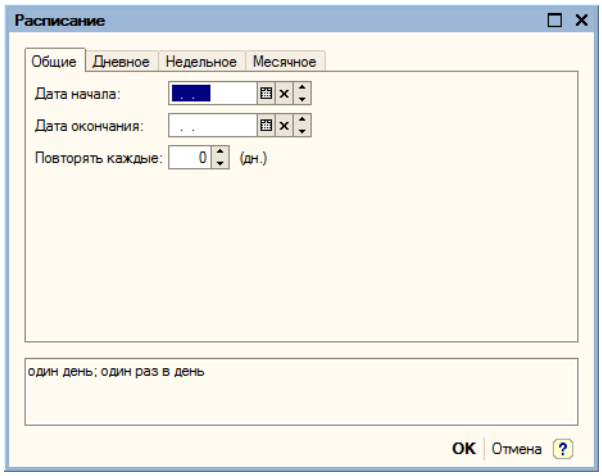
- Объект,
- Квартира,
- Цена по прайсу,
- Скидка %,
- Цена.

В реквизите документа «Статус» выставляется статус документа: готов к выгрузке, выгружен, выгружен с ошибками.

В поле «Количество» можно выставить количество выгруженных объектов. После нажатия на кнопку



появляется окно «Расписание», в котором можно менять настройки расписания, выставлять периоды, даты (рисунок 118).



По кнопке «Изменить расписание выгрузки» открывается форма редактирования расписания регламентного задания по выгрузке горячих предложений:

- Для вида операции “Выгрузка в газету «Из рук в руки»” открывается форма для редактирования расписания регламентного задания для выгрузки в газету «Из рук в руки»,
- Для вида операции «Выгрузка для сайта www.domchel.ru», открывается форма для редактирования расписания регламентного задания для выгрузки на сайт www.domchel.ru.

По нажатию кнопки «OK», в течение 30 минут будет изменено расписание регламентного задания.

После нажатия на кнопку «Выгрузить вручную» осуществляется возможность выгрузить все квартиры из табличной части согласно виду операции, то есть, в случае “Выгрузки в газету «Из рук в руки»” выгрузить на электронный адрес, а в случае «Выгрузки на сайт» – на FTP Сервер.

Формирование документа для выгрузки в газету «Из рук в руки»

Процесс формирования:

1) Документ горячих предложений для выгрузки в газету «Из рук в руки» формируется один раз в неделю по аналогичному предыдущему проведенному документу.

2) При формировании документа табличная часть заполняется только свободными квартирами. Для квартир, у которых параметр «Без скидок» не установлен, цена рассчитывается с учетом автоматических скидок.

3) Если количество квартир меньше указанного общего количества, указанного в документе, то в задачи ответственному специалисту приходит уведомление о необходимости дополнить список квартир. Текст задачи «Необходимо добавить квартиры в количестве <Количество> шт. в документ <Ссылка на документ> для выгрузки в газету «Из рук в руки» и произвести выгрузку вручную». Ответственный специалист назначается документом «Установка адресации бизнес процессов».

Формирование документа для выгрузки на сайт www.domchel.ru

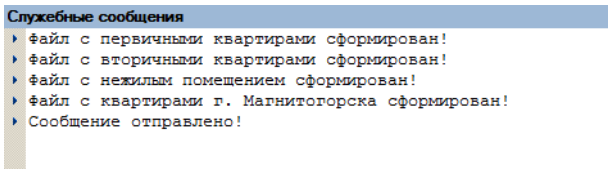
Процесс формирования:

1) Документ горячих предложений для выгрузки в газету «Из рук в руки» формируется один раз в неделю по аналогичному предыдущему проведенному документу.

2) При формировании документа табличная часть заполняется только свободными квартирами. Для квартир, у которых параметр «Без скидок» не установлен, цена рассчитывается с учетом автоматических скидок.

3) Если количество квартир меньше указанного общего количества, то в задачи ответственному специалисту приходит уведомление о необходимости дополнить список квартир. Текст задачи «Необходимо добавить квартиры в количестве <Количество> шт. в документ <Ссылка на документ> для выгрузки на сайт www.domchel.ru», либо произвести выгрузку вручную. Ответственный специалист назначается документом «Установка адресации бизнес процессов».

После нажатия на кнопку «Выгрузить вручную» в служебных сообщениях появляется уведомление о выгрузке файлов на указанный адрес электронной почты (рисунок 119).



Процесс выгрузки:

1) Выгрузка происходит автоматически один раз в неделю. Выгружается список квартир из последнего проведенного документа «Горячие предложения» со статусом «Готов к выгрузке».

2) Выгрузка доступна в ручном режиме из документа по кнопке «Выгрузить вручную».

3) При удачной выгрузке статус документа меняется на «Выгружен».

4) Формируется 4 файла в формате *.xls:

- Нежилое – по нежилым помещениям в г. Челябинске,
- Первичка – по новой недвижимости в г. Челябинске,
- Вторичка – по вторичной недвижимости в г. Челябинске,
- Магнитогорск – по недвижимости г. Магнитогорска.

1) Файлы отправляются по электронной почте на адрес, указанный в документе.

2) В базе данных сохраняется информация с логом выгрузки.

На рисунке 120 приведен пример файла, отправляемого на электронный адрес:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Недвижимость	Район	Адрес	Кол-во комнат	Дом	Этажность	Этаж	Площадь общая	Площадь жилая	Площадь кухни
2	Первичная	Центральный район	Академика Королева, 4, мансарда 1	5	Кирпич	14	15	126,8	0	0
3	Первичная	Центральный район	Академика Королева, 4, мансарда 3	5	Кирпич	14	15	127	0	0
4	Первичная	Центральный район	Академика Королева, 39А, 1	2	Панель 97	10	1	66,83	0	0
5	Первичная	Центральный район	Академика Королева, 39Б, 1	2	Панель 97	10	1	62,67	0	0
6	Первичная	Центральный район	Братьев Кашириных, , 1	3	Кирпич	10	2	94,75	0	0
7	Первичная	Центральный район	Братьев Кашириных, , 1	4	Кирпич	9	2	116,46	0	0
8	Первичная	Центральный район	Братьев Кашириных, 161, 1	3	Кирпич	16	3	128,1	0	0
9	Первичная	Центральный район	Братьев Кашириных, 12Д, 1	3	Кирпич	12	3	119,8	0	0
10	Первичная	Центральный район	Университетская Набережная, 76, 1	3	Кирпич	16	3	128,1	0	0
11	Первичная	Центральный район	Академика Королева, 1, 1	3	Хрущевка	16	3	128,6	0	0
12	Первичная	Центральный район	Академика Сахарова, 12, 1	3	Кирпич	16	3	129,3	0	0
13	Первичная	Центральный район	Академика Королева, 23, 1	3	Кирпич	16	3	128,7	0	0
14	Первичная	Центральный район	Академика Макеева, 17, 1	2	Панель 97	10	1	66,7	0	0
15	Первичная	Центральный район	Братьев Кашириных, 152, 1	4	Кирпич	9	2	124,4	0	0
16	Первичная	Центральный район	Академика Королева, 47, 2	2	Панель 97	10	1	78,2	0	0

Документ «Горячие предложения: Выгрузка на сайт “www.domchel.ru”» имеет такую же структуру, как и «Выгрузка в газету “Из рук в руки“» только поле «Адрес отправки» недоступен.

Выгрузка горячих предложений для сайта « www.domchel.ru»

Процесс выгрузки:

1) Выгрузка происходит автоматически ежедневно. В течение одного дня частями выгружается список квартир из последнего проведенного документа «Горячие предложения» со статусом «Готов к выгрузке».

2) Файл формируется в формате *.xml и выгружается на ftp-сервер. Экспортируемый файл находится в открытом доступе по адресу http://rielt-sk.ru//efeks/ftp/flat.xml.

Количество выгружаемых строк табличной части рассчитывается исходя из настроенного расписания регламентного задания по формированию файла и общего количества строк, то есть в течение дня выгружаются данные по всем квартирам, указанным в документе «Горячие предложения». Повторная выгрузка уже выгруженных строк данного документа исключена.

3) При удачной выгрузке статус документа меняется на «Выгружен».

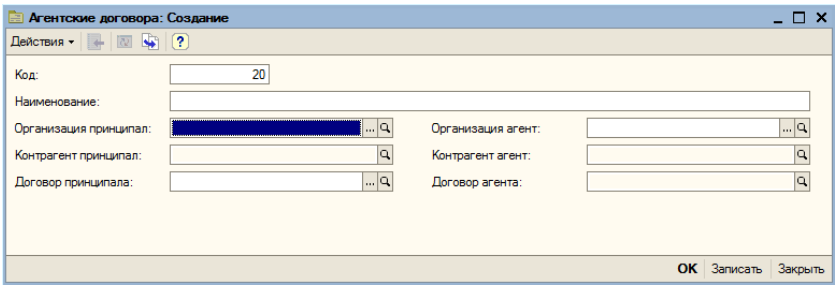
4) В базе данных сохраняется информация с логом выгрузки.

Работа с клиентами

Справочники

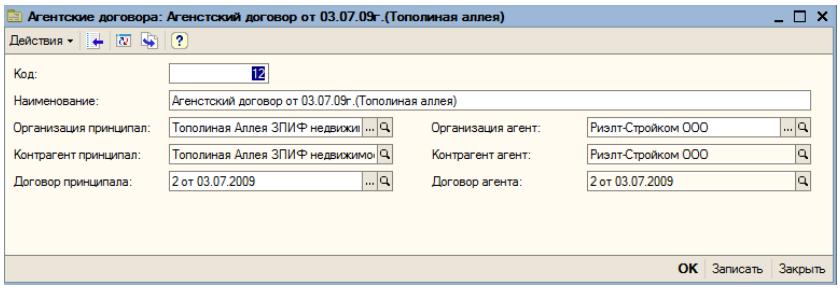
Справочник «Агентские договоры»

Внешний вид справочника представлен на рисунках 121, 122.



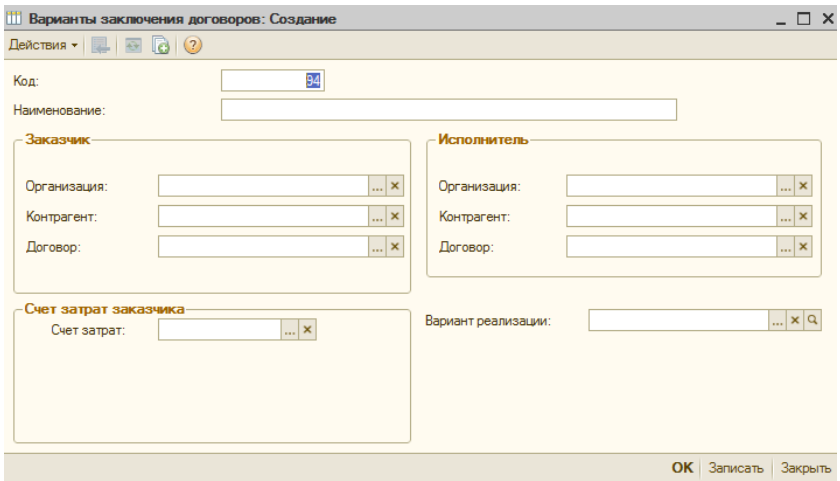
Реквизиты справочника:

- Код,
- Наименование,
- Организация принципал (из справочника «Организации»),
- Контрагент принципал (из справочника «Контрагенты»),
- Договор принципала (из справочника «Договоры контрагентов»),
- Организация агент (из справочника «Организации»),
- Контрагент агент (из справочника «Контрагенты»),
- Договор агента (из справочника «Договоры контрагентов»).



Справочник «Варианты заключения договоров»

Внешний вид справочника представлен на рисунках 123, 124.



Реквизиты справочника:

- Код,
- Наименование,
- Вариант реализации (из справочника «Варианты реализации»).

Блок «Заказчик»

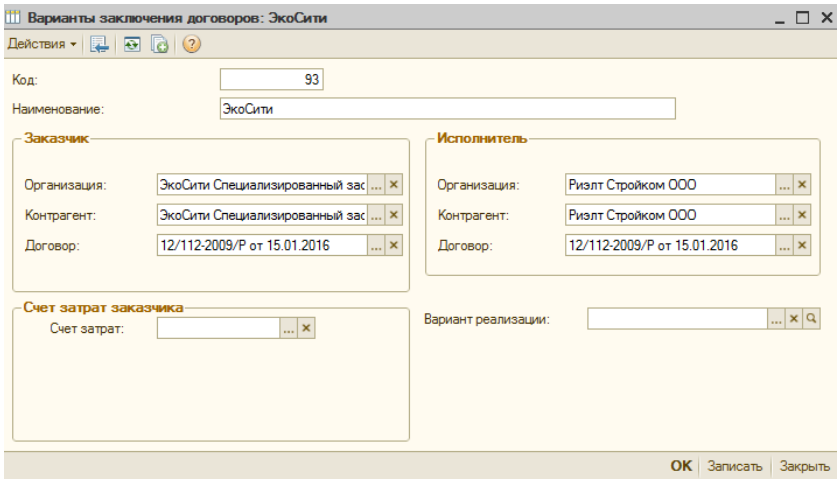
- Организация (из справочника «Организации»),
- Контрагент (из справочника «Контрагенты»),
- Договор (из справочника «Договоры контрагентов»).

Блок «Исполнитель»

- Организация (из справочника «Организации»),
- Контрагент (из справочника «Контрагенты»),
- Договор (из справочника «Договоры контрагентов»).

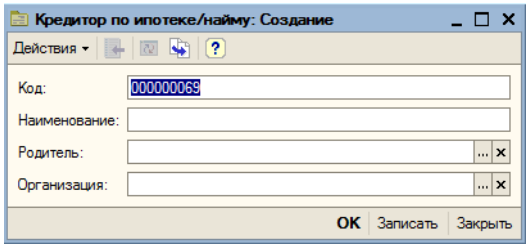
Блок «Исполнитель»

- Счет затрат (Из Плана счетов бухгалтерского учета).



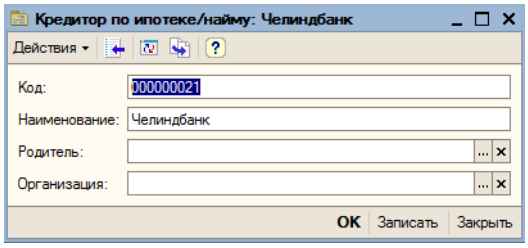
Справочник «Кредитор по ипотеке/найму»

Внешний вид справочника представлен на рисунках 125, 126.



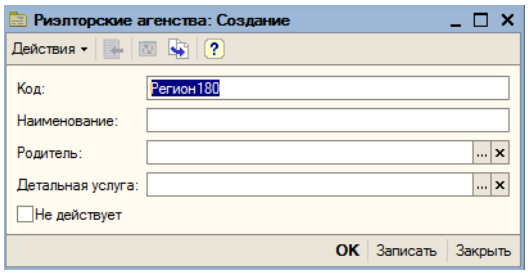
Реквизиты документа:

- Код,
- Наименование,
- Родитель (группа в иерархии справочника),
- Организация (из справочника «Организации»).



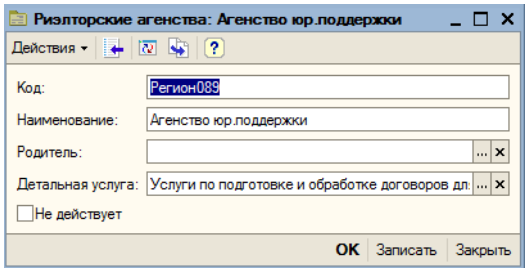
Справочник «Риэлтерские агентства»

Внешний вид справочника представлен на рисунках 127, 128.



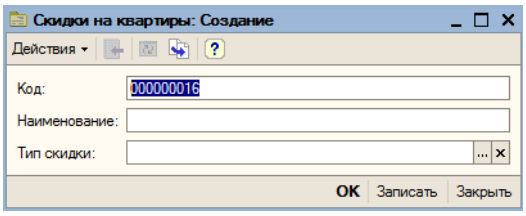
Реквизиты документа:

- Код,
- Наименование,
- Родитель (группа в иерархии справочника),
- Детальная услуга (из справочника «Номенклатура»),
- Флажок «Не действует».



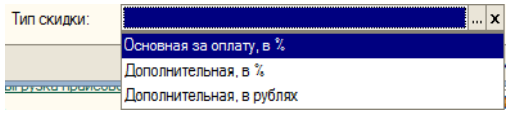
Справочник «Скидки на квартиры»

Внешний вид справочника представлен на рисунке 129.

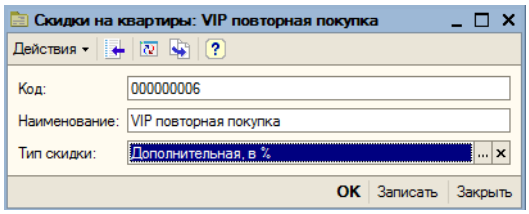


Реквизиты справочника:

- Код,
- Наименование,
- Тип скидки (выпадающий список рисунок 130).

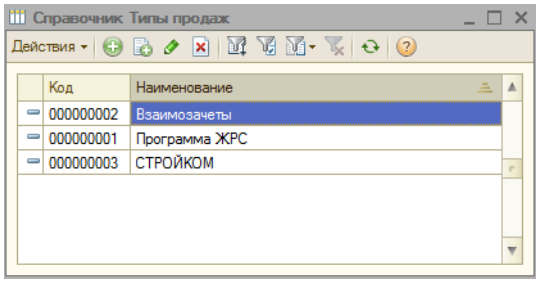


Заполненный справочник имеет вид (рисунок 131):

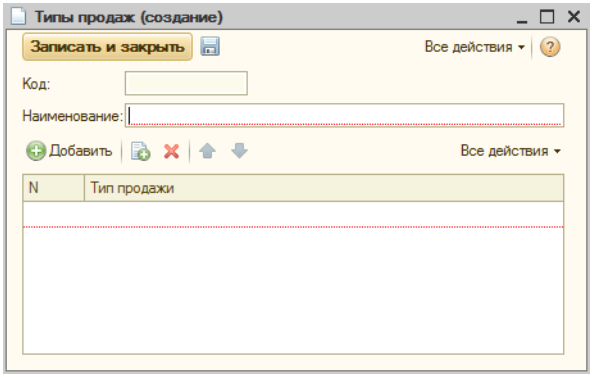


Справочник «Типы продаж»

Внешний вид формы списка справочника представлен на рисунке 132.

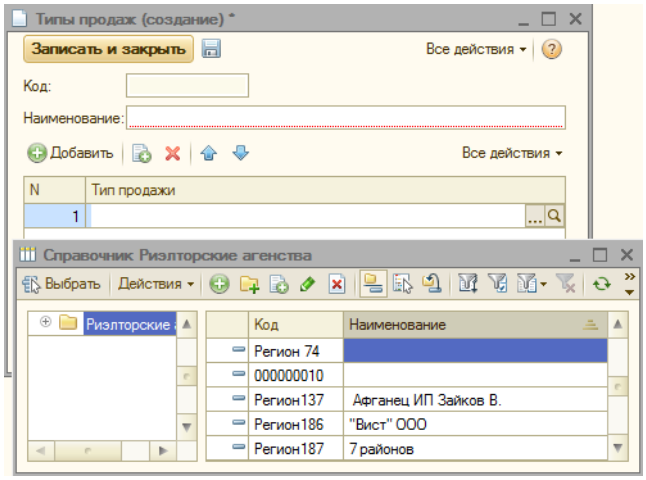


По нажатию кнопки «Добавить» открывается форма для внесения информации по новому элементу (рисунок 133).



Пользователь вручную заполняет в шапке реквизит «Наименование».

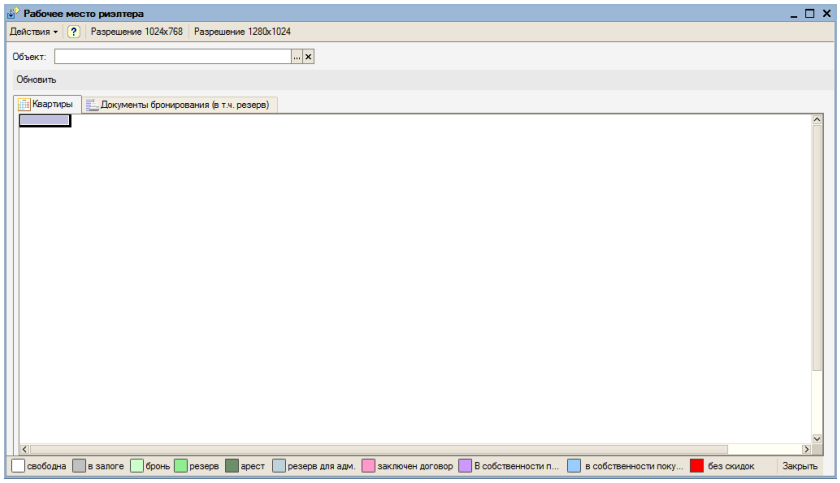
В табличной части для выбора типа продажи открывается справочник «Риэлтерские агентства» (рисунок 134).



Для удаления типа продажи необходимо пометить элемент справочника на удаление, либо переименовать и изменить табличную часть.

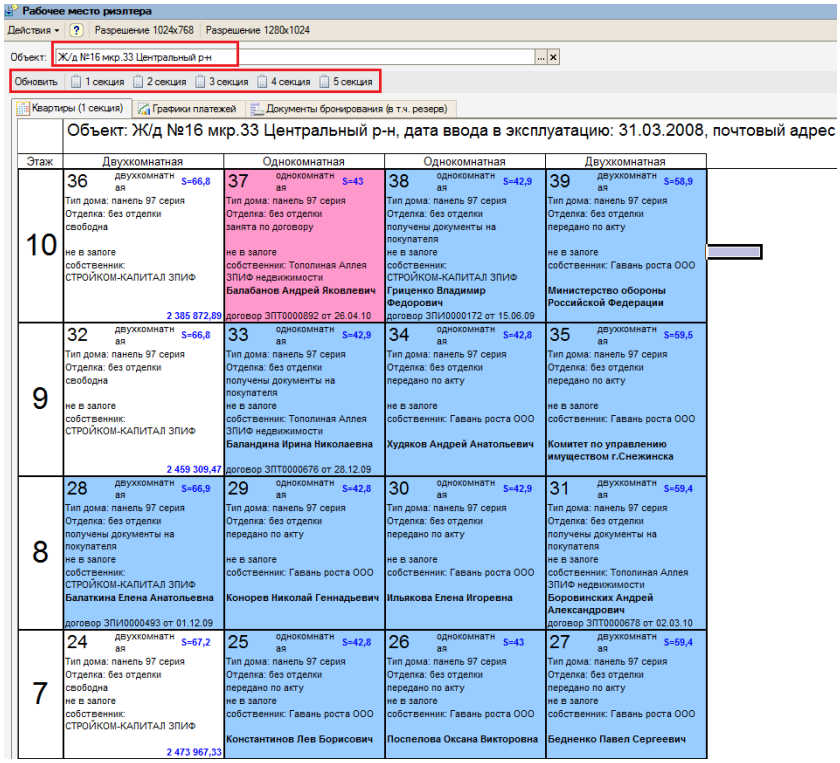
Обработка «Рабочее место риэлтора»

Основная рабочая область содержит поле выбора объекта, для которого будет произведена загрузка реестра квартир и графиков платежей (рисунок 135).



Обновление

После выбора объекта будет произведена загрузка списка секций объекта, квартир выбранной секции, график платежей, а также документы бронирования (в том числе резерв). При изменении объекта автоматически загружается первая в списке секция. Если обновление информации производится с помощью кнопки «Обновить», запоминается последняя выбранная секция, и загрузка списка квартир производится для нее (рисунок 136).

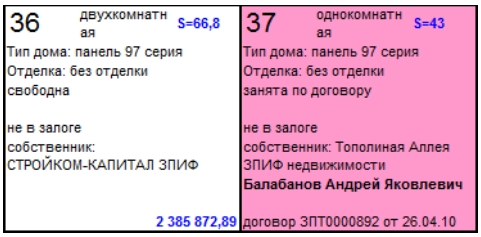


Описание квартиры.

Описание квартиры включает следующие данные:

- Номер квартиры,
- Количество комнат,
- Площадь,
- Текущее состояние (Свободна, Резерв для администрации, Занята по договору, Передано по акту),
- Информация о залоге,
- Собственник,
- Информация о занятости по договору или брони,
- Стоимость.

Пример описания квартиры представлен на рисунке 137.

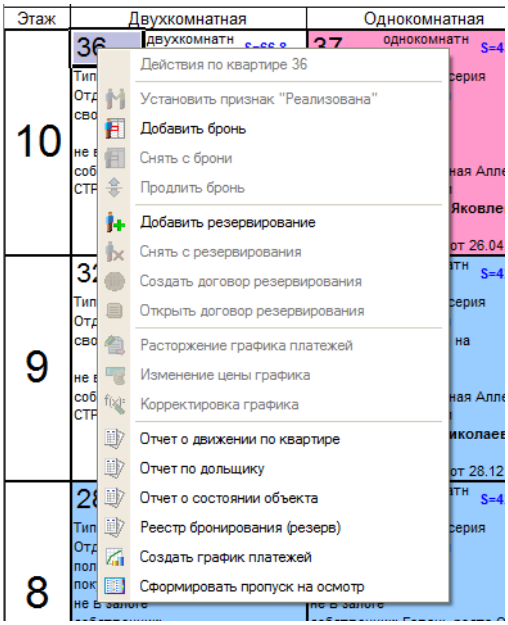


Контекстное меню.

При нажатии правой кнопки мыши на любой области квартиры отображается контекстное меню со списком операций (рисунок 138).

Доступны следующие операции:

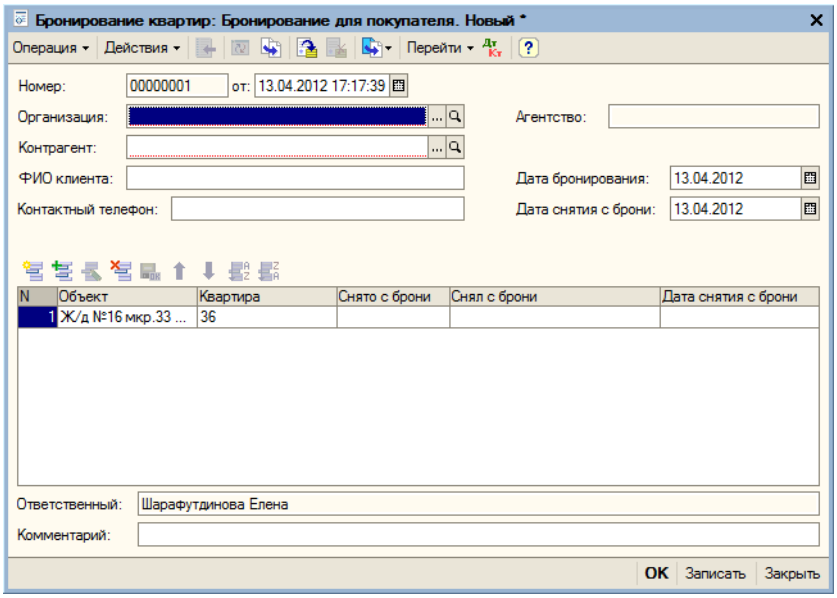
- Установить признак «Реализована»,
- Добавить бронь,
- Снять с брони,
- Продлить бронь,
- Добавить резервирование,
- Снять с резервирования,
- Открыть договор резервирования,
- Расторжение графика платежей,
- Изменение цены графика,
- Корректировка графика,
- Отчет о движении по квартире,
- Отчет по дольщику,
- Отчет о состоянии объекта,
- Реестр бронирования,
- Создать график платежей,
- Сформировать пропуск на осмотр.



Бронирование и Резервирование

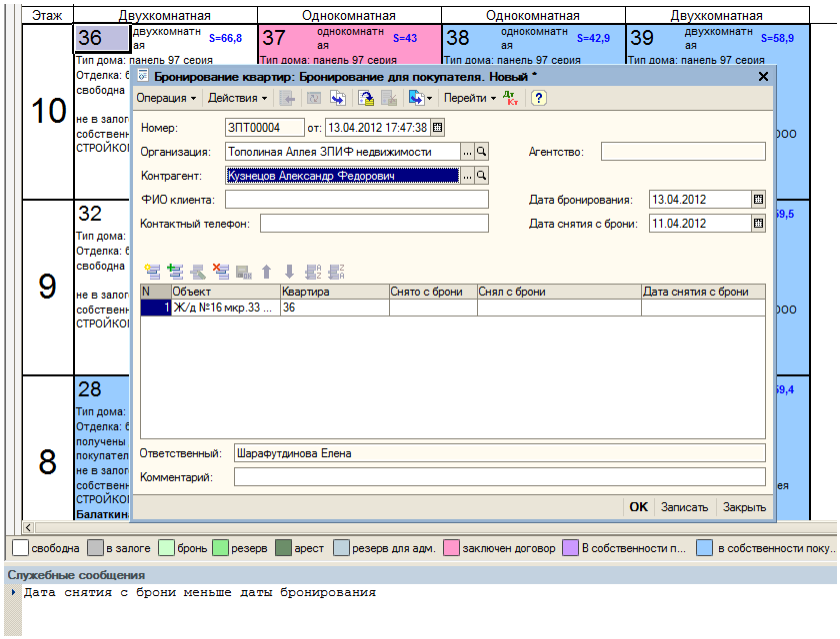
Документ «Бронирование квартир». Добавление брони.

При добавлении брони указывается организация или ФИО клиента, диапазон дат бронирования, список объектов и квартир, которые будут забронированы. Поля «Снято с брони», «Снял с брони», «Дата снятия с брони» являются информационными и редактированию не подлежат – в случае снятия квартиры с брони в них отображается информация о дате снятия, факте и ответственном за снятие лице (рисунок 139).



Проверка корректности.

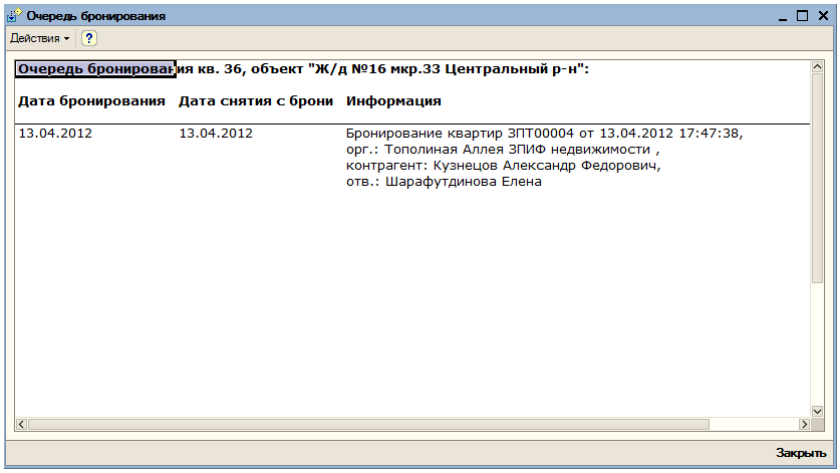
При установке диапазона дат производится проверка на корректность, при возникновении коллизии выводится служебное сообщение, например, что «Дата снятия с брони меньше даты бронирования» (рисунок 140).



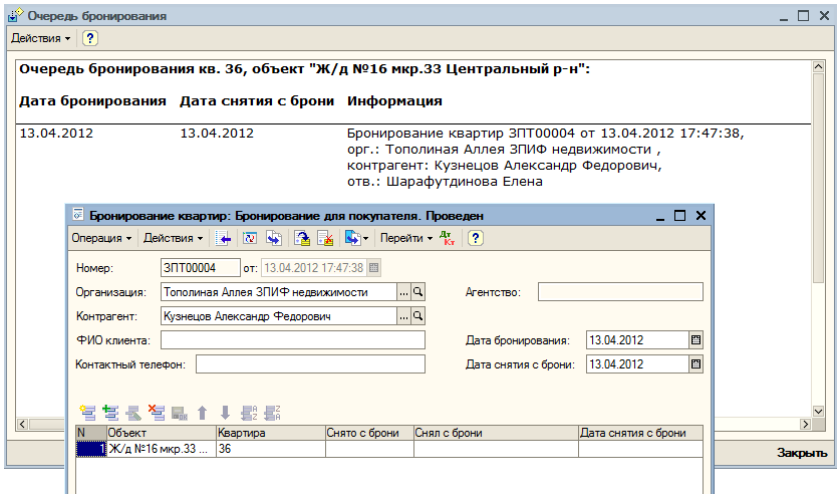
Фон поля описания квартиры изменяет свой цвет на зеленый после того, как квартира становится забронированной (рисунок 141).

Обработка «Очередь бронирования». Просмотр списка дат бронирования.

Просмотреть на какие периоды забронирована квартира можно, дважды нажав левой кнопкой мыши на области описания квартиры (рисунок 142).



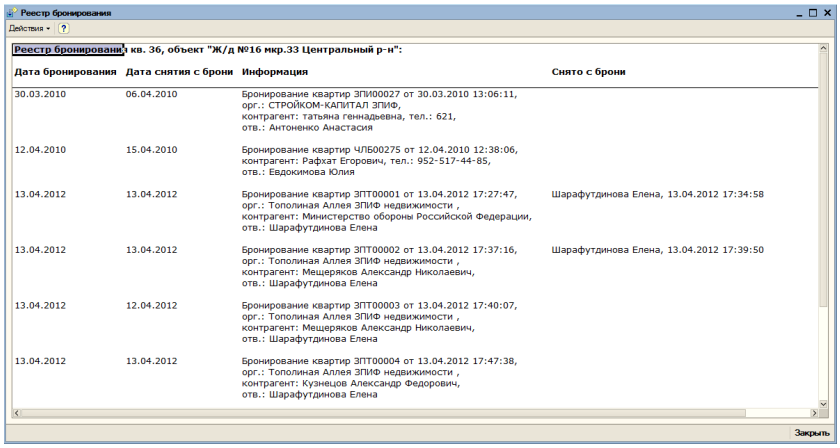
Дважды нажав левой кнопкой мыши в отчете на записи в колонке «Информация», можно открыть связанный документ бронирования квартир (рисунок 143).



Обработка «Реестр бронирования».

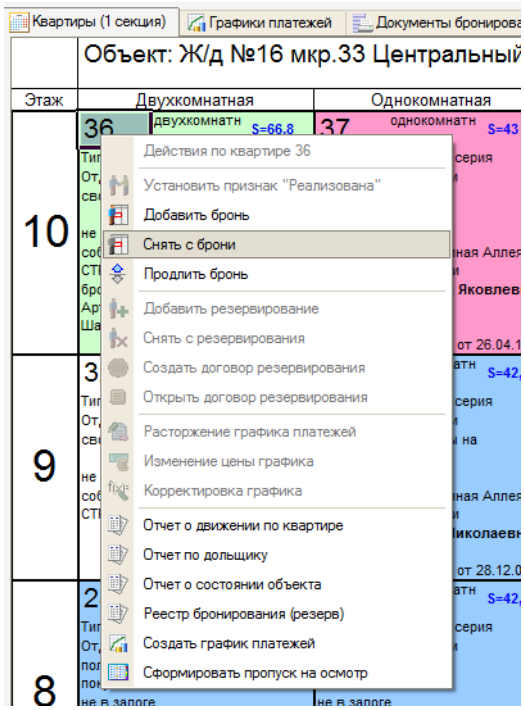
Также по любой квартире можно просмотреть список документов бронирования за весь период. Для этого нужно выбрать в контекстном меню отчет «Реестр бронирования».

Для перехода в обработку по реестру бронирования, нужно дважды нажать левой кнопкой мыши на записи в колонке «Информация» (рисунок 144).

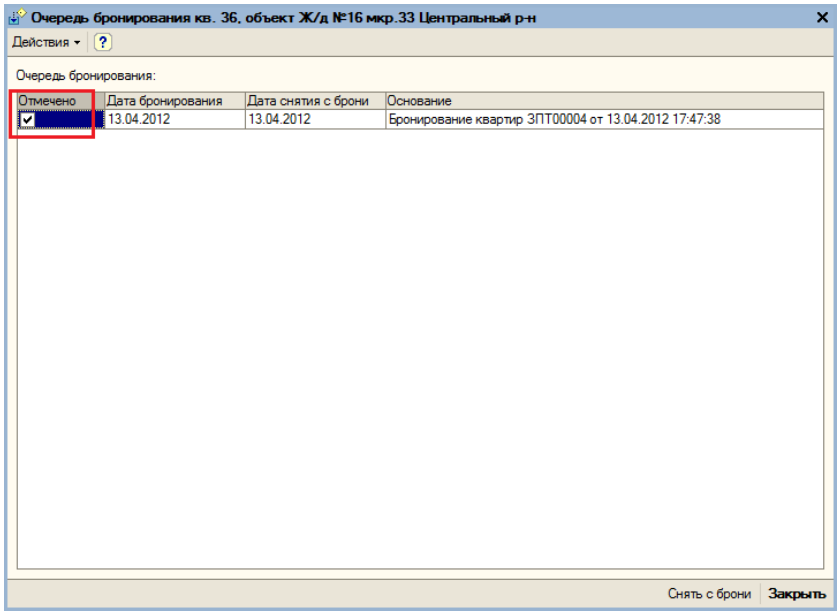


Обработка «Очередь бронирования». Снятие квартиры с брони.

Для снятия квартиры с брони из контекстного меню требуется выбрать пункт «Снять с брони» в контекстном меню (рисунок 145).



В появившемся окне в поле «Отмечено» выберите необходимые диапазоны дат, бронь с которых будет снята (рисунок 146).

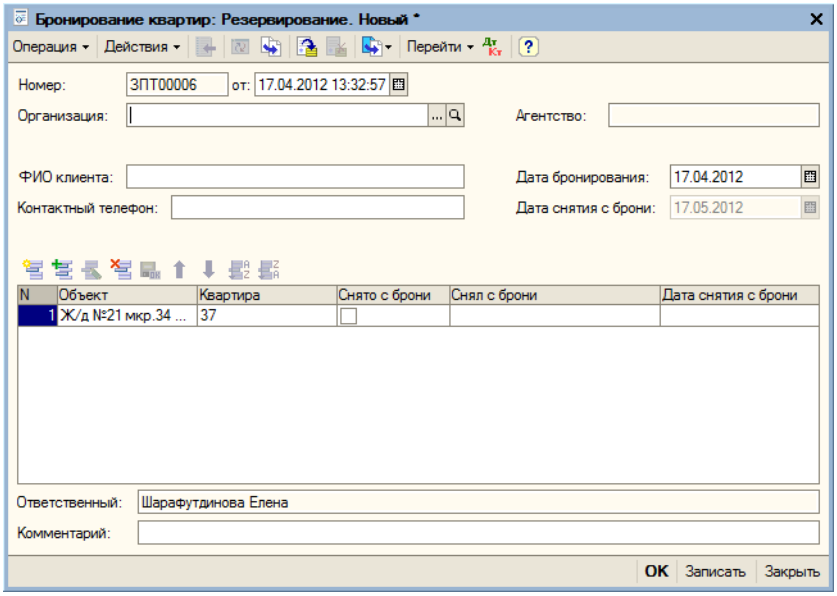


Вызов связанного графика платежей.

Если по квартире существует график платежей, можно вызвать связанный документ, дважды нажав левой кнопкой мыши на области описания квартиры (Документ «График платежей покупателей квартир»).

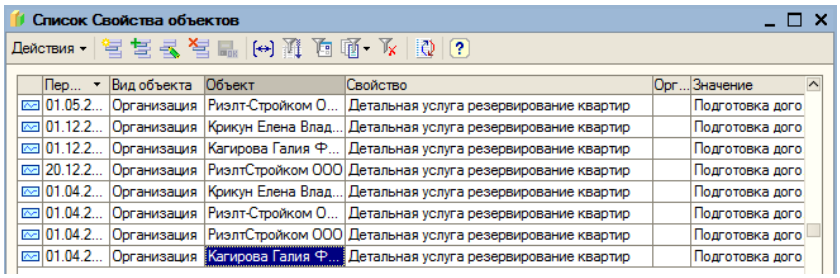
Документ «Бронирование квартир: Резервирование»

При добавлении резервирования указывается организация или ФИО клиента, диапазон дат бронирования, список объектов и квартир, которые будут забронированы. Поля «Снято с брони», «Снял с брони», «Дата снятия с брони» являются информационными и редактированию не подлежат – в случае снятия квартиры с резервирования в них отображается информация о дате снятия, факте и ответственном за снятие лице (рисунок 147).



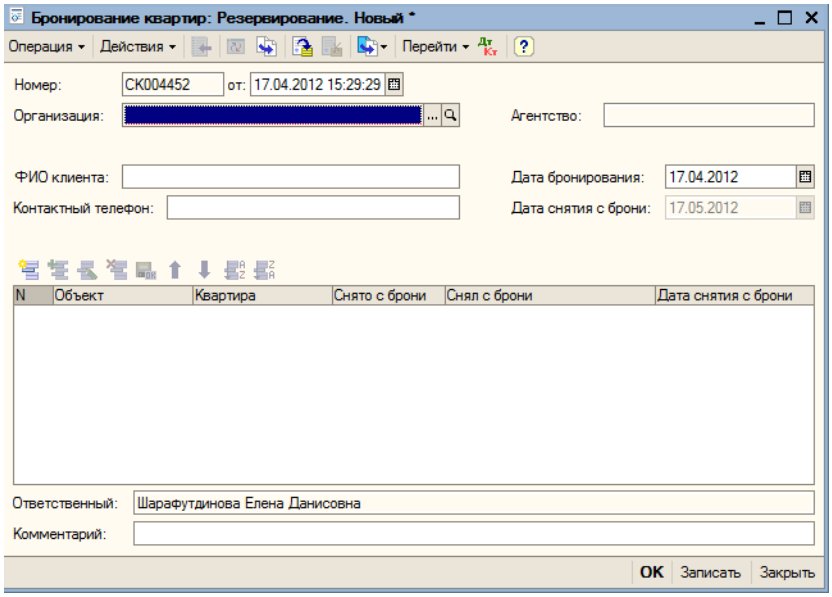
Создание резервирования происходит для тех организаций, по которым прописана услуга резервирования.

При добавлении новой организации с возможностью резервирования объектов необходимо обратиться в техподдержку (информация для техподдержки: *в регистре «Свойства объектов» необходимо добавить свойство «Детальная услуга резервирования квартир» к организации, рисунок* 148)

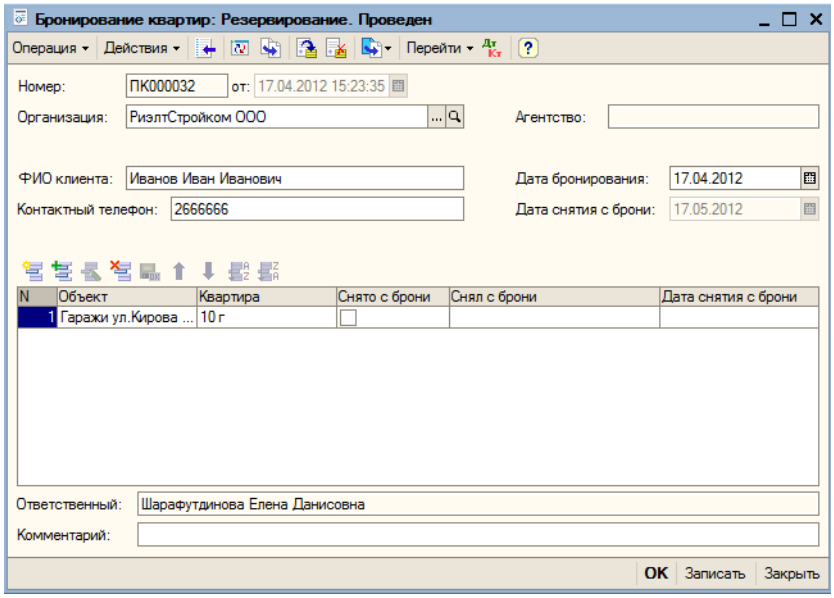


Добавляем резервирование к объекту, открыв контекстное меню объекта. Нажимаем «Добавить резервирование».

Вид документа представлен на рисунке 149.



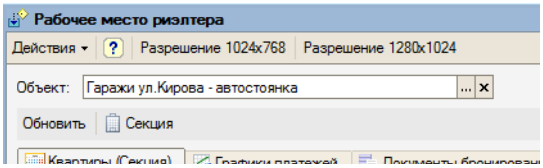
Указываем организацию и контактные данные клиента, нажимаем «OK» (рисунок 150).

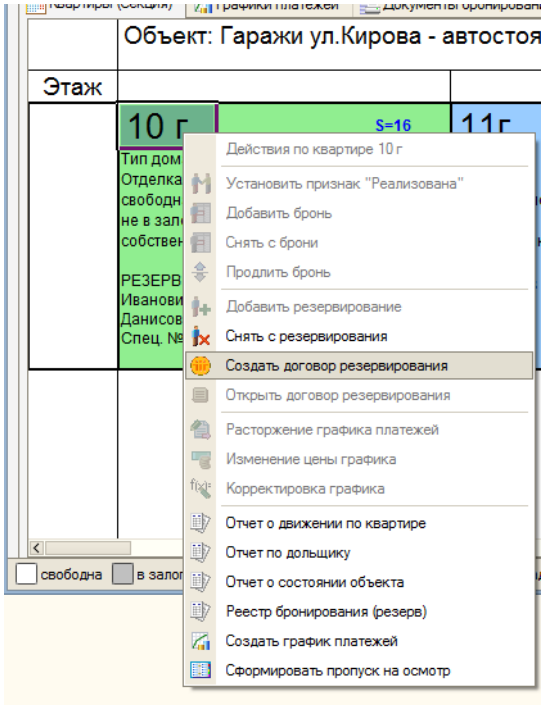


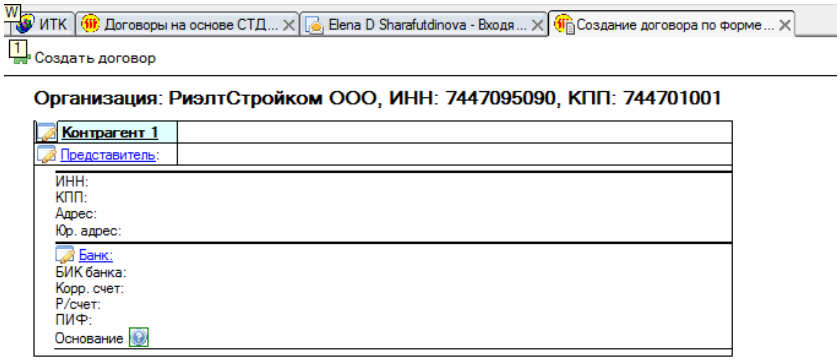
Зарезервированная квартира отображается зеленым цветом в секции (рисунок 151).

Создание договора резервирования

После резервирования объекта в 1с создается договор резервирования в Lotus. Нажимаем на объект, вызываем контекстное меню, выбираем «Создать договор резервирования», договор выгружается в Lotus (рисунки 152, 153).



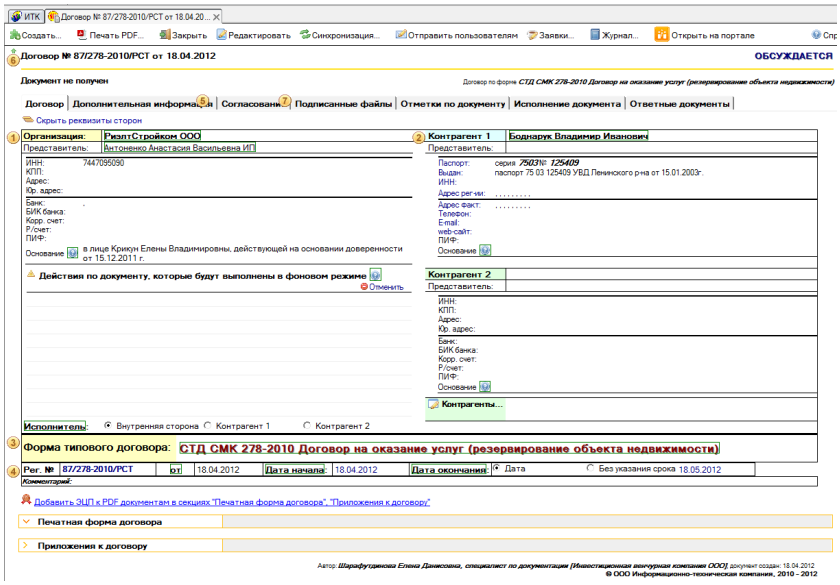




После заполнения карточки договора, данные по контрагенту (номер договора, личные данные) передаются в 1с и сохраняются в спецификации.

Выбираем контрагента и нажимаем на кнопку «Создать договор» (рисунок 154).

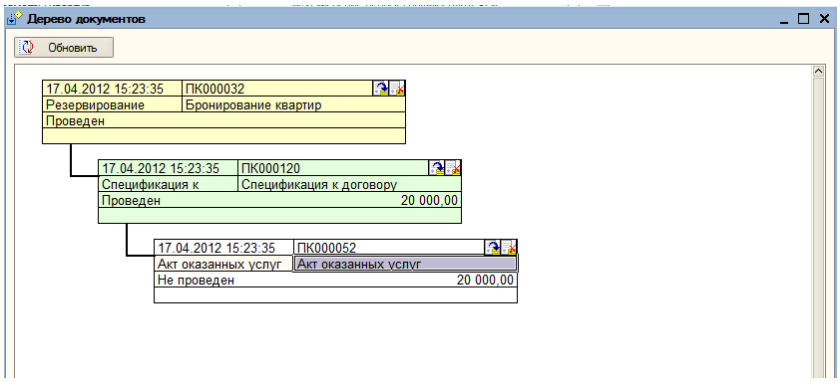
На рисунке 155 представлен созданный договор со всеми данными.



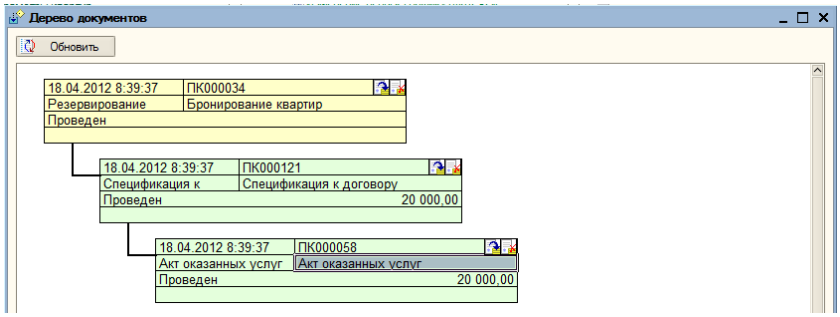
Внимание: «После заполнения и сохранения карточки нельзя менять контрагента»

Структура подчиненности документов при резервировании

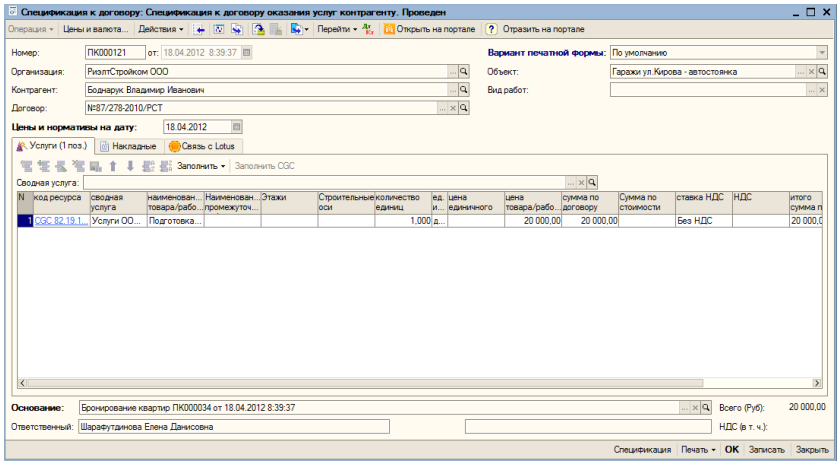
В ходе резервирования объекта происходит создание структуры подчинённости документов (рисунок 156).



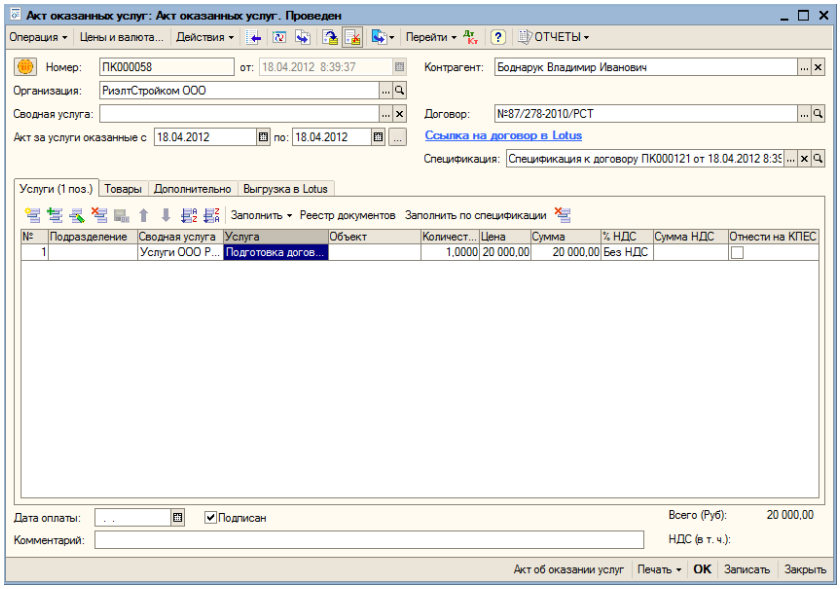
После проведения документов спецификации и акта оказанных услуг структура имеет вид (рисунок 157).



Создается документ «Спецификация к договору: Спецификация к договору оказания услуг контрагенту» (рисунок 158). Данные по контрагенту и договору заполняются после создания карточки договора в Lotus.



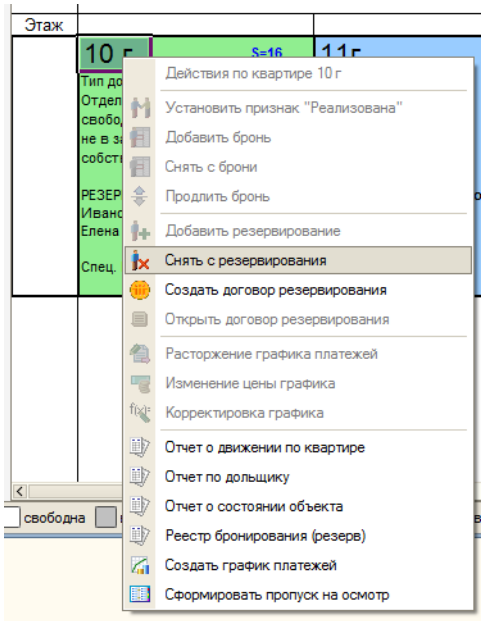
Создается документ «Акт оказанных услуг» (рисунок 159).

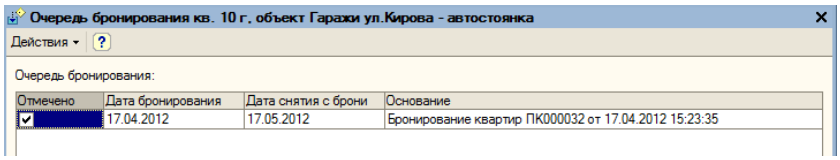


Нажав на ссылку Ссылка на договор в Lotus открывается договор в программе Lotus.

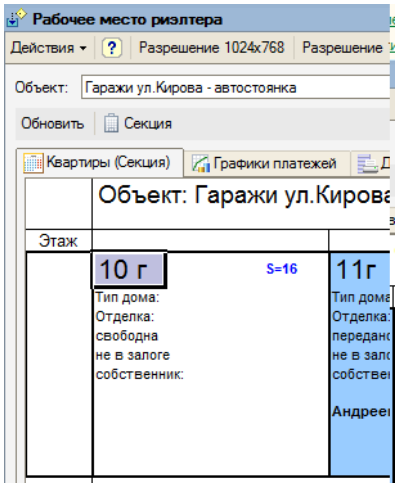
Снятие квартиры с резервирования

Снятие с резервирования происходит после вызова контекстного меню и выбора поля «Снять с резервирования» (рисунок 160). Появляется обработка, представленная на рисунке 161.



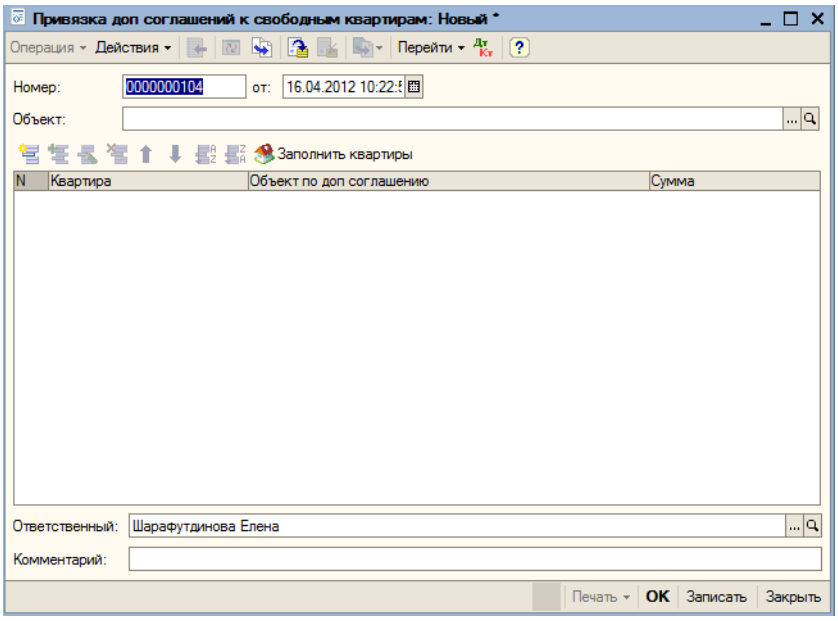


Квартира снимается с резервирования (рисунок 162).



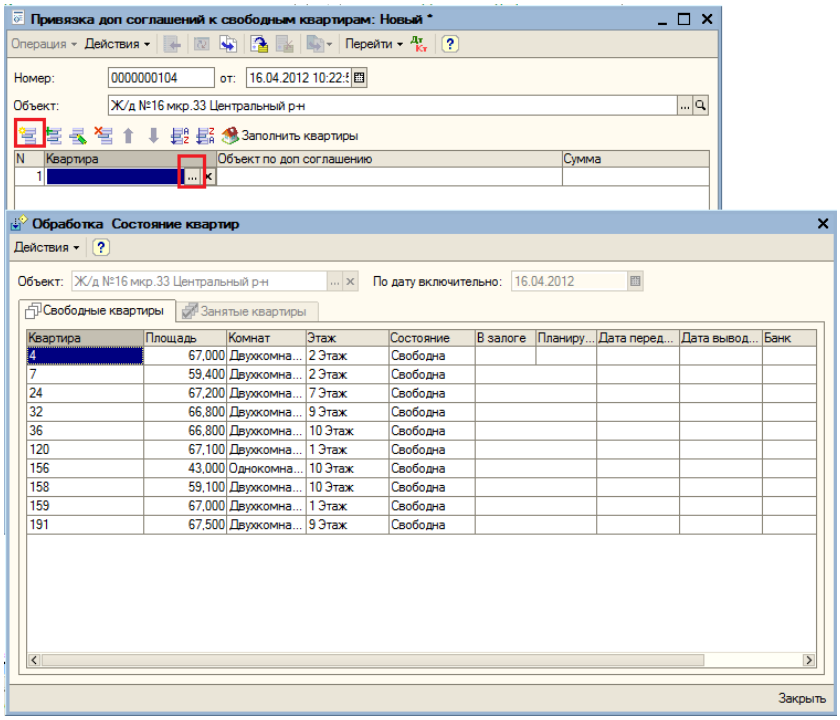
Документ «Привязка доп. соглашений к свободным квартирам»

На рисунке 163 представлен внешний вид документа «Привязка доп. соглашений к свободным квартирам».



Выбираем объект, по которому будут производиться действия. Заполнение квартир можно осуществить вручную или нажать на кнопку «Заполнить квартиры» Заполнить квартиры .

При заполнении вручную, добавляем новую запись или нажимаем на клавиатуре кнопку «Insert», выбираем просмотр свободных квартир. На экране появится обработка «Состояние квартир», в которой представлен список свободных квартир (рисунок 164).



Выбираем квартиру, объект по доп. соглашению и выставляем сумму (рисунок 165).

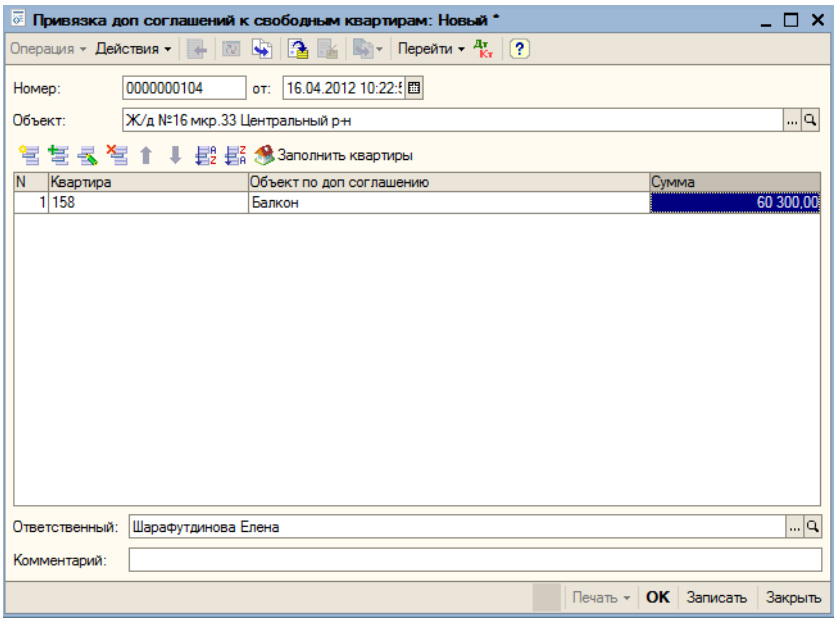


График платежей

Документ «График платежей покупателей квартир»

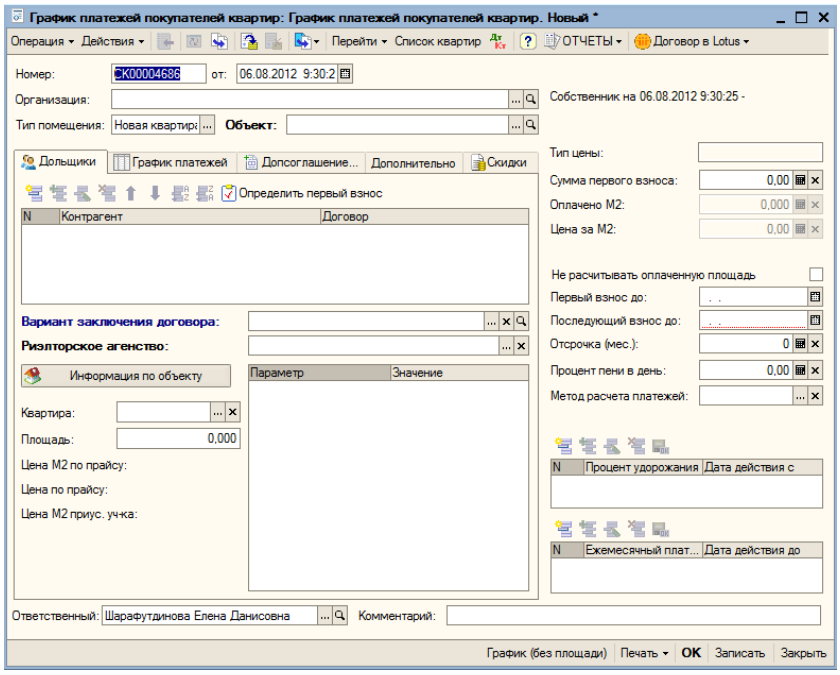
Вид операции «График платежей покупателей квартир»

График платежей составляется при заключении договора на покупку недвижимости (документ «График платежей покупателей квартир»), либо при изменении условий договора (документ «Изменение цены к графику платежей»).

График платежей характеризуется следующими параметрами:

- Тип цены,
- Сумма первого взноса,
- Оплачено М2,
- Цена за М2,
- Флажок «Не рассчитывать оплаченную площадь»,
- Первый взнос до,
- Последующий взнос до,
- Отсрочка (мес.),
- Процент пени в день,
- Метод расчета платежей,
- Таблица процентов удорожания,
- Таблица ежемесячных платежей.

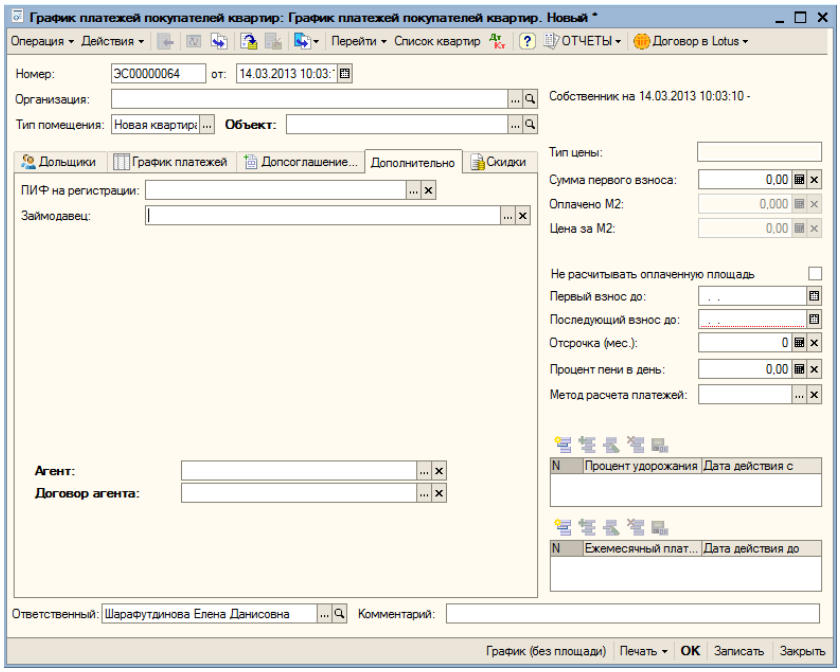
На рисунке 166 представлена форма нового документа «График платежей покупателей квартир».



В нижнем левом углу информативно отображаются данные по выбранной квартире:

- Квартира,
- Площадь,
- Цена М2 по прайсу,
- Цена по прайсу,
- Цена М2 приус. уч-ка.

На рисунке 167 представлено отображение вкладки «Дополнительно» документа «График платежей покупателей квартир».



Реквизиты вкладки

- ПИФ на регистрации (ссылка на справочник «ПИФы на регистрации»),
- Займодавец (ссылка на справочник «Организации»),
- Агент (ссылка на справочник «Контрагенты»),
- Договор агента (ссылка на справочник «Договоры контрагентов»).

Если в документе «График платежей покупателей квартир» заполнен реквизит «Займодавец», то в качестве первой стороны в СТД-договоре используется выбранное значение.

Автоматический расчет графика производится согласно указанным параметрам, причем на периоды, для которых не указан ежемесячный платеж расчет будет равными по площади платежами.

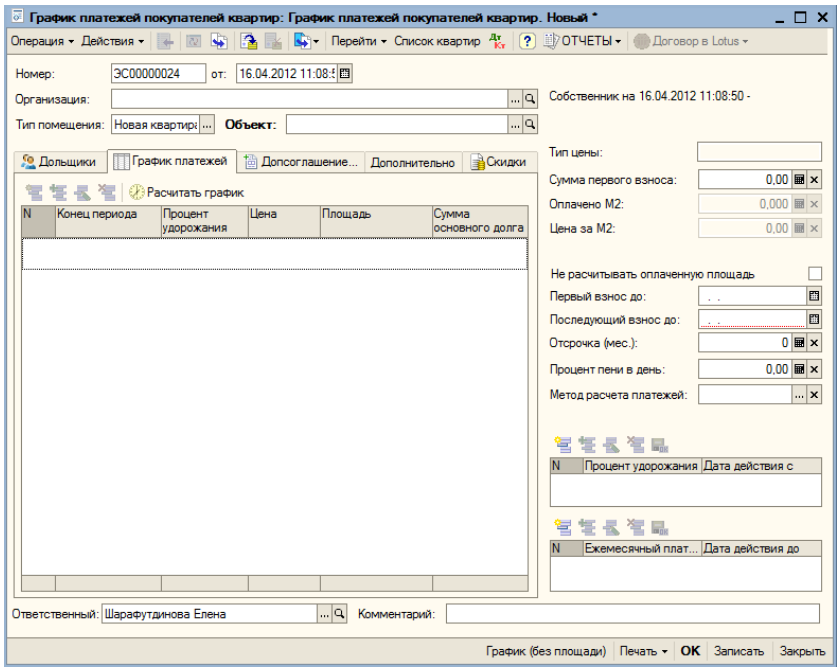
Кроме того, в документе «Изменение цены к графику платежей» в ручном режиме можно проставлять индивидуальные скидки на определенный период.

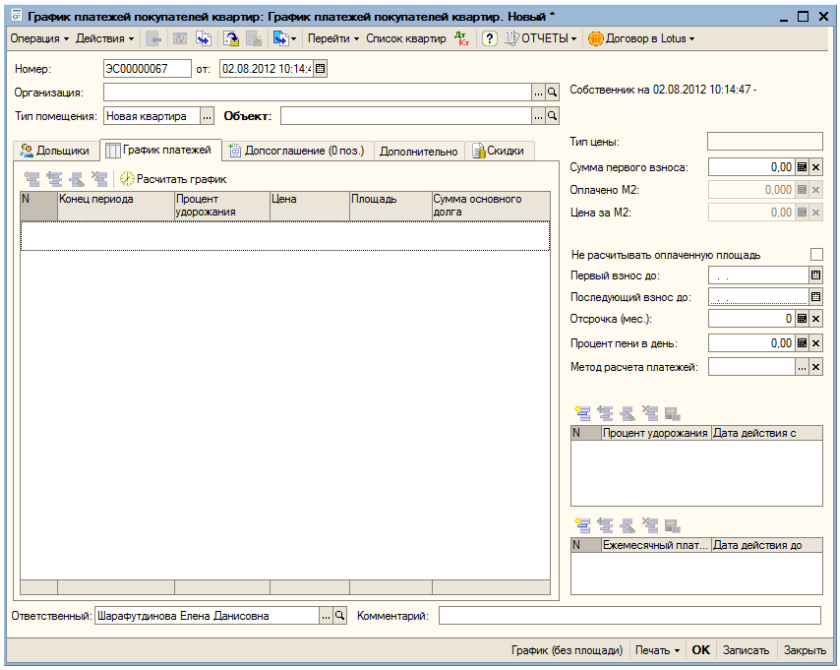
Скидка применяется на сумму платежа сверху, для последнего периода внутри. При указании скидки остаток графика пересчитывается согласно параметрам. При распределении последнего платежа применение скидки «внутри» необходимо указывать вручную.

Первичный график платежей

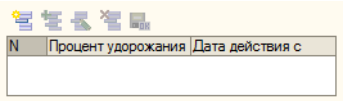
Первичным считается график, который оформляется документом «График платежей покупателей квартир» при заключении договора.

На рисунке 168 представлена форма для расчета графика:

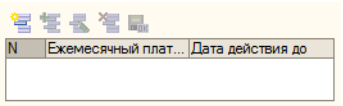




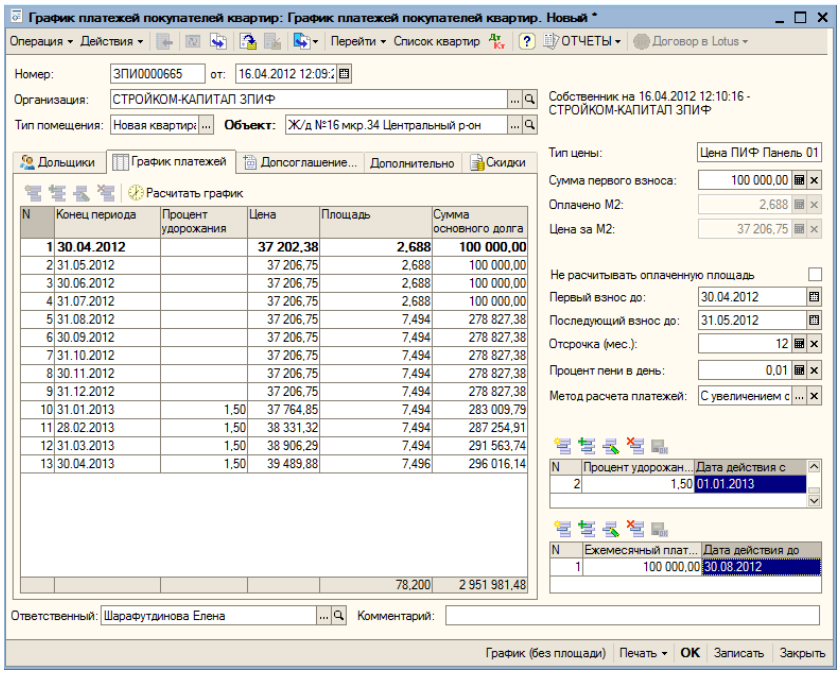
В таблице процентов удорожания, представленной на рисунке 169, указывается процент, дата начала действия процента. В качестве даты необходимо указывать первое число периода. С указанной даты и до следующей даты из таблицы, либо до конца графика будет использоваться указанный процент удорожания. Количество строк не ограничено.



В таблице ежемесячных платежей, представленной на рисунке 170, указывается платеж, дата окончания действия платежа. На оставшиеся периоды и до конца графика будет применять расчет равными по площади платежами. Количество строк неограниченно.



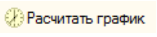
На рисунке 171 представлен пример автоматически рассчитанного графика:



Автоматически при указании объекта и организации выставляется тип цены. Указываем сумму первого взноса, даты «первого взноса до», «последующего взноса до», отсрочку, процент пени в день, метод расчета платежей.

Метод расчета «С увеличением остаточной стоимости»

При методе расчета платежей «С увеличением остаточной стоимости»

Нажимаем на кнопку «Рассчитать график» 

.

Алгоритм расчета:

1) Заполняется таблица периодов: первый платеж с датой «первый взнос до» и далее с даты «последующий взнос до» количества периодов, заданных отсрочкой (рисунок 172).

N	Конец периода	Процент удорожания
1	**30.04.2012**	
2	31.05.2012	
3	30.06.2012	
4	31.07.2012	
5	31.08.2012	
6	30.09.2012	
7	31.10.2012	
8	30.11.2012	
9	31.12.2012	
10	31.01.2013	1,50
11	28.02.2013	1,50
12	31.03.2013	1,50
13	30.04.2013	1,50

2) Заполняется цена на каждый период и % удорожания (рисунок 173)

N	Конец периода	Процент удорожания	Цена
1	**30.04.2012**		**37 202,38**
2	31.05.2012		37 206,75
3	30.06.2012		37 206,75
4	31.07.2012		37 206,75
5	31.08.2012		37 206,75
6	30.09.2012		37 206,75
7	31.10.2012		37 206,75
8	30.11.2012		37 206,75
9	31.12.2012		37 206,75
10	31.01.2013	1,50	37 764,85
11	28.02.2013	1,50	38 331,32
12	31.03.2013	1,50	38 906,29
13	30.04.2013	1,50	39 489,88

3) Если заполнена таблица ежемесячных платежей, заполняются соответствующие периоды (рисунок 174).

Площадь = Сумма / Цена

N	Конец периода	Процент удорожания	Цена	Площадь	Сумма основного долга
1	**30.04.2012**		**37 202,38**	**2,688**	**100 000,00**
2	31.05.2012		37 206,75	2,688	100 000,00
3	30.06.2012		37 206,75	2,688	100 000,00
4	31.07.2012		37 206,75	2,688	100 000,00
5	31.08.2012		37 206,75	7,494	278 827,38
6	30.09.2012		37 206,75	7,494	278 827,38
7	31.10.2012		37 206,75	7,494	278 827,38
8	30.11.2012		37 206,75	7,494	278 827,38
9	31.12.2012		37 206,75	7,494	278 827,38
10	31.01.2013	1,50	37 764,85	7,494	283 009,79
11	28.02.2013	1,50	38 331,32	7,494	287 254,91
12	31.03.2013	1,50	38 906,29	7,494	291 563,74
13	30.04.2013	1,50	39 489,88	7,496	296 016,14

4) Остаток графика заполняется платежами, равными по площади.

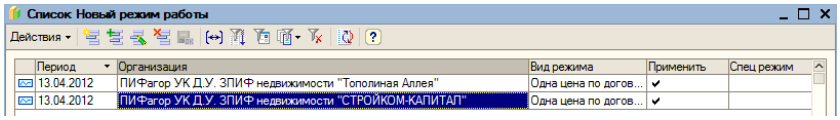
Площадь для расчета = Площадь квартиры – Уже рассчитанная площадь

Ежемесячная площадь = Площадь для расчета / Кол-во оставшихся периодов

Последний платеж корректируется по площади так, чтобы график полностью закрылся.

Новый режим расчета графика платежей покупателей квартир

Новый режим расчета графика платежей покупателей квартир по организациям, у которых в регистре сведений «Новый режим работы» выставлена «Одна цена по договору с покупателем квартиры» (рисунок 175) при расчете по методу «С увеличением остаточной стоимости».



Расчет цены

Цена рассчитывается за квадратный метр по формуле:

Цена за квадратный метр = Итого по договору / Площадь по графику

И цена за квадратный метр устанавливается одинаковая для всех периодов.

Расчет площади

Для каждого периода графика (строка графика) рассчитываем площадь по формуле:

Площадь по строке = Платеж по строке / Цена за квадратный метр

Печатная форма при таком режиме имеет вид, представленный на рисунке 176.

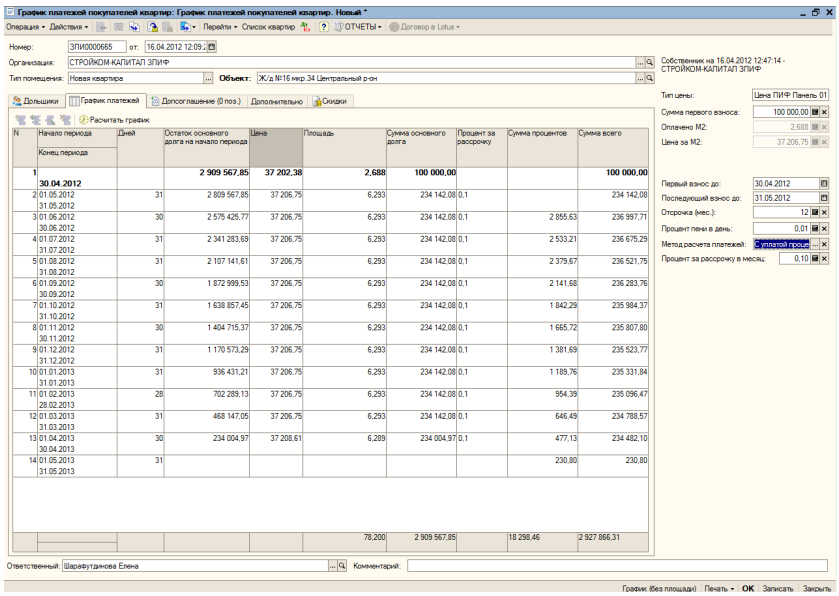
№ п/п	Срок платежа (включительно)	Сумма денежных средств, подлежащих оплате	Задолженность по договору купли - продажи недвижимого имущества с учетом произведенных платежей по графику
		[Сумма_Итого по договору]	

Примечание

При переоформлении графика режим не действует, цена и площадь не пересчитывается.

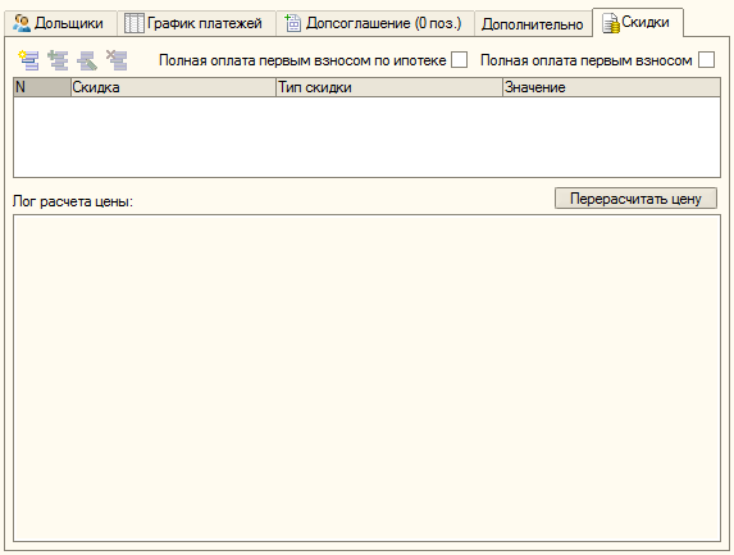
Метод расчета «С уплатой процентов на остаток долга»

При методе расчета платежей «С уплатой процентов на остаток долга» график платежей имеет вид, как на рисунке 177.



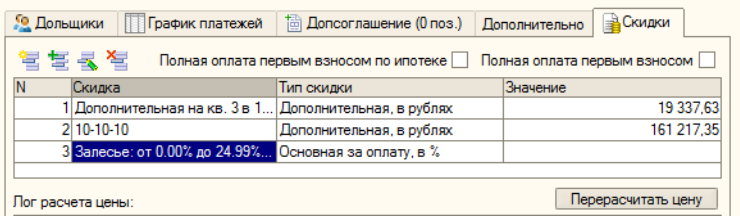
Такие виды документов как: «График платежей покупателей квартир ЖСК», «График платежей через другую организацию», «Остатки по графику платежей» не используются.

На вкладке «Скидки» (рисунок 178) осуществляется добавление скидок.



Описание справочника «Скидки на квартиры» см. в разделе Справочник «Скидки на квартиры».

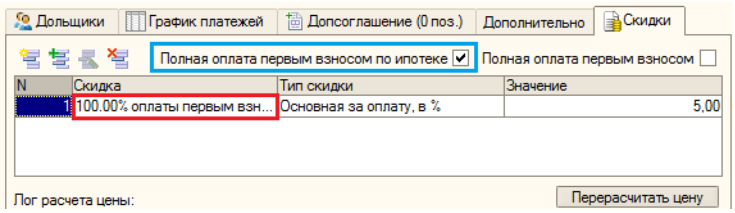
По кнопке добавляются данные по скидкам (рисунок 179).



При добавлении скидки осуществляется контроль количества скидки с типом «Основная за оплату, в%» – основной может быть только одна скидка, для дополнительных скидок в рублях контроль количества скидок не осуществляется.

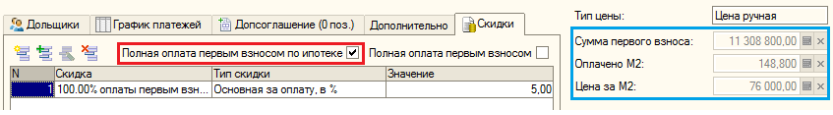
По организациям, у которых в «Положение в структуре» – «ПИФ», скидка 5% по параметру «От 65.00% до 99.99% оплаты первым взносом» не устанавливается автоматически.

При установке признака «Полная оплата первым взносом по ипотеке» в табличную часть автоматически добавляется скидка «100.00% оплаты первым взносом» (тип – «Основная за оплату, в %», значение – 5).



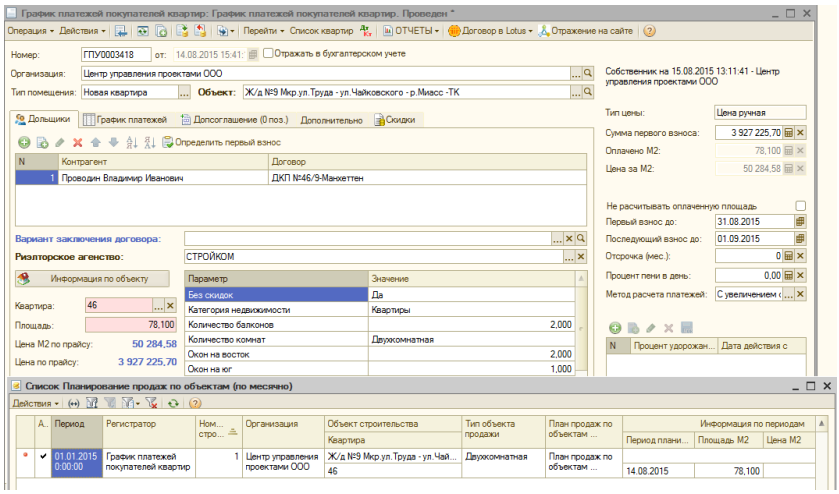
Перерасчет цены и суммы первого взноса происходит по аналогии с установкой признака «Полная оплата первым взносом»

(рисунок 180).



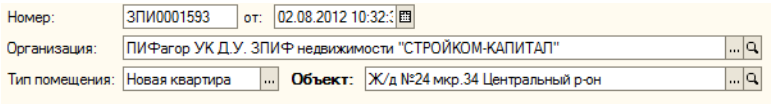
Движения документа

При проведении документа формируются движения по регистру накопления «Планирование продаж по объектам (помесячно)», который отвечает за факт по планированию, при этом дополнительно заполняется информация о квартире (рисунок 181).

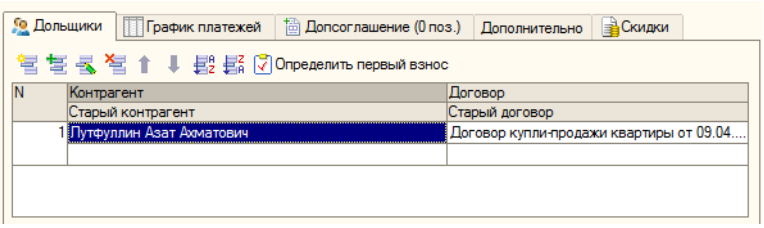


Вид операции «Переоформление графика платежей»

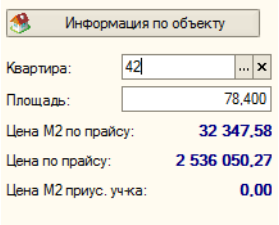
Для вида документа «Переоформление графика платежей», выбираем объект, по которому будет производиться переоформление графика платежей, и организацию (рисунок 182)



Указываем контрагента и договоры (рисунок 183).

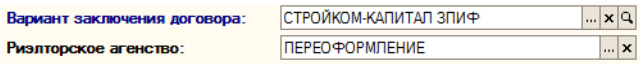


Выбираем свободную квартиру по объекту (рисунок 184).



По квартире информативно выводится информация по: цене М2 по прайсу, Цена по прайсу, цена М» приус. уч-ка.

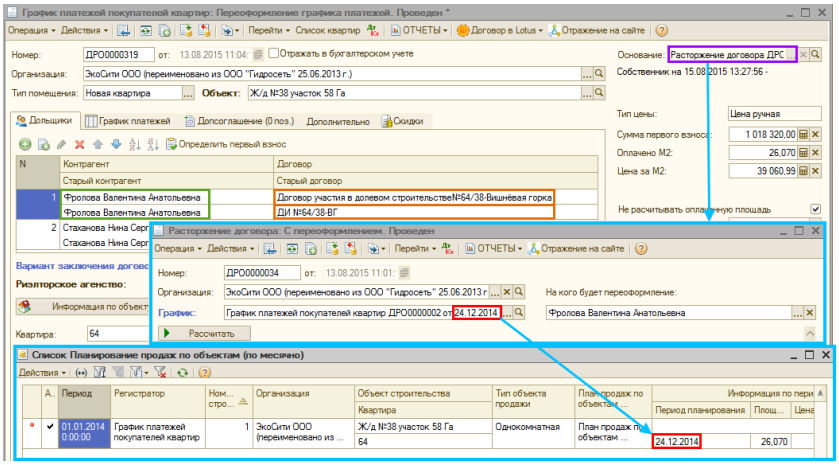
Выставляем в вариант заключения договора организацию и в поле «Риэлтерское агентство» «ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ» (рисунок 185).



Выбираем основание для переоформления договора. Существует два варианта: «С возвратом д/с» и «с переоформлением» (создание и проведение данных видов документов описывается ниже в разделе Документ «Расторжение договора»).

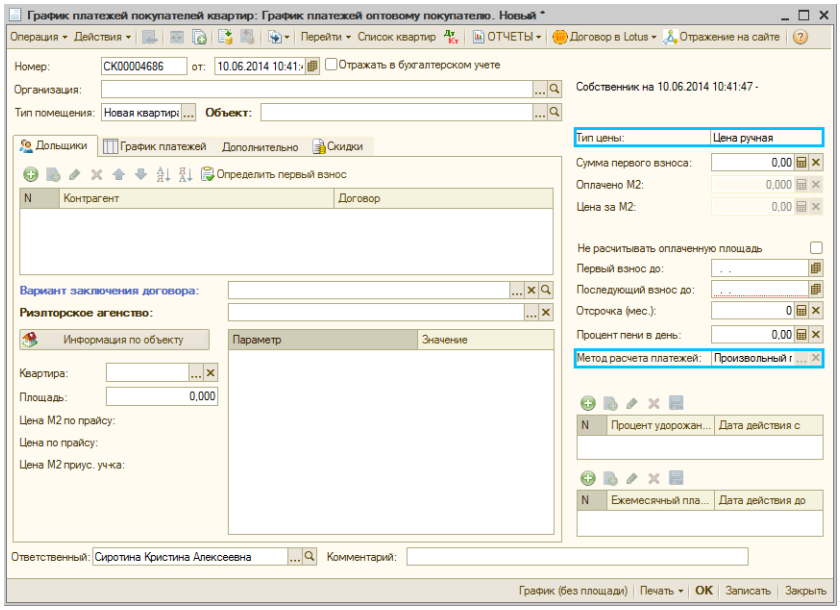
Движения документа

Если в табличной части на вкладке «Дольщики» в качестве нового контрагента указан старый контрагент, то есть произошло изменение договора или поменялся объект/квартира, тогда в регистре накопления «Планирование продаж по объектам (помесячно)» периодом планирования будет дата графика платежей из расторжения договора, указанного в документе основания (рисунок 186).



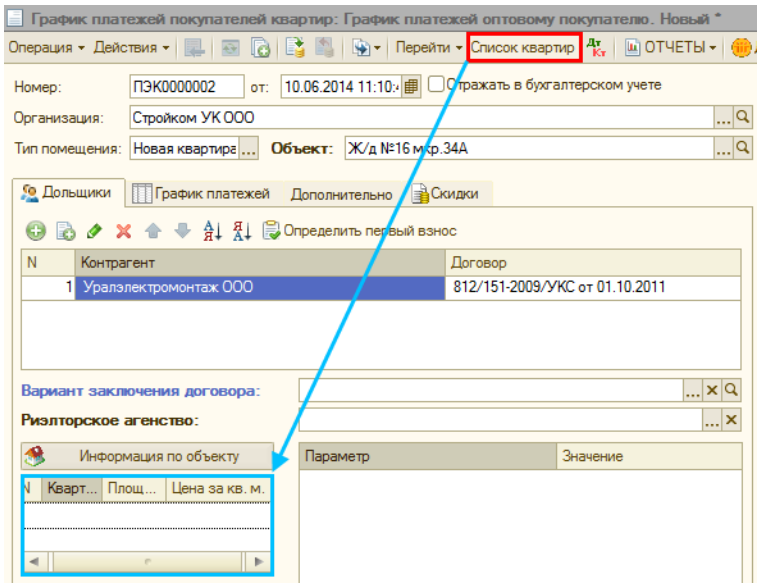
Вид операции Документ «График платежей оптовому покупателю»

На рисунке 187 представлена форма нового документа с данным видом операции.



По рисунку видно, что при создании документа у реквизита «Тип цены» устанавливается значение «Цена ручная», а у реквизита «Метод расчета платежей» – «Произвольный график», причем выбор для пользователя недоступен.

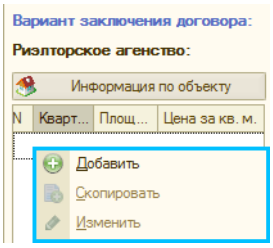
Только для данного вида операции по нажатию кнопки «Список квартир» доступна табличная часть «Квартиры» (рисунок 188).



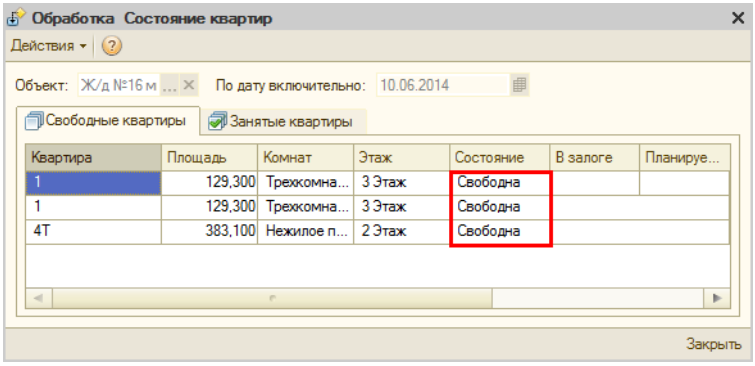
Реквизиты табличной части «Квартиры»:

- Квартира,
- Площадь,
- Цена за кв. м.

Добавление строки в данную табличную часть происходит по нажатию кнопки «Добавить» из контекстного меню или кнопки «Insert» на клавиатуре (рисунок 189).

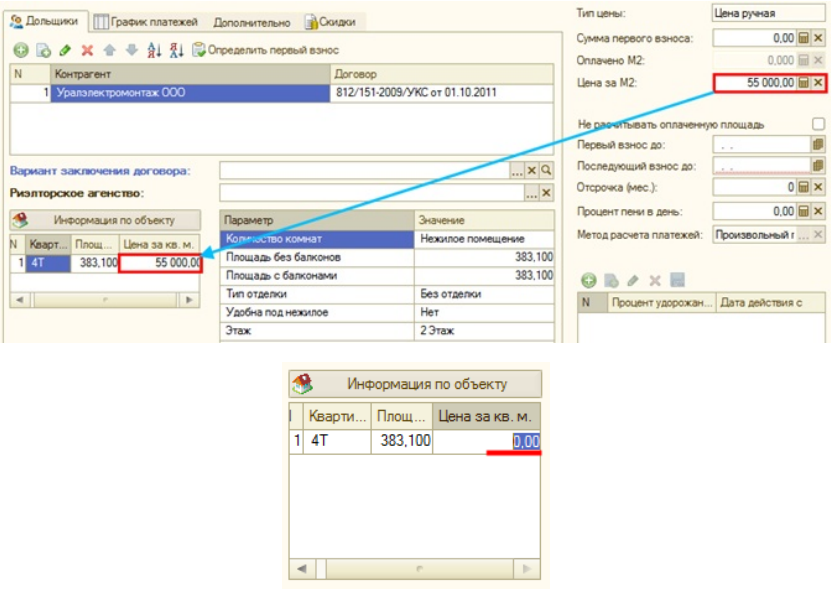


Для выбора доступны только те квартиры, которые находятся в статусе «Свободна» (рисунок 190).

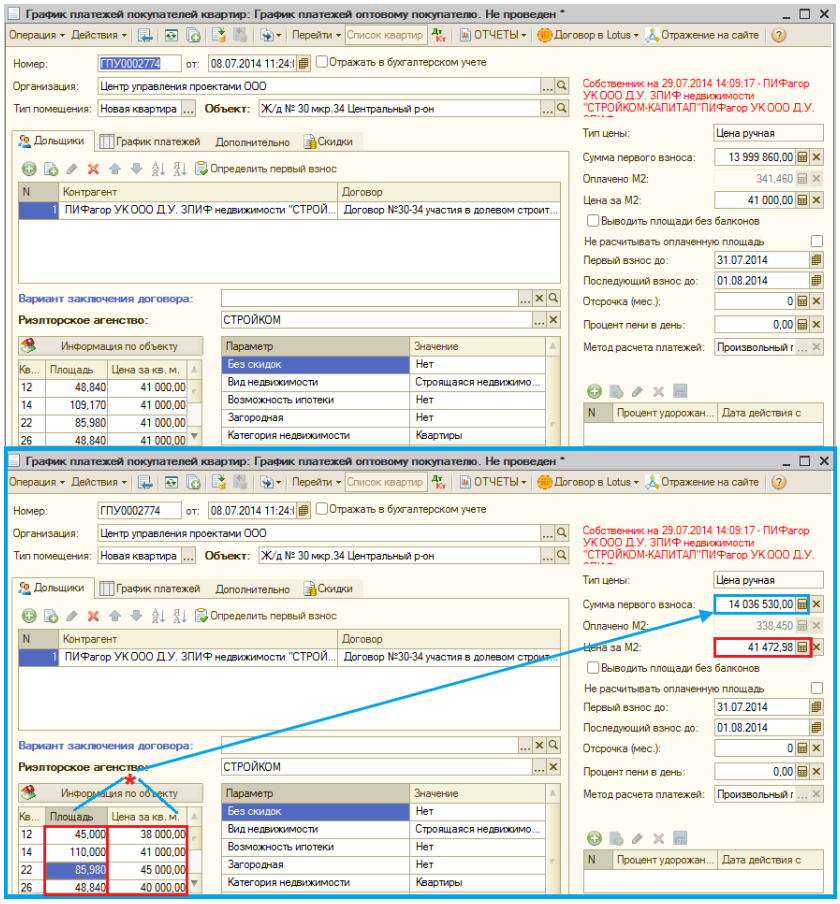


Цена на эти квартиры может быть, как установлена, так и не установлена.

Столбец «Цена за кв. м.» по умолчанию заполняется значением реквизита «Цена за М2» (рисунок 191) и доступен для редактирования (рисунок 192).



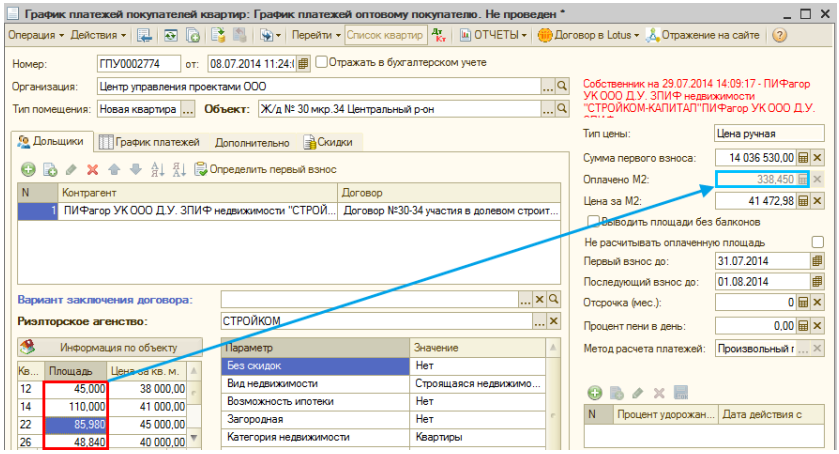
При установке разной стоимости кв. м, то есть при изменении реквизита «Цена за М2» и столбцов в списке квартир «Площадь», «Цена за кв. м» расчет суммы первого взноса осуществляется автоматически (Площадь * Цена за кв. м) по всем квартирам из списка квартир (рисунок 193).



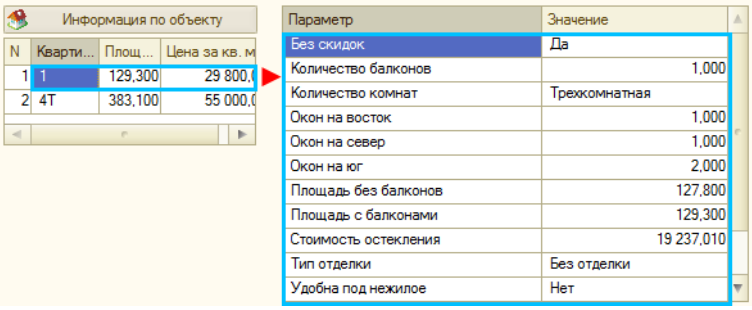
При изменении цены в списке квартир «Цена за М2» пересчитывается, и наоборот – при изменении цены за М2 перезаполняется цена в табличной части.

Цена за М2 рассчитывается по формуле: общая сумма по всем квартирам деленная на общую площадь по всем квартирам.

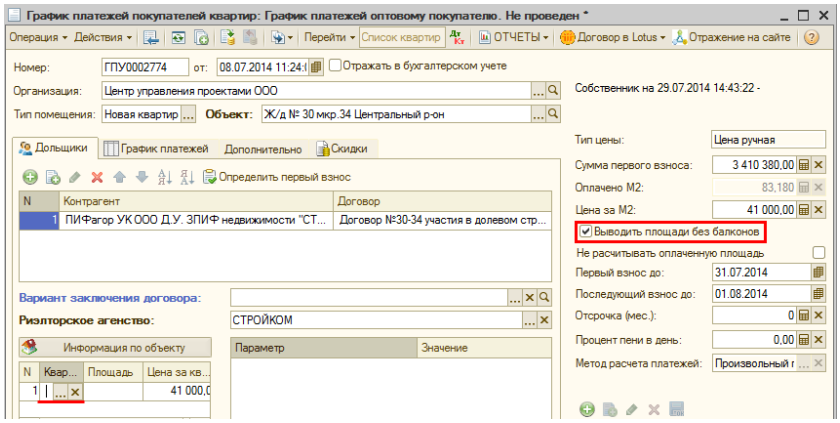
Реквизит «Оплачено М2» устанавливается в значении общей площади квартир из списка квартир (рисунок 194).

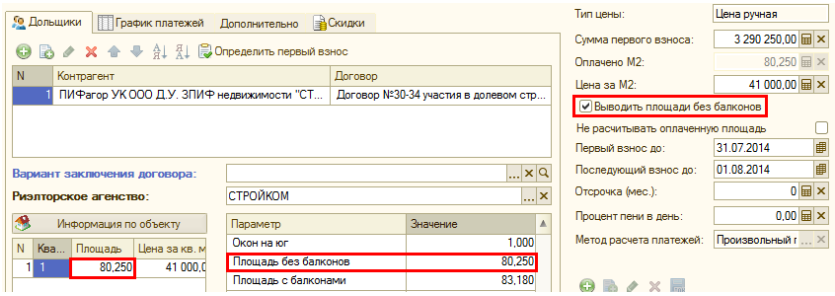


При переходе по таблице квартир в таблице параметров отображается информация именно по текущей квартире (рисунок 195).



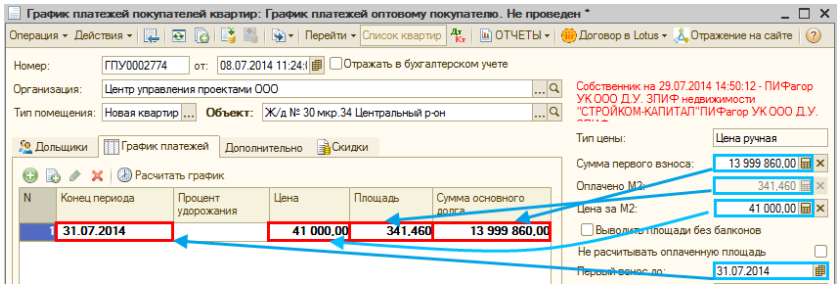
Для заполнения площади квартир в табличную часть без балконов предусмотрена галочка «Выводить площади без балконов» – сначала необходимо установить ее, а затем выбирать квартиры (рисунки 196 и 197).



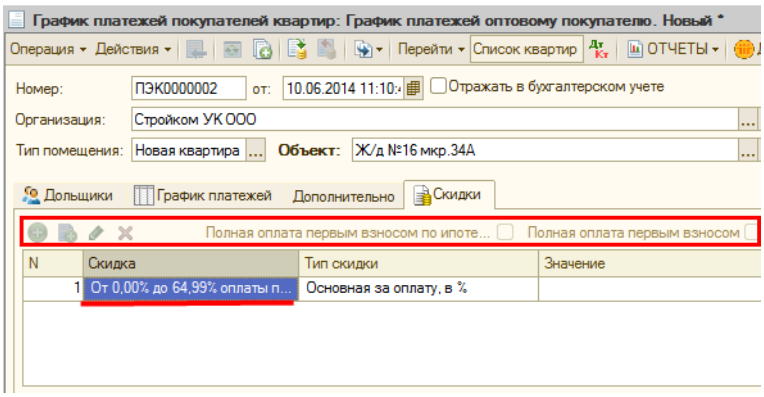


По кнопке «Рассчитать график» на вкладке «График платежей» добавляется одна строка по следующим принципам (рисунок 198):

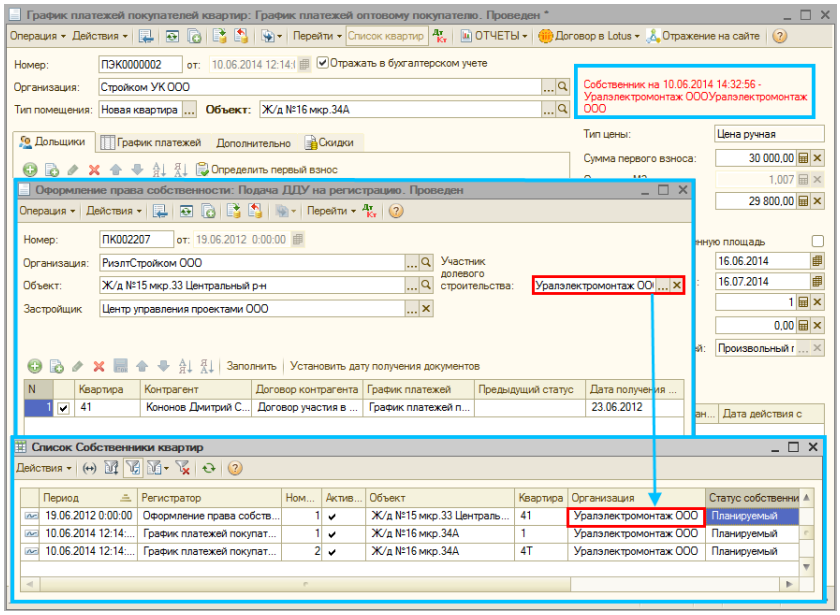
- Конец периода – реквизит «Первый взнос до»,
- Цена – реквизит «Цена за М2»,
- Площадь – «Оплачено М2»,
- Сумма основного долга – «Сумма первого взноса».



Добавление и изменение скидок в график с данным видом операции невозможны (рисунок 199).

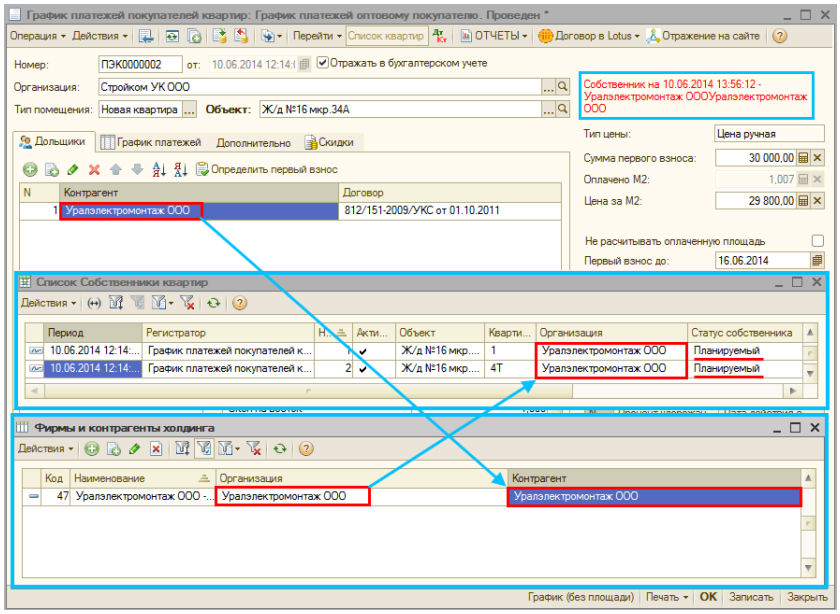


Документ изменяет собственника аналогично документу «Оформление права собственности» с видом операции «Подача ДДУ на регистрацию» (рисунок 200).



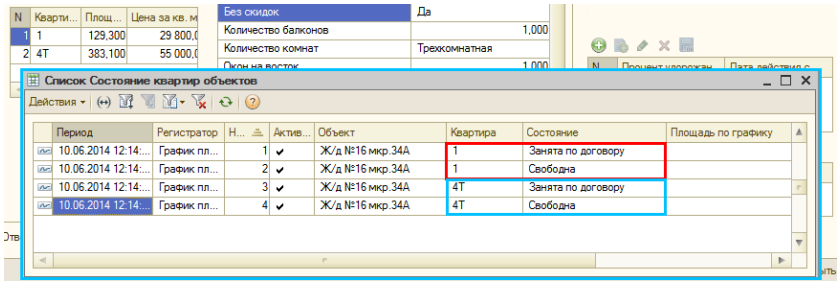
Собственник не имеет права продавать квартиры пока у него не оформлено право собственности, то есть должен быть соблюден следующий порядок документов: покупка контрагентом по графику оптового покупателя, оформление права собственности, оформление прайса и т.д.

В регистр «Собственники квартир» формируются движения, где «Организация» – это организация, которая подобрана через справочник «Фирмы и контрагенты» для контрагента из документа, а статус собственника – «Планируемый» (рисунок 201).

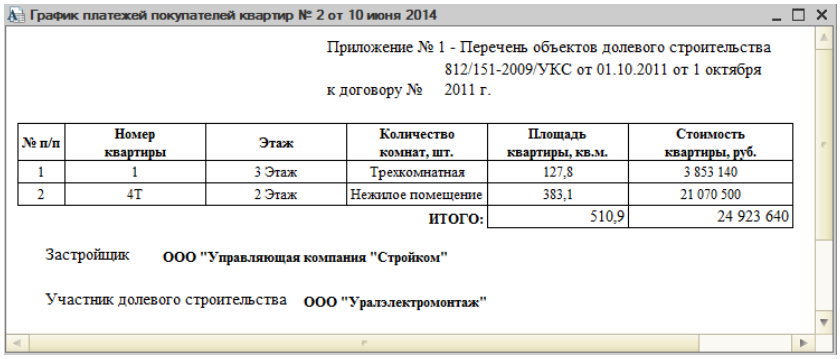


Формируются движения по регистру «Состояние квартир объектов» двумя записями на каждую квартиру (рисунок 202):

- Период дата и время документа, объект, квартира и площадь по графику из строки документа, состояние – «Занята по договору»,
- Период дата и время документа +1 сек, объект, квартира и площадь по графику из строки документа, состояние – «Свободна».

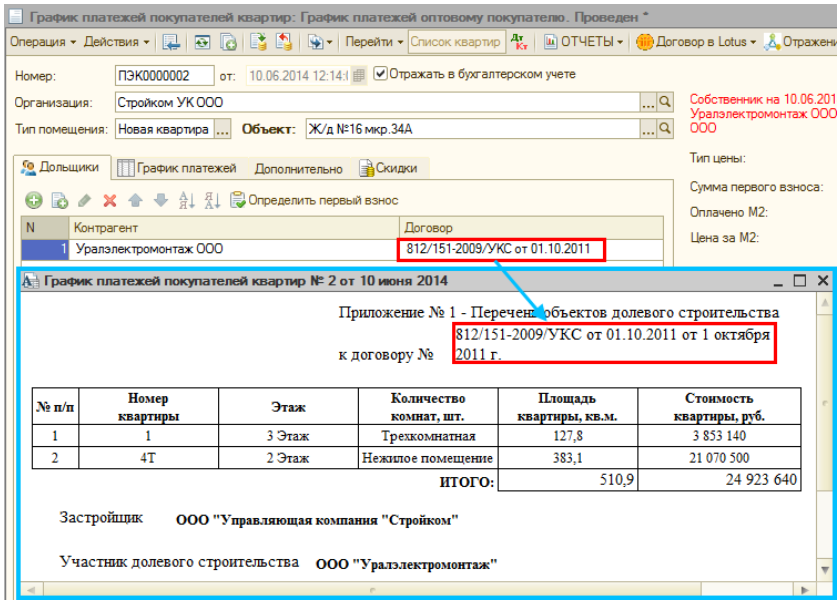


Для данного вида операции предусмотрена отдельная печатная форма «Перечень объектов долевого строительства» (рисунок 203).

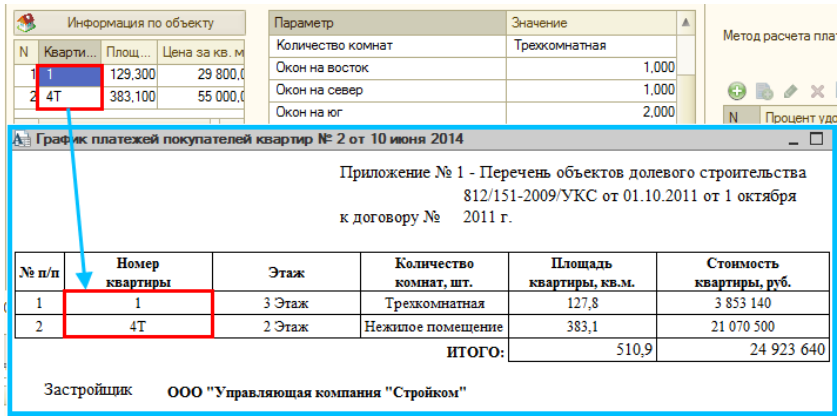


Формирование печатной формы происходит следующим образом:

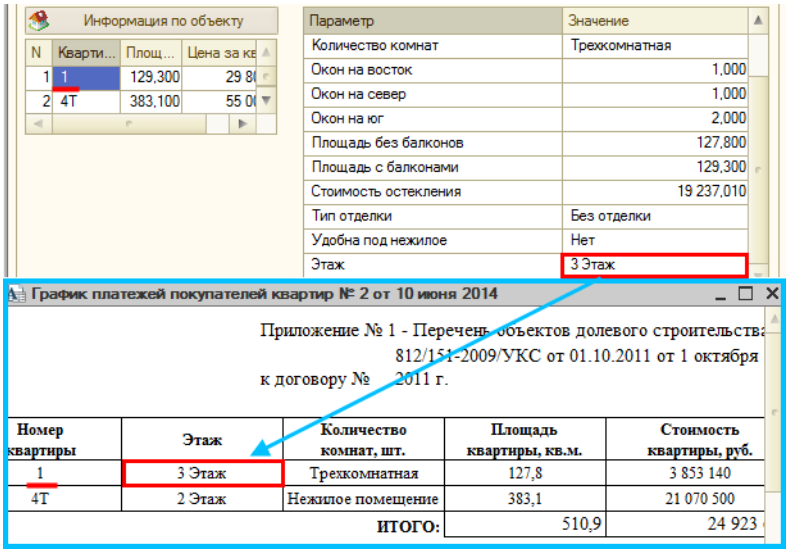
- Договор № – наименование договора контрагента (рисунок 204),



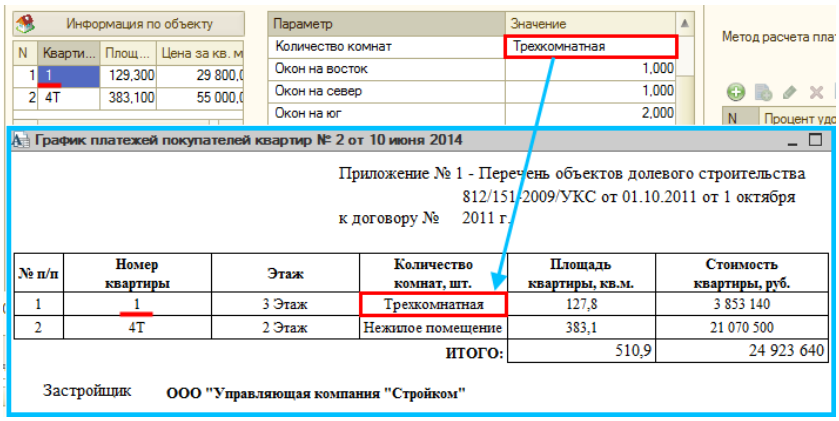
- Номер квартиры – номер квартиры по строке таблицы квартир (рисунок 205),



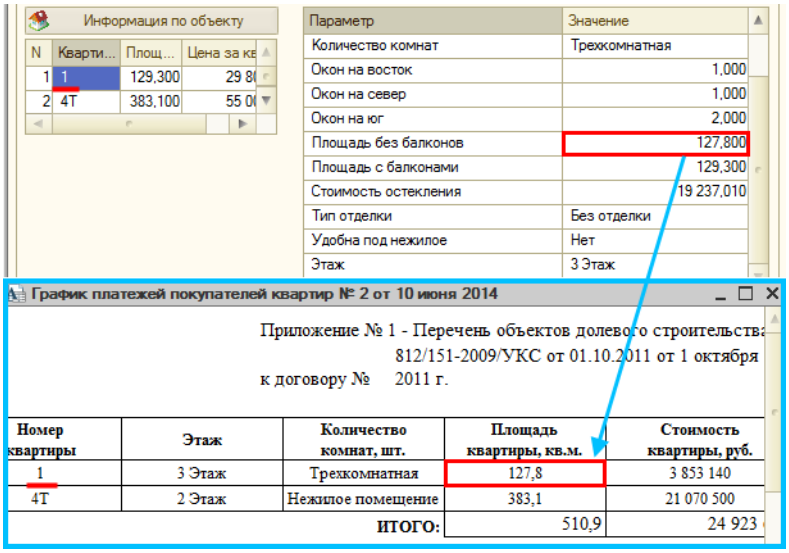
- Этаж – этаж из таблицы «Параметры квартиры» для соответствующей квартиры (рисунок 206),



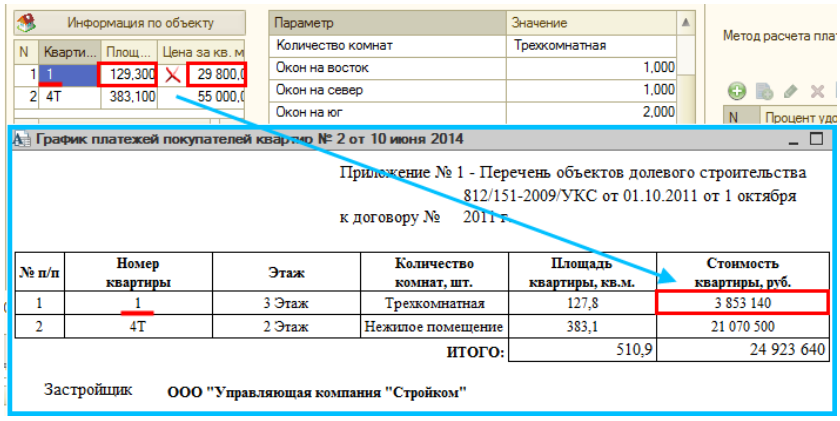
- Количество комнат – количество комнат из таблицы «Параметры квартиры» для соответствующей квартиры (рисунок 207),



- Площадь квартиры – площадь квартиры без балкона из таблицы «Параметры квартиры» для соответствующей квартиры (рисунок 208),



- Стоимость квартиры – цена по строке таблицы квартир, умноженная на площадь по строке (рисунок 209).



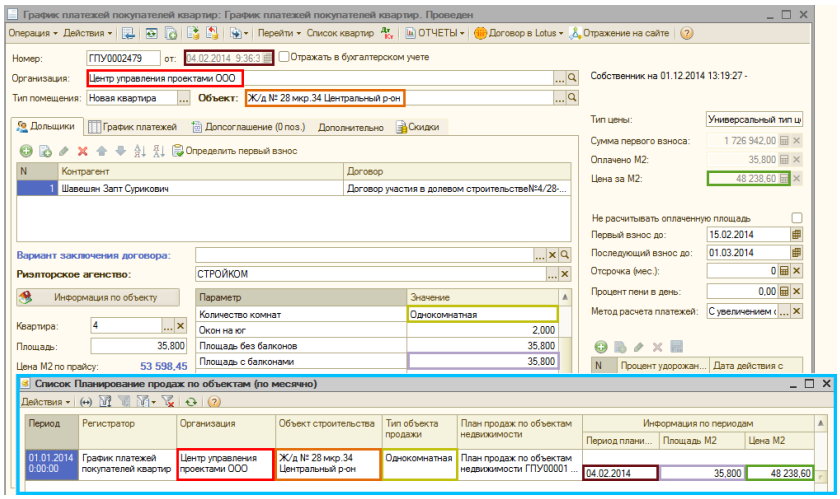
План доходов по графику платежей

По документу «График платежей покупателей квартир» формируются движения по регистру накоплений «План доходов по графику» (подробнее см. СТО МИ пользователя «Отражение доходов и расходов по ИСП на сайт Папир»).

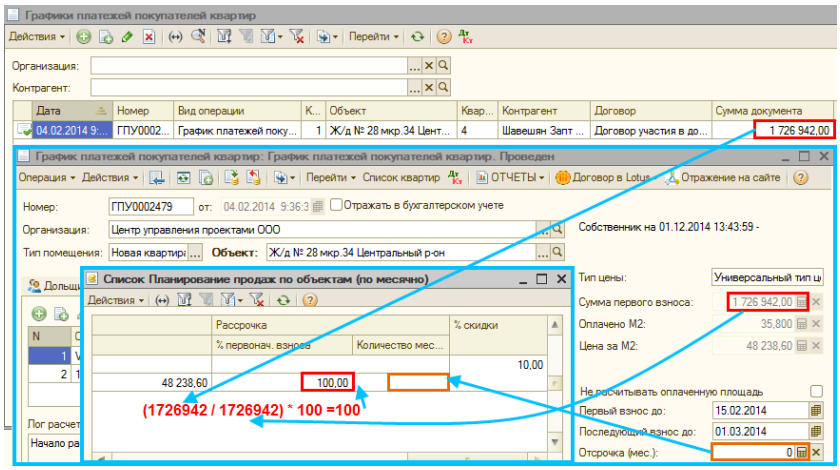
Планирование продаж

Если по объекту строительства на дату документа уже составлен план продаж (фиксируется проведением документа «План продаж по объектам недвижимости»), тогда при проведении данного документа формируются движения по регистру накопления «План продаж по объектам помесячно» (рисунки 210 и 211):

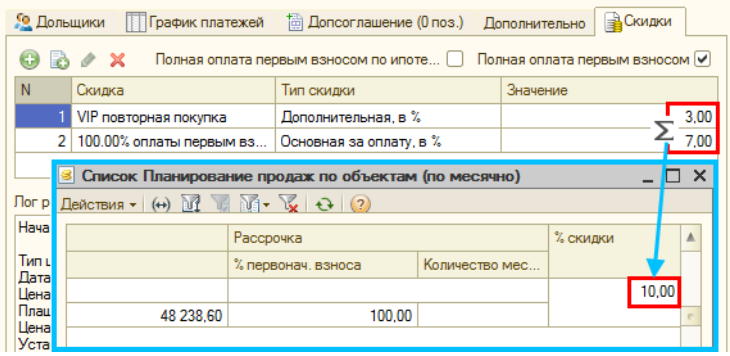
- Объект заполняется по реквизиту «Объект» из шапки документа,
- Тип объекта продажи по параметру квартиры «Количество комнат»,
- Период планирования по реквизиту «Дата документа»,
- План продаж по объектам строительства заполняется найденным по объекту строительства первичным планом (ссылка на документ «План продаж по объектам строительства»),
- Площадь М2 по параметру квартиры «Площадь с балконами»,
- Цена М2 по реквизиту «Цена за М2»;



- Рассрочка:
  - Процент первоначального взноса рассчитывается как значение по реквизиту «Сумма первого взноса», умноженное на 100% и деленное на значение по реквизиту «Сумма первого взноса»,
  - Количество месяцев – по реквизиту «Отсрочка (мес.)»,



- Процент скидки – суммарный процент скидки по табличной части «Скидки» (рисунок 212).



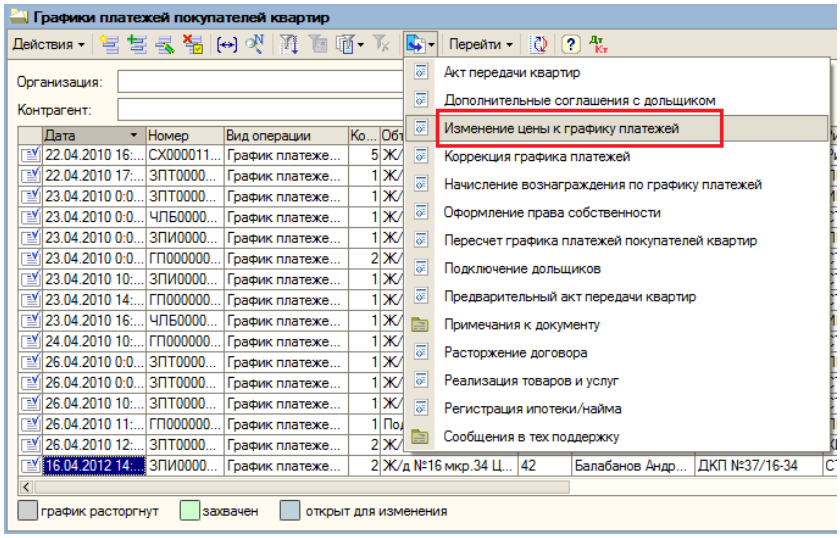
Документ «Изменение цены к графику платежей»

Изменить график можно с помощью документа «Изменение цены к графику платежей».

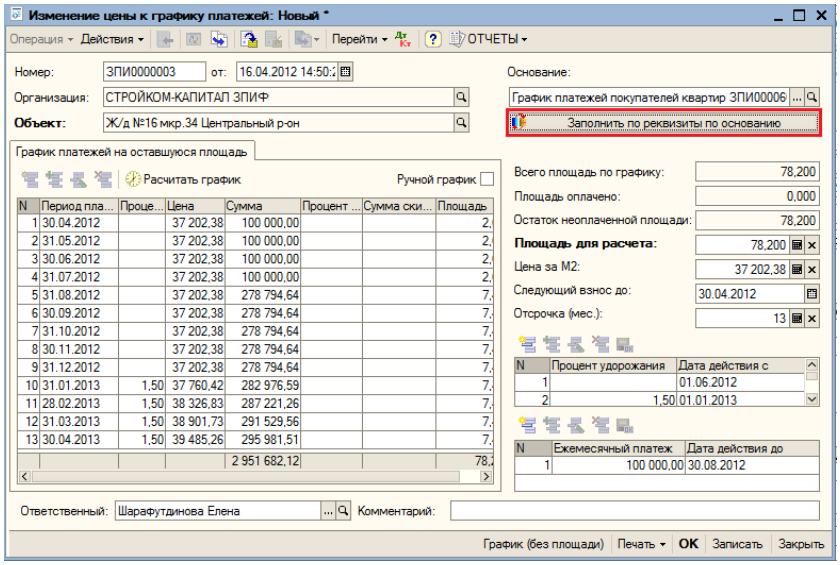
Документ используется для пересчета графика на будущие периоды с учетом уже оплаченной площади, с возможностью изменения параметров графика, с возможностью указания индивидуальных скидок.

Рассмотрим на примере:

На основании графика вводим документ «Изменение цены к графику платежей» (рисунок 213).



По кнопке «Заполнить реквизиты по основанию подтягиваются параметры из первичного графика (рисунок 214).



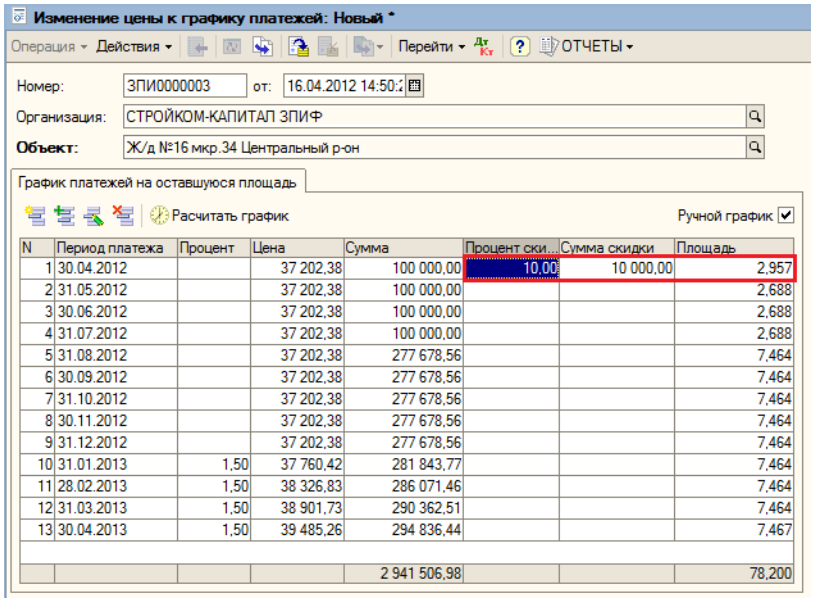
Алгоритм автоматического расчета совпадает с расчетом первичного графика:

Индивидуальные скидки (процент скидки) можно указывать в ручном режиме.

1) Изменен процент скидки не в последнем периоде: скидка применяется сверху на платеж. Пересчитывается сумма скидки текущего периода и площадь, оставшиеся периоды пересчитываются согласно параметрам графика (рисунок 215).

Сумма скидки = Сумма * Процент скидки / 100

Площадь = (Сумма + Сумма скидки) / Цена



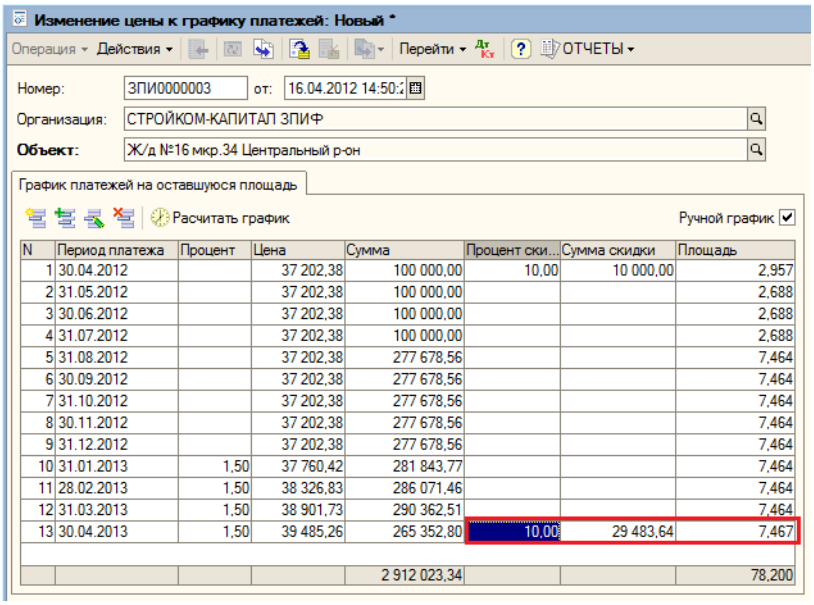
N	Период платежа	Процент	Цена	Сумма	Процент ски...	Сумма скидки	Площадь
1	30.04.2012		37 202,38	100 000,00	10,00	10 000,00	2,957
2	31.05.2012		37 202,38	100 000,00			2,688
3	30.06.2012		37 202,38	100 000,00			2,688
4	31.07.2012		37 202,38	100 000,00			2,688
5	31.08.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
6	30.09.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
7	31.10.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
8	30.11.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
9	31.12.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
10	31.01.2013	1,50	37 760,42	281 843,77			7,464
11	28.02.2013	1,50	38 326,83	286 071,46			7,464
12	31.03.2013	1,50	38 901,73	290 362,51			7,464
13	30.04.2013	1,50	39 485,26	294 836,44			7,467
				2 941 506,98			78,200

2) Изменен процент скидки в последнем периоде: скидка применяется внутри платежа.

Пересчитывается сумма скидки текущего периода и сумма к оплате (рисунок 216).

Сумма скидки = Сумма * Процент скидки / 100

Сумма = Сумма – Сумма скидки



N	Период платежа	Процент	Цена	Сумма	Процент ски...	Сумма скидки	Площадь
1	30.04.2012		37 202,38	100 000,00	10,00	10 000,00	2,957
2	31.05.2012		37 202,38	100 000,00			2,688
3	30.06.2012		37 202,38	100 000,00			2,688
4	31.07.2012		37 202,38	100 000,00			2,688
5	31.08.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
6	30.09.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
7	31.10.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
8	30.11.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
9	31.12.2012		37 202,38	277 678,56			7,464
10	31.01.2013	1,50	37 760,42	281 843,77			7,464
11	28.02.2013	1,50	38 326,83	286 071,46			7,464
12	31.03.2013	1,50	38 901,73	290 362,51			7,464
13	30.04.2013	1,50	39 485,26	265 352,80	10,00	29 483,64	7,467
				2 912 023,34			78,200

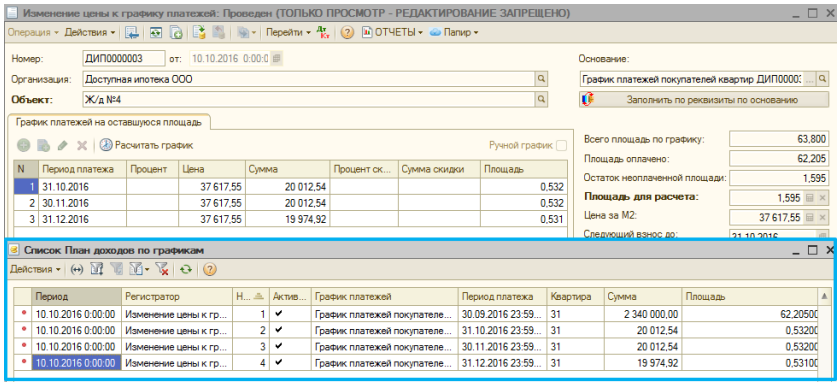
Если скидки предоставляются сразу на несколько периодов, то необходимо вводить их последовательно.

При распределении платежей в период действия индивидуальной скидки, в документ распределения она будет подтягиваться автоматически.

Во всех отчетах будут фигурировать цены со скидками для таких периодов, например, как динамика платежей.

Для периодов со скидками при расчете последнего платежа в отчете по дольщику скидка применяется внутри.

Документ формирует движения по регистру накоплений «План доходов по графику» (подробнее см. СТО МИ пользователя «Отражение доходов и расходов по ИСП на сайт Папир») (рисунок 217).

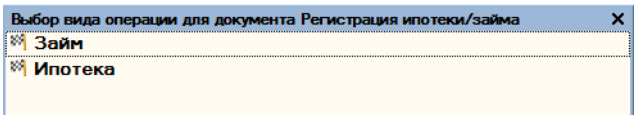


N	Период платежа	Процент	Цена	Сумма	Процент ск...	Сумма скидки	Площадь
1	31.10.2016		37 617,55	20 012,54			0,532
2	30.11.2016		37 617,55	20 012,54			0,532
3	31.12.2016		37 617,55	19 974,92			0,531

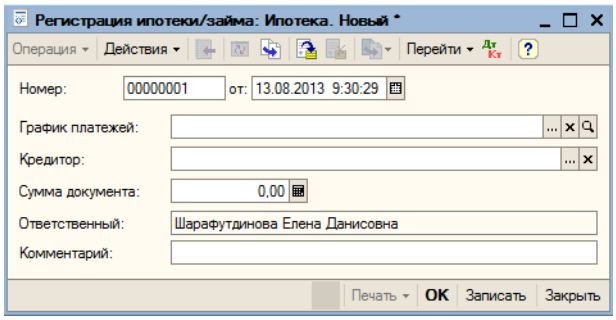
Период	Регистратор	Н...	Актив...	График платежей	Период платежа	Квартира	Сумма	Площадь
10.10.2016 0:00:00	Изменение цены к гр...	1	✓	График платежей покупателе...	30.09.2016 23:59...	31	2 340 000,00	62,20500
10.10.2016 0:00:00	Изменение цены к гр...	2	✓	График платежей покупателе...	31.10.2016 23:59...	31	20 012,54	0,53200
10.10.2016 0:00:00	Изменение цены к гр...	3	✓	График платежей покупателе...	30.11.2016 23:59...	31	20 012,54	0,53200
10.10.2016 0:00:00	Изменение цены к гр...	4	✓	График платежей покупателе...	31.12.2016 23:59...	31	19 974,92	0,53100

Документы «Регистрация ипотеки/займа»

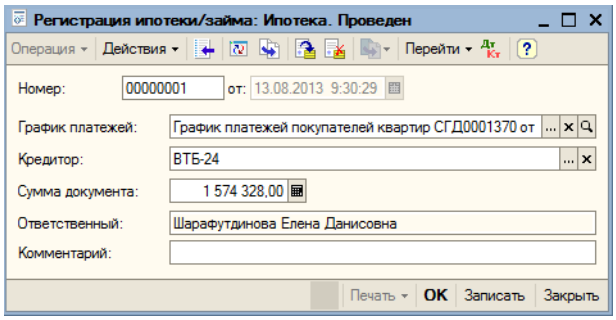
При создании нового документа появляется окно с выбором вида операции для документа (рисунок 218).



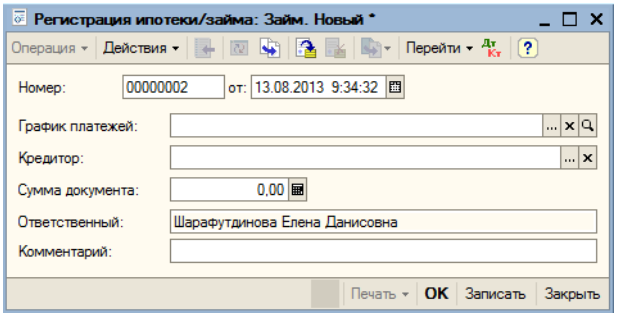
Внешний вид документа «Регистрация ипотеки/найма: Ипотека» представлен на рисунке 219.



Выбираем график платежей из списка документов по графикам платежей покупателей квартир, выбираем кредитора, прописываем сумму проводимого документа (рисунок 220).



По такому же принципу формируется документ «Регистрация ипотеки/займа: Займ» (рисунок 221).



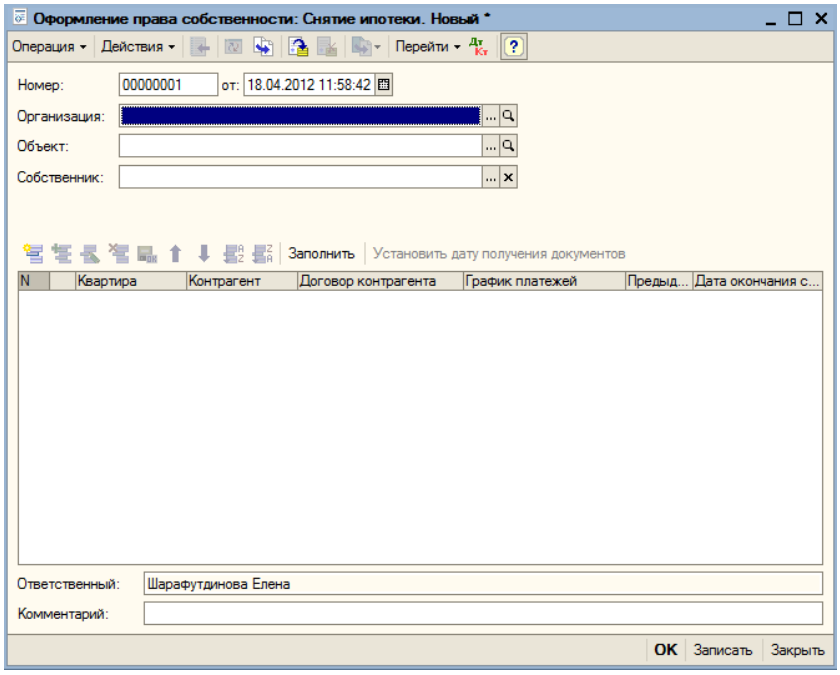
Если при выборе графика платежа уже зарегистрирован документ ипотеки или займа, то документ не будет проведен и в поле «служебные сообщения» появится окно с информированием об этом событии (рисунок 222). Если вид операции «Займ», то проведение документа разрешено, даже если по указанному графику платежей уже создан документ «Регистрация ипотеки/займа».

Также контролируется количество проведенных документов «Регистрация ипотеки/займа»:

На один График платежей покупателей квартир возможно создавать один документ с видом операции «Ипотека» и один документ с видом операции «Займ».

Документ «Снятие ипотеки»

Внешний вид документа представлен на рисунке 223.



Реквизиты документа:

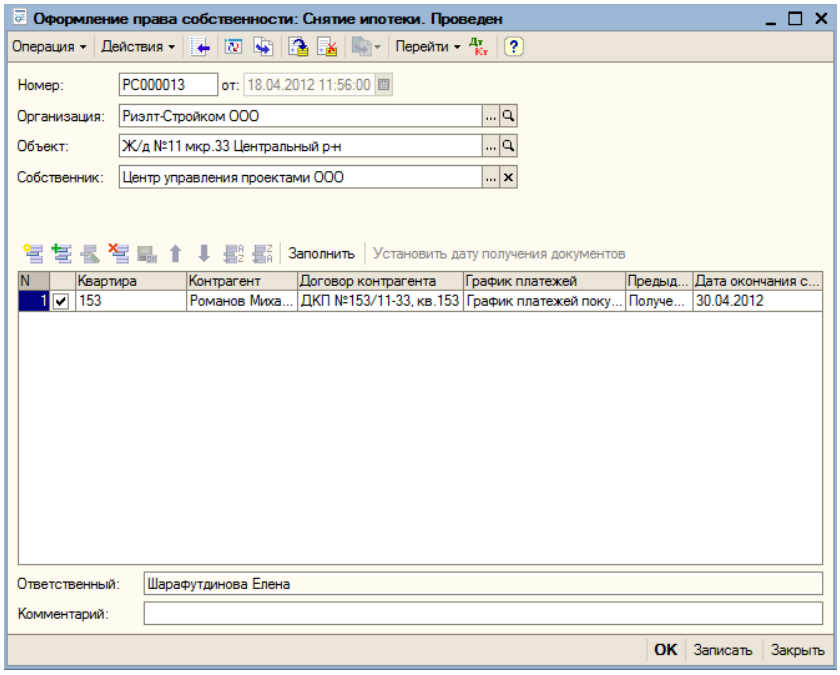
- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник.

Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата окончания срока регистрации.

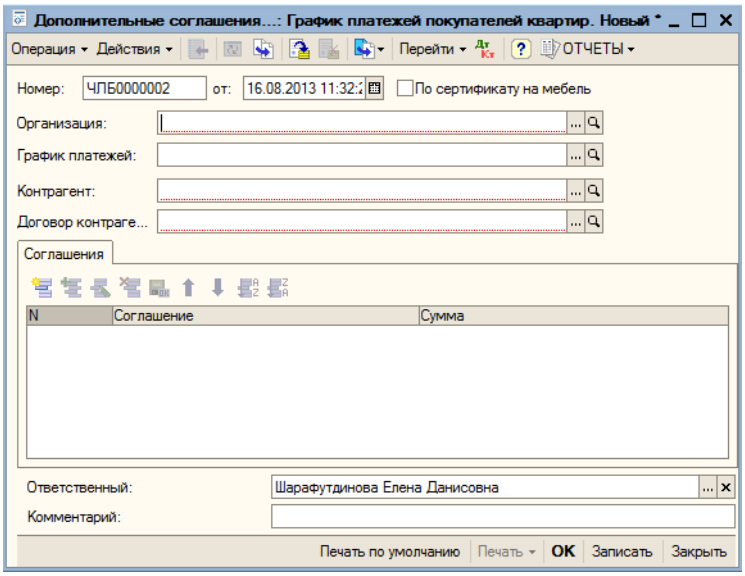
Выбираем объект, по которому будет производиться снятие ипотеки. Выбираем организацию и собственника.

Нажимаем на кнопку заполнить или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 224).



Документ «Дополнительные соглашения с дольщиком»

Внешний вид документа представлен на рисунке 225.



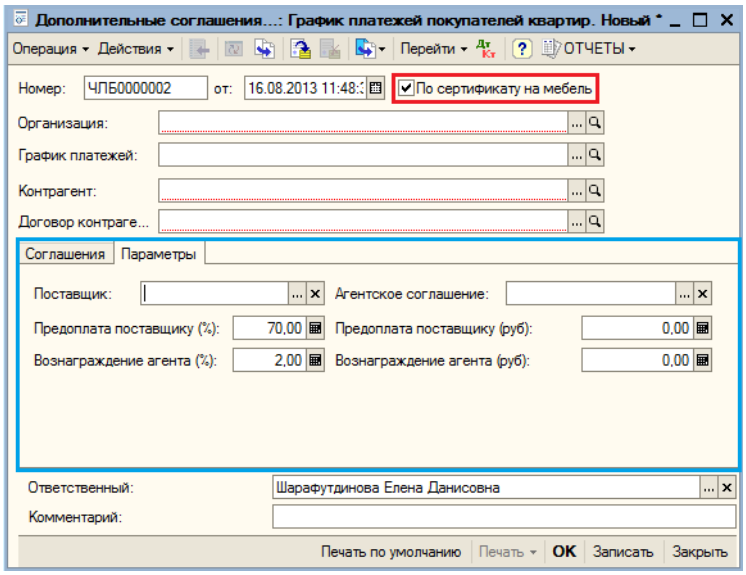
Реквизиты документа:

- Организация,
- График платежей – ссылка на документ «График платежей покупателей квартир»,
- Контрагент – ссылка на справочник «Контрагенты»,
- Договор контрагента – ссылка на справочник «Договоры контрагентов»,
- Признак «По сертификату на мебель».

Реквизиты табличной части вкладки «Соглашения»:

- Соглашение – ссылка на справочник «Объекты по дополнительному соглашению»,
- Сумма.

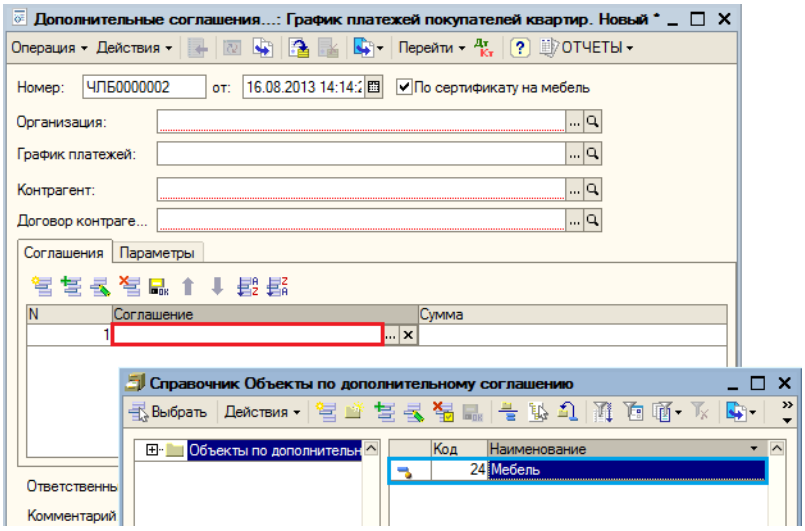
При установке признака «По сертификату на мебель» открывается видимость вкладки «Параметры» (рисунок 226).



Реквизиты вкладки:

- Поставщик – ссылка на справочник «Контрагенты», в реквизите указывается поставщик мебели,
- Агентское соглашение – ссылка на справочник «Договоры контрагентов», в реквизиты указывается агентское соглашение между организацией-застройщиком и поставщиком мебели для последующего перечисления оплаты\предоплаты,
- Предоплата поставщику (%) – заполняется процентом предоплаты поставщику мебели. По умолчанию 70%,
- Предоплата поставщик (руб) – рассчитывается автоматически от суммы доп. соглашения и значения реквизита «Предоплата поставщику (%)»,
- Вознаграждение агента (%) – заполняется процентом вознаграждения агента. По умолчанию 2%,
- Вознаграждение агента (руб) – рассчитывается автоматически от суммы доп. соглашения и значения реквизита «Вознаграждение агента (%)».

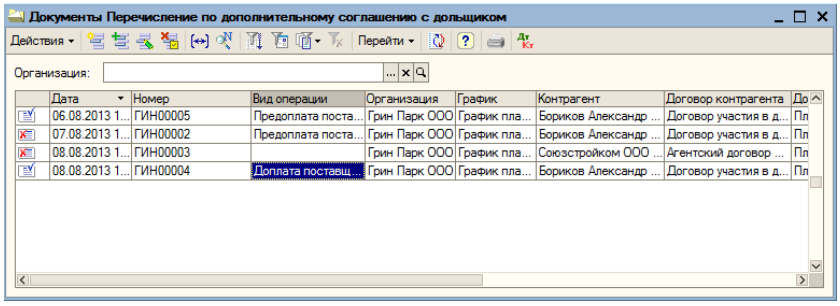
При установленном признаке «По сертификату на мебель» в табличной части доступен для выбора только объект по дополнительному соглашению «Мебель» (рисунок 227).



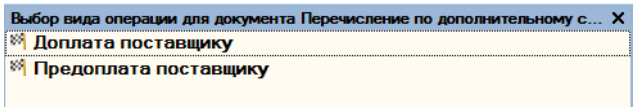
Документ «Перечисление по дополнительному соглашению с дольщиком»

Документ предназначен для фиксирования факта перечисления денежных средств агентом поставщику мебели в подсистеме «Продажа недвижимости».

Форма списка документов «Перечисление по дополнительному соглашению с дольщиком» представлена на рисунке 228.



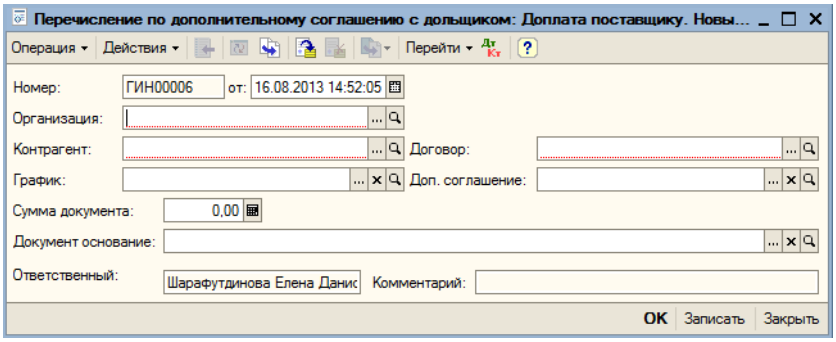
После нажатия на кнопку открывается форма выбора вида операции для документа «Перечисление по дополнительному соглашению с дольщиком» (рисунок 229).



Виды операций:

- Доплата поставщику,
- Предоплата поставщику.

Форма нового документа представлена на рисунке 230.

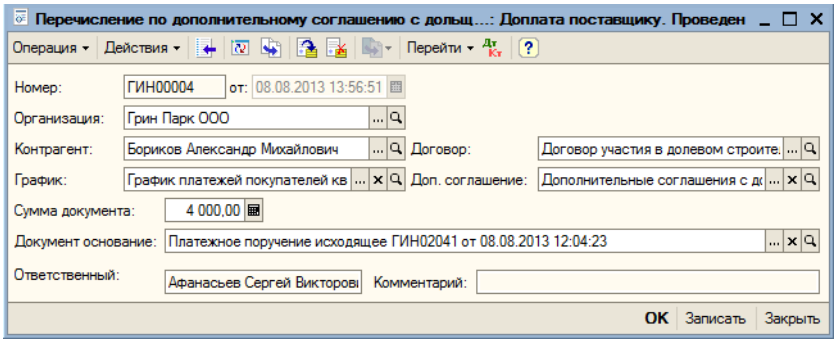


Реквизиты документа:

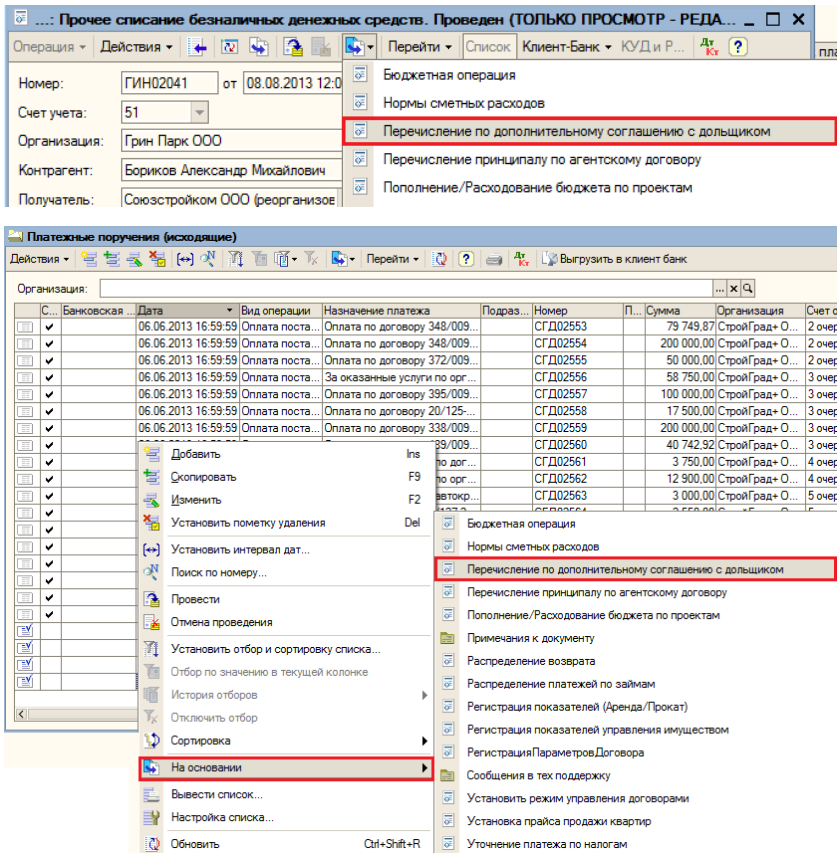
- Организация – ссылка на справочник «Организации»,
- Контрагент – ссылка на справочник «Контрагенты». В зависимости от вида операции заполняется соответствующим участником процесса,
- Договор – ссылка на справочник «Договоры контрагентов»,
- График – ссылка на документ «График платежей покупателей квартир»,
- Доп. соглашение – ссылка на документ «Дополнительные соглашения с дольщиком» (см. раздел Документ «Дополнительные соглашения с дольщиком»),
- Сумма документа,
- Документ основание – ссылка на документ-основание «Платежное поручение исходящее»,
- Ответственный,
- Комментарий.

При проведении документа осуществляется контроль доступной суммы для перечисления.

Проведенный документ представлен на рисунке 231.



Данный документ возможно ввести на основании документа «Платежное поручение исходящее» из формы документа (рисунок 232) или из формы списка документов через контекстное меню (рисунок 233).



Учет взаиморасчетов с поставщиком мебели

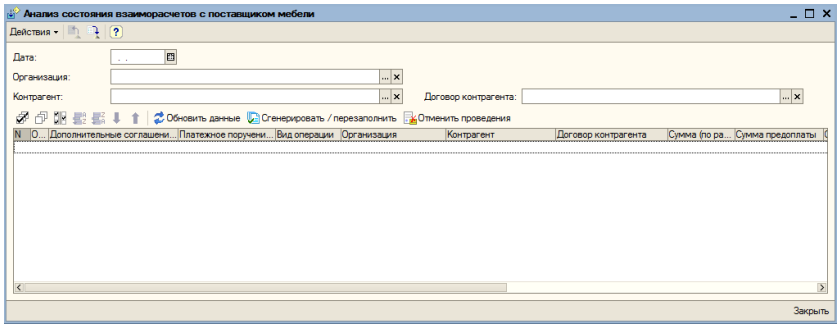
Механизм учета взаиморасчетов с поставщиком мебели:

В договоре с покупателем квартиры указывается сумма, включающая сумму по графику платежей и сумму по доп. соглашению по сертификату на мебель. При поступлении денежных средств по договору с покупателем квартиры сумма платежа распределяется сначала на квадратные метры, далее при наличии остатка на мебель. Сумма поступившей оплаты по доп. соглашению накапливается в учетной системе. Ответственный специалист видит накопленную сумму в обработке «Анализ состояния взаиморасчетов с поставщиком мебели» и формирует заявки на платеж, платежные поручения на перечисления агентом поставщику мебели денежных средств, документы «Перечисление по дополнительному соглашению с дольщиком».

Обработка «Анализ состояния взаиморасчетов с поставщиком мебели»

Обработка «Анализ состояния взаиморасчетов с поставщиком мебели» предназначена для группового анализа накопленной суммы и готовности формирования заявок на платёж, платежных поручений исходящих и перечислений по дополнительному соглашению с дольщиком.

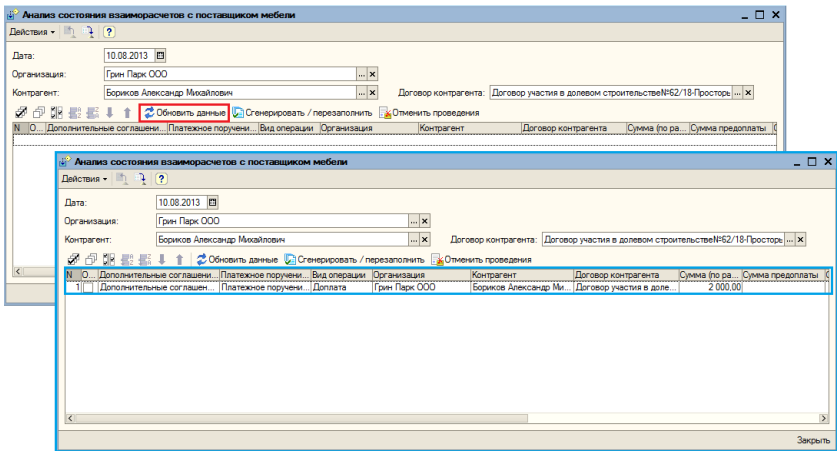
Форма обработки представлена на рисунке 234.



Реквизиты шапки формы:

- Дата,
- Организация – ссылка на справочник «Организации»,
- Контрагент – ссылка на справочник «Контрагенты»,
- Договор контрагента – ссылка на справочник «Договоры контрагентов».

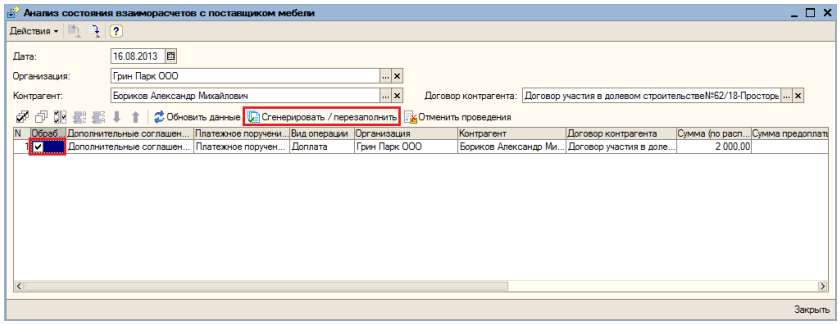
После заполнения шапки обработки по кнопке «Обновить данные» выполняется анализ платежей дольщиков по доп. соглашениям с признаком «По сертификату на мебель». В табличную часть выводятся доп. соглашения, по которым есть сумма, не закрытая заявкой на платеж, либо проведено перечисление денежных средств поставщику мебели, либо перечисление денежных средств не отражено в подсистеме «Продажа недвижимости». Для отбора документов используются значения реквизитов шапки обработки (если значение реквизита не заполнено, то оно не участвует в отборе). Список документов выводится в табличную часть (рисунок 235).



Колонки табличной части обработки:

- Признак «Обработать»,
- Дополнительные соглашения с дольщиком,
- Платежное поручение входящее,
- Вид операции,
- Организация,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- Сумма (по распределению),
- Сумма предоплаты/доплаты – заполняется информативно, для того, чтобы ответственный специалист видел необходимую сумму, для возможности оформление платежных документов,
- Сумма вознаг. Агента,
- Заявка на платеж – заполняется, если создана заявка на платеж. В этом случае её можно перезаполнить или провести,
- Платежное поручение – заполняется, если создано платежное поручение исходящее. В этом случае его можно перезаполнить или провести,
- Перечисление по дополнительному соглашению с дольщиком – заполняется, если создан документ. В этом случае его можно перезаполнить или провести.

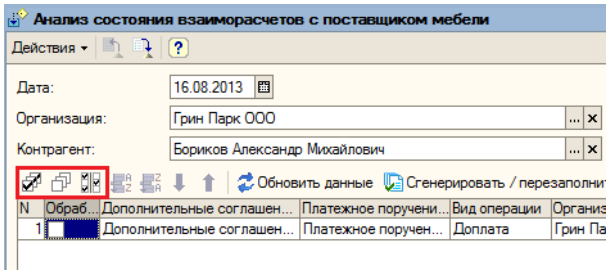
По кнопке «Сгенерировать/перезаполнить» осуществляется генерация/перезаполнение непроведенных документов по строкам табличной части с отмеченным признаком «Обработать».



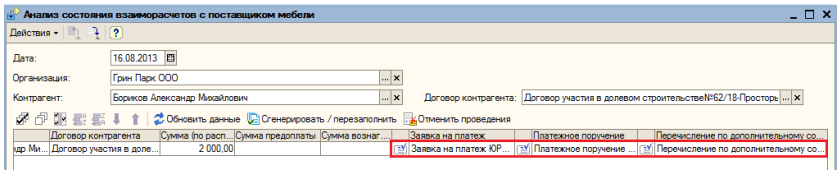
Для отметки доступны только строки, по которым суммы достаточно для предоплаты, либо оплаты остатка по доп. соглашению.

Пользователь имеет возможность групповой отметки документов, снятия отметки строк при помощи кнопок на командной

панели (рисунок 236).

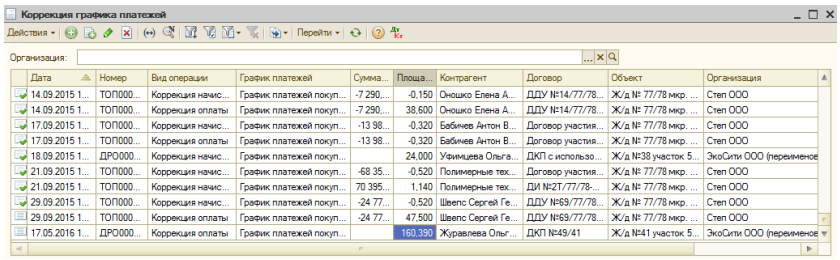


В табличной части выводится статус документа (проведен, не проведен), см. рисунок 237.

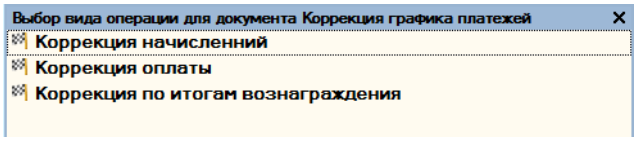


Документы «Коррекция графика платежей»

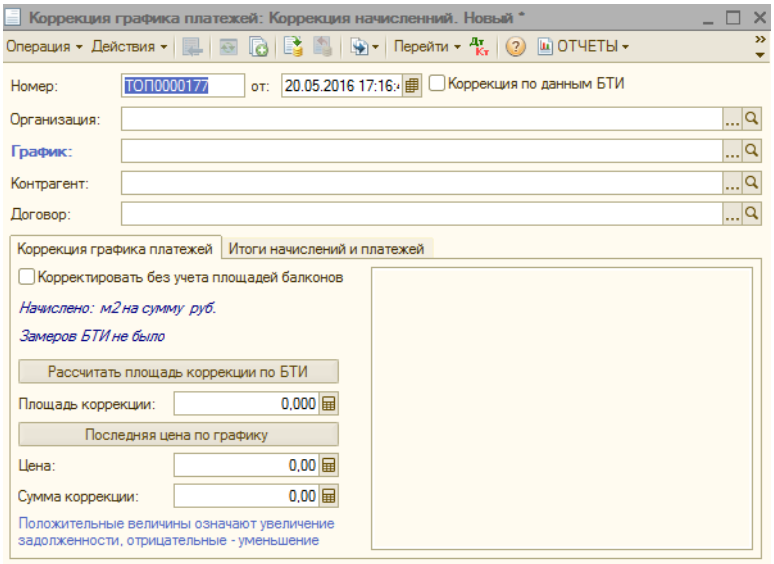
Список документов представлен на рисунке 238. Есть возможность производить отбор по определенной организации.

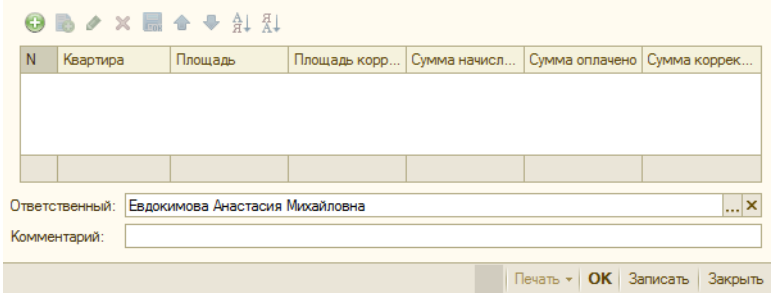


При создании нового документа появляется окно с вариантами выбора вида операции для документа «Коррекция графика платежей» (рисунок 239).

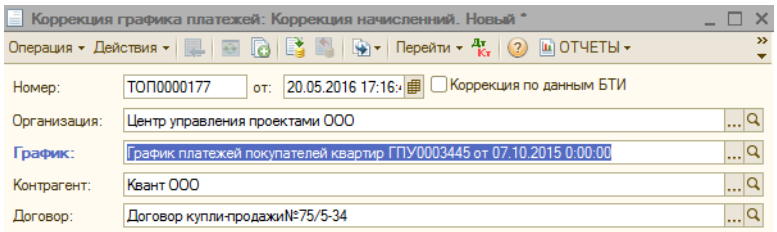


Документ «Коррекция графика платежей: Коррекция начислений» представлен на рисунке 240.

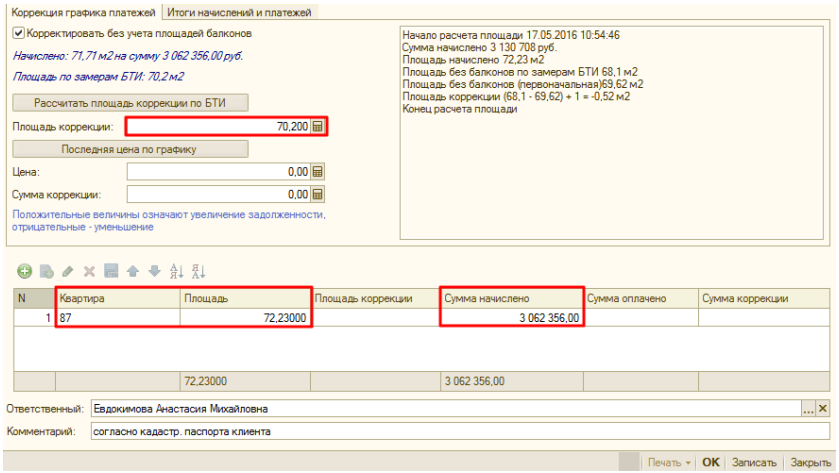




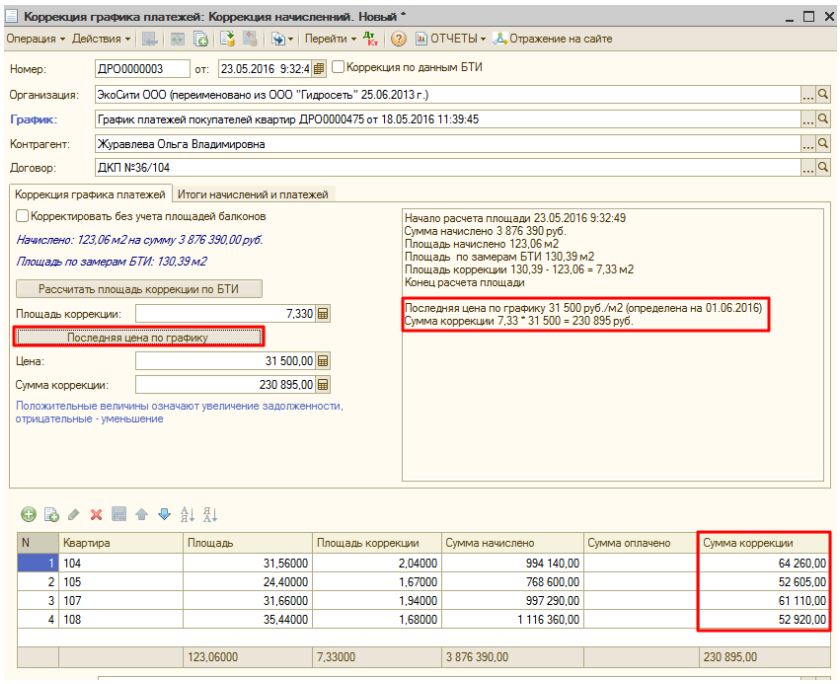
Необходимо выбрать организацию, графика платежей по этой организации. Контрагент и договор автоматически заполняются из графика платежей (рисунок 241).

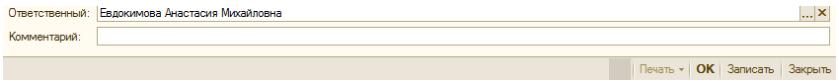


Также автоматически выставляется площадь коррекции и реквизиты табличной части «Квартиры» по данным графика платежей (рисунок 242). Реквизит «Сумма оплачено» табличной части «Квартиры» заполняется из регистра накоплений «Начисления и платежи по квартирам».



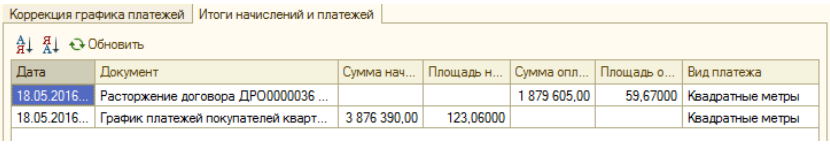
После нажатия на кнопку «Рассчитать площадь коррекции по БТИ» рядом в поле появится расчет, получившееся значение также подставляется в табличную часть «Квартиры». Аналогично можно вывести последнюю цену по графику, нажав на кнопку «Последняя цена по графику» и рассчитать сумму коррекции (рисунок 243).





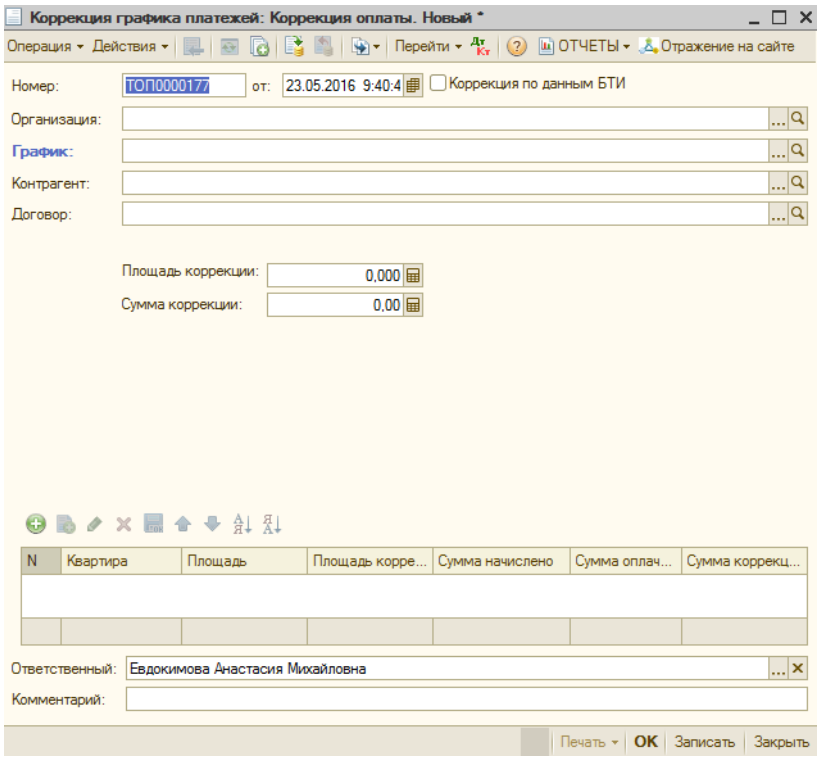
При установке признака «Корректировать без учета балконов» происходит расчет без учета площади балконов.

На вкладке «Итоги начислений и платежей» отображаются итоги начислений и платежей из регистров накопления (рисунок 244).

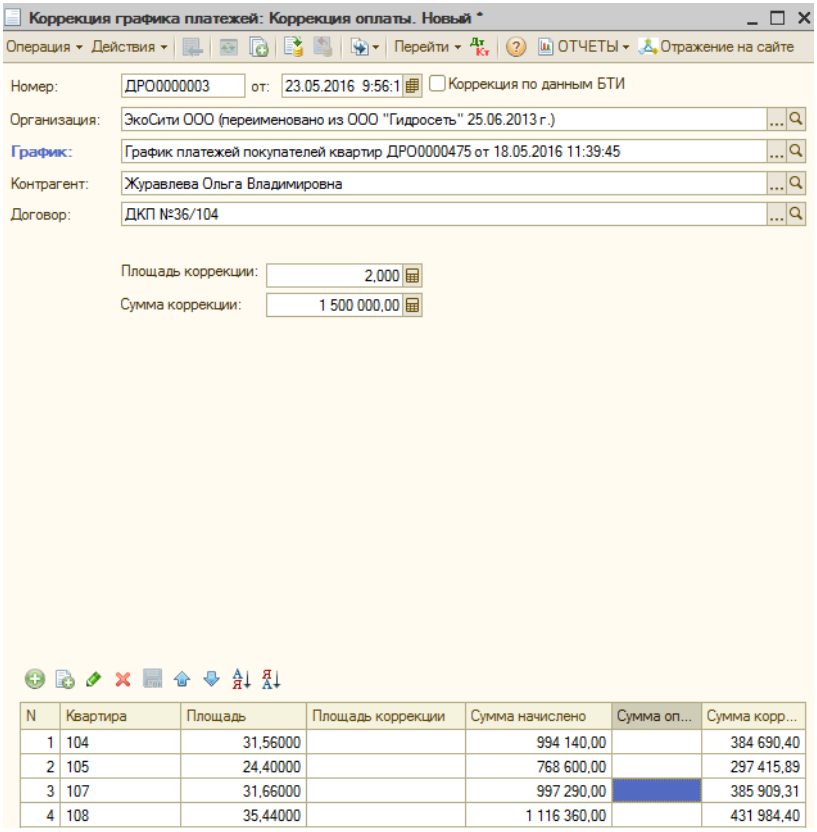


Дата	Документ	Сумма нач...	Площадь н...	Сумма опл...	Площадь о...	Вид платежа
18.05.2016...	Расторжение договора ДРО0000036 ...			1 879 605,00	59,67000	Квадратные метры
18.05.2016...	График платежей покупателей кварт...	3 876 390,00	123,06000			Квадратные метры

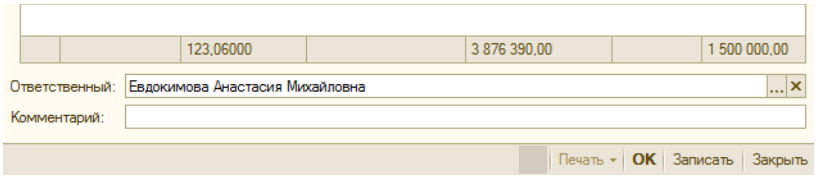
Документ «Коррекция графика платежей: Коррекция оплаты» представлен на рисунке 245.



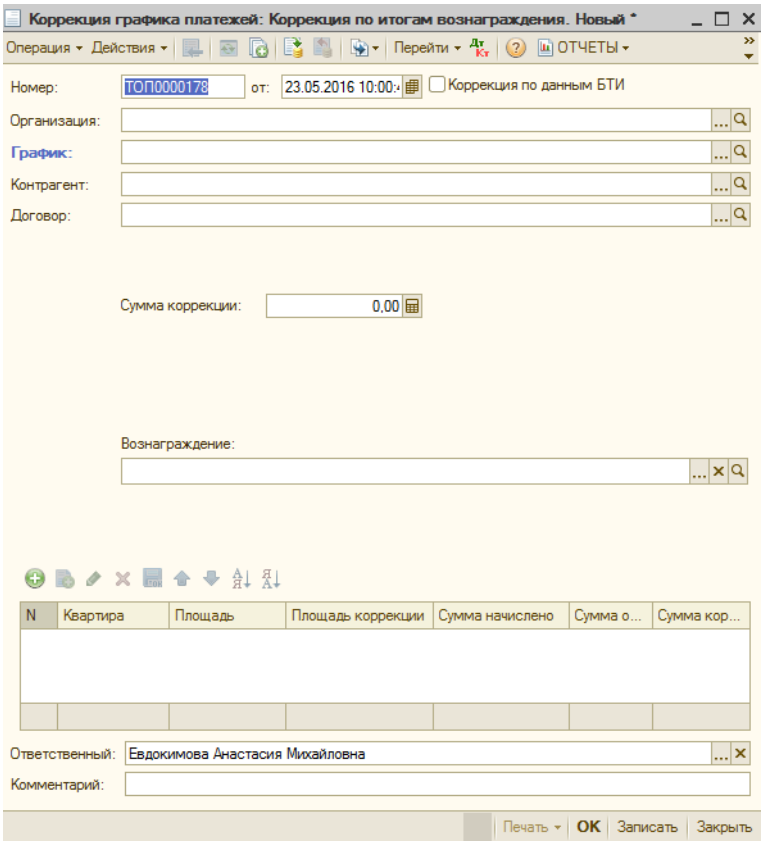
После выбора организации и графика платежей реквизиты контрагент, договор, площадь коррекции и реквизиты табличной части «Квартиры» выставляются автоматически. Необходимо задать сумму коррекции, которая автоматически распределится в табличной части «Сумма коррекции» (рисунок 246), и провести документ.



N	Квартира	Площадь	Площадь коррекции	Сумма начислено	Сумма оп...	Сумма корр...
1	104	31,56000		994 140,00		384 690,40
2	105	24,40000		768 600,00		297 415,89
3	107	31,66000		997 290,00		385 909,31
4	108	35,44000		1 116 360,00		431 984,40

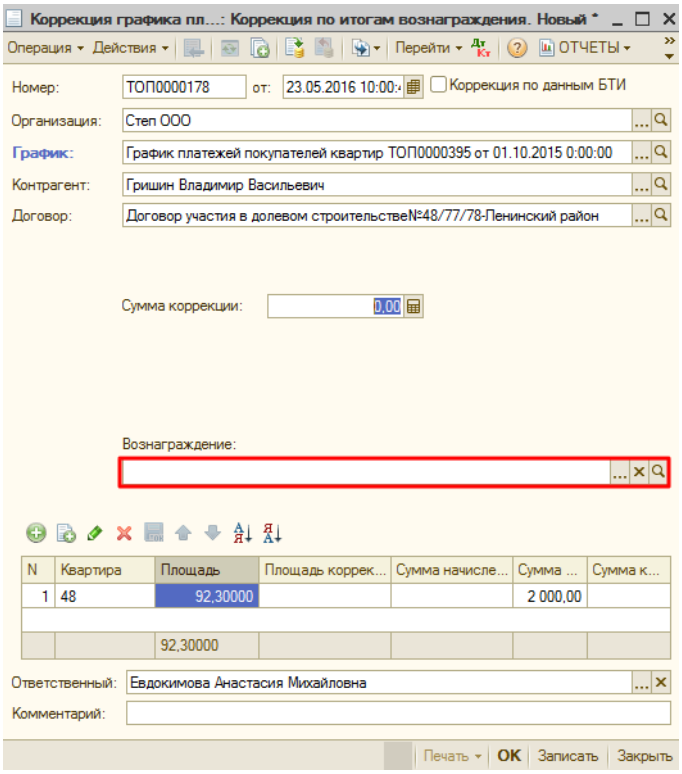


Документ «Коррекция графика платежей: Коррекция по итогам вознаграждения» представлен на рисунке 247.



После выбора организации и графика платежей реквизиты контрагент, договор коррекции и реквизиты табличной части «Квартиры» выставляются автоматически.

Открываем связанный документ «Начисление вознаграждения по графику платежей» (рисунок 248).



Выставляем данные нового покупателя:

- График,
- Организация – заполняется автоматически по графику платежей,

- Контрагент – заполняется автоматически по графику платежей,
- Договор – заполняется автоматически по графику платежей.

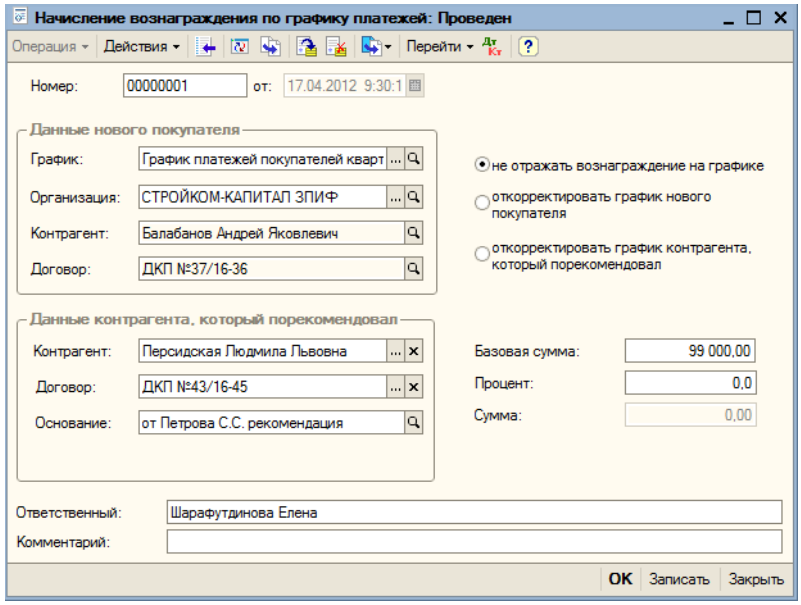
Выставляем данные контрагента, который рекомендовал покупателя:

- Контрагент,
- Договор,
- Основание.

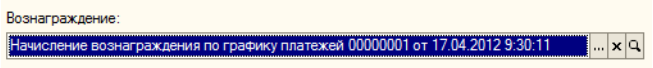
Также имеется возможность коррекции графиков:

- Не отражать вознаграждение на графике,
- Откорректировать график нового покупателя,
- Откорректировать график контрагента, который порекомендовал.

Вид документа представлен на рисунке 249.



В документе «Коррекция графика платежей: Коррекция по итогам вознаграждения» вознаграждение отображается в строке (рисунок 250). Выставляем сумму коррекции и проводим документ.

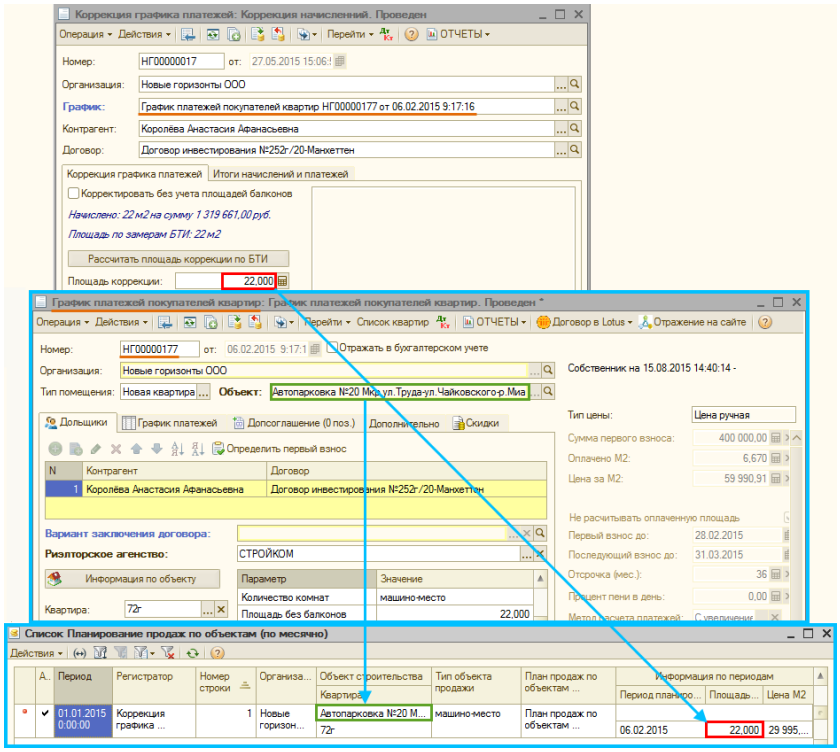


Движения документа

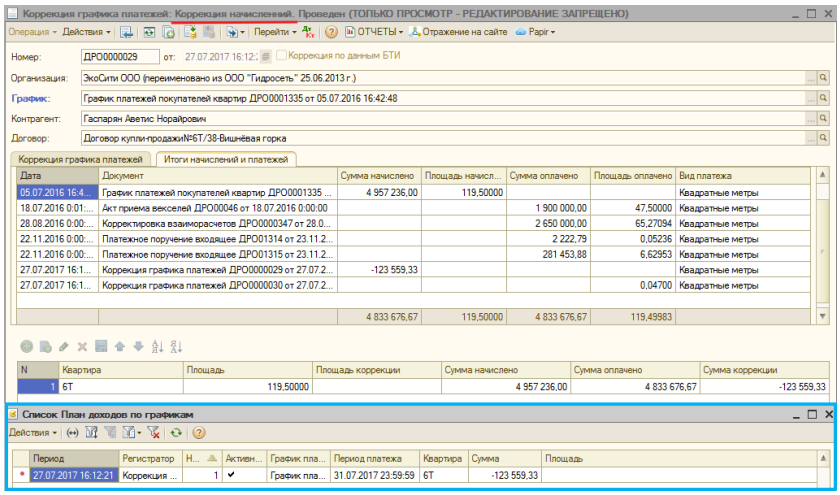
При проведении документа с видом операции «Коррекция начислений» формируются движения по регистру накопления «Планирование продаж по объектам (помесячно)».

Данные для формирования движений берутся из связанного графика платежей, кроме цены М2 и площади (рисунок 251):

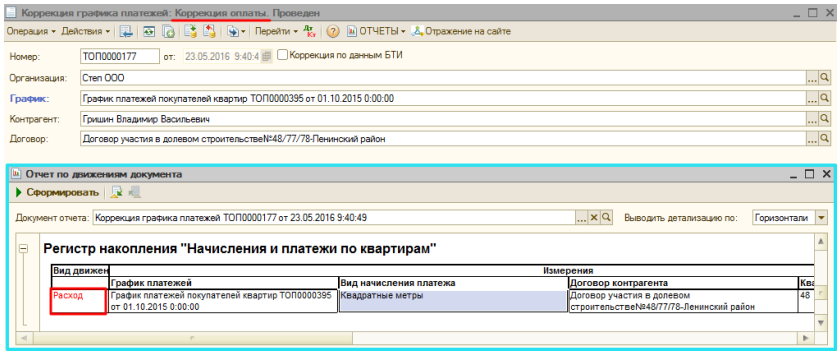
- Цена М2 рассчитывается как «Сумма по графику платежей» + «Сумма коррекции», деленная на «Площадь по графику платежей» + «Площадь коррекции»,
- Площадь М2 = Площадь коррекции.



Документ «Коррекция графика платежей» с видом операции «Корекция начислений» также формирует движения по регистру накоплений «План доходов по графику» (подробнее см. СТО МИ пользователя «Отражение доходов и расходов по ИСП на сайт Папир») (рисунок 252).

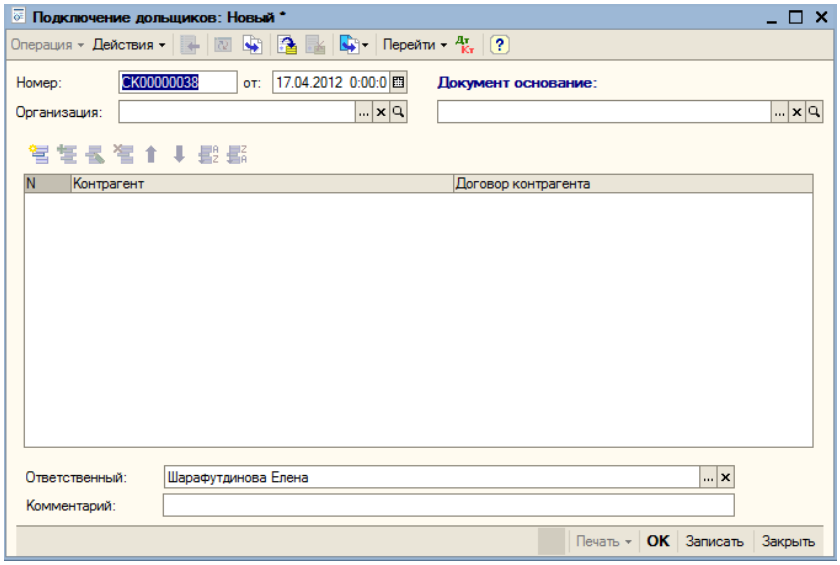


При проведении документа с видом операции «Коррекция начислений» и «Коррекция оплаты» формируются движения по регистру накоплений «Начисления и платежи по квартирам». При этом для вида операции «Коррекция начислений» движения записываются в приход, а для вида операции «Коррекция оплат» – в расход (рисунок 253).

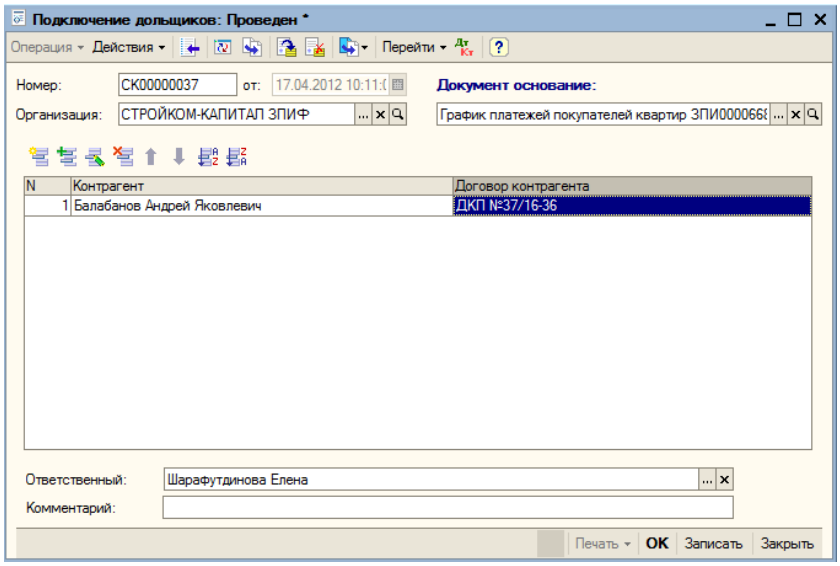


Документ «Подключение дольщиков»

Внешний вид документа представлен на рисунке 254.

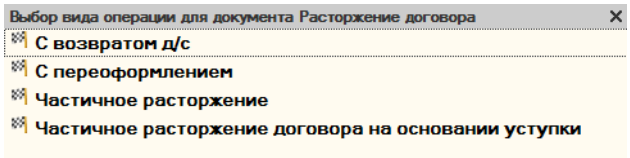


Выставляем организацию, документ основание в виде графика платежей покупателей квартир. В табличной части документа добавляем контрагентов и договор по этому контрагенту (рисунок 255).



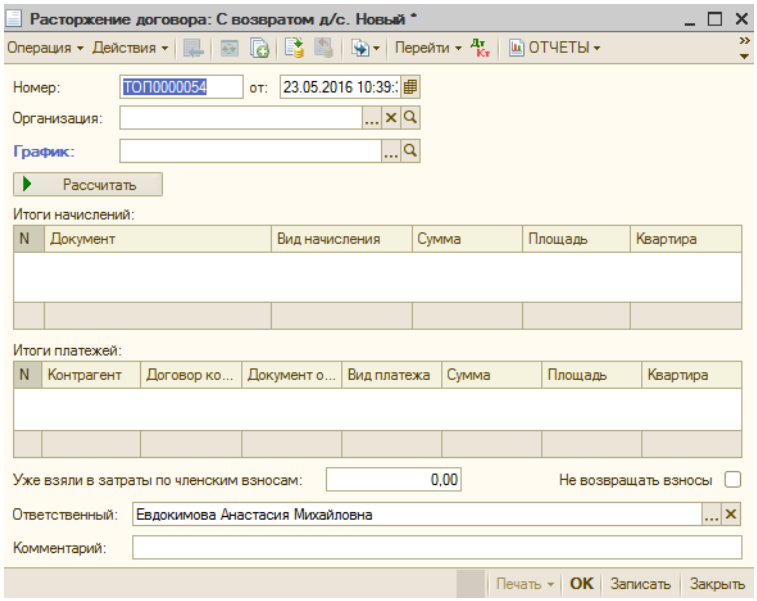
Документ «Расторжение договора»

При создании нового документа появляется окно с вариантами выбора вида операции для документа «Расторжение договора» (рисунок 256).

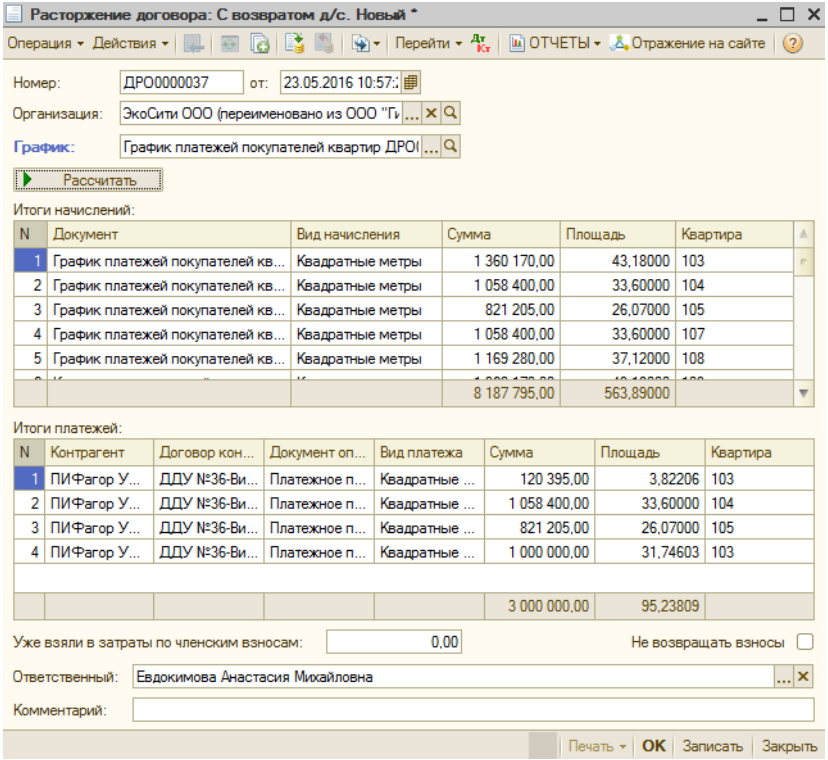


Вид операции «С возвратом д/с»

Документ «Расторжение договора: С возвратом д/с» представлен на рисунке 257.

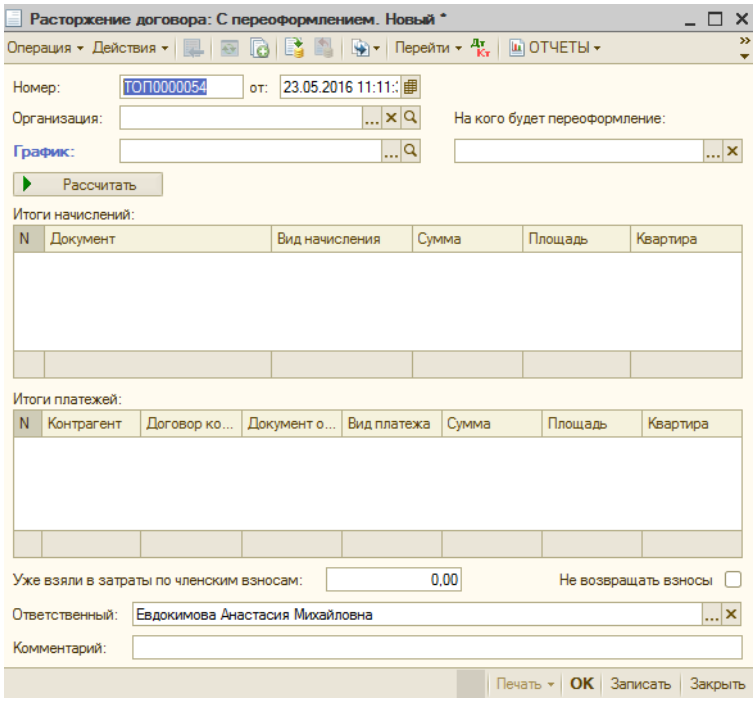


После выбора организации и графика платежей покупателей необходимо нажать на кнопку «Рассчитать». Табличная часть «Итоги начислений» заполняется документами по графикам платежей покупателей квартир с полями по сумме и площади. Табличная часть «Итоги платежей» заполняется документами по оплатам и соответствующим им контрагентам (рисунок 258). Реквизит «Квартира» обеих табличных частей заполняется по регистру накоплений «Начисления и платежи по квартирам».

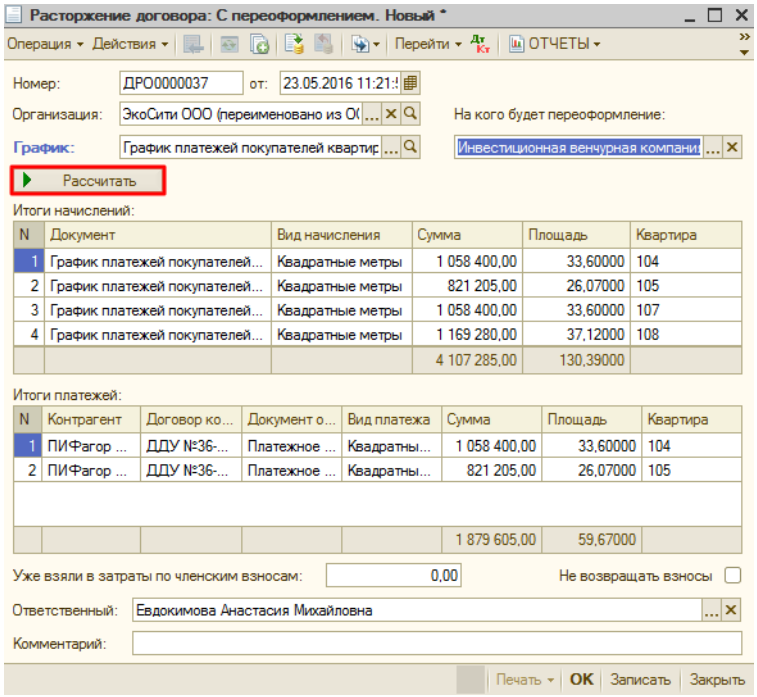


Вид операции «С переоформлением»

Документ «Расторжение договора: С переоформлением» представлен на рисунке 259.

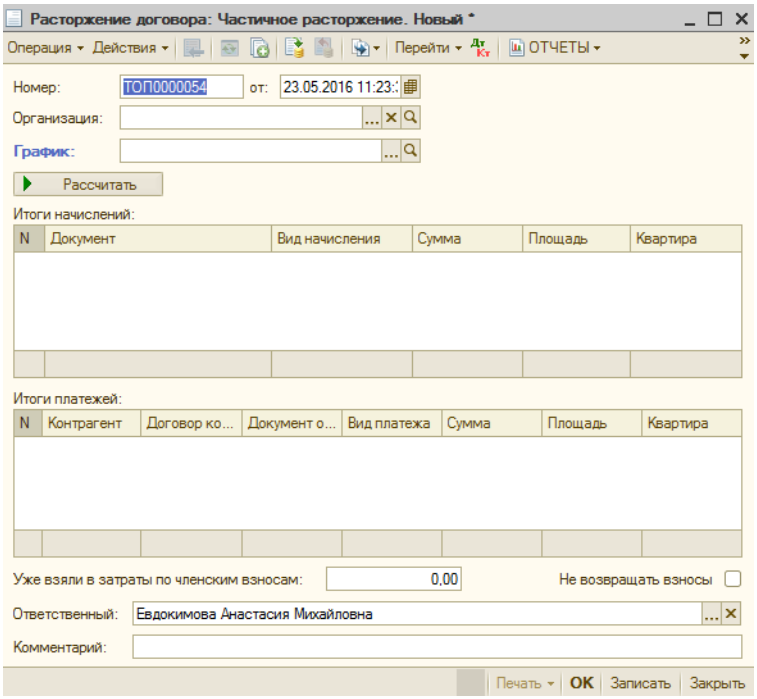


Необходимо выбрать организацию, график платежей покупателей и нажать на кнопку «Рассчитать». Табличная часть «Итоги начислений» заполняется документами по графикам платежей покупателей квартир с полями по сумме и площади. Табличная часть «Итоги платежей» заполняется документами по оплатам и соответствующим им контрагентам (рисунок 260). Реквизит «Квартира» обеих табличных частей заполняется по регистру накоплений «Начисления и платежи по квартирам».



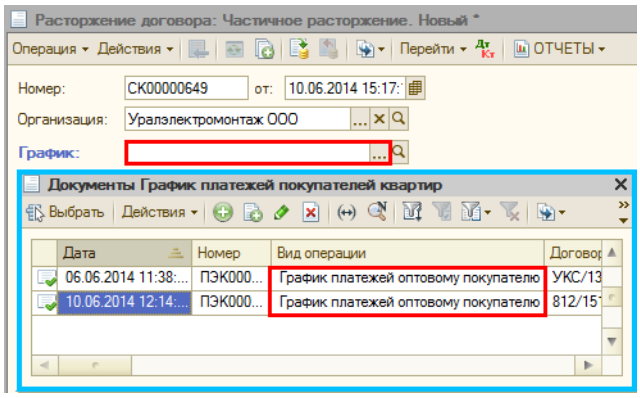
Вид операции «Частичное расторжение»

Новый документ «Расторжение договора: Частичное расторжение» представлен на рисунке 261.



Документ с данным видом операции применим в случае, если дольщик отказывается от части квартир.

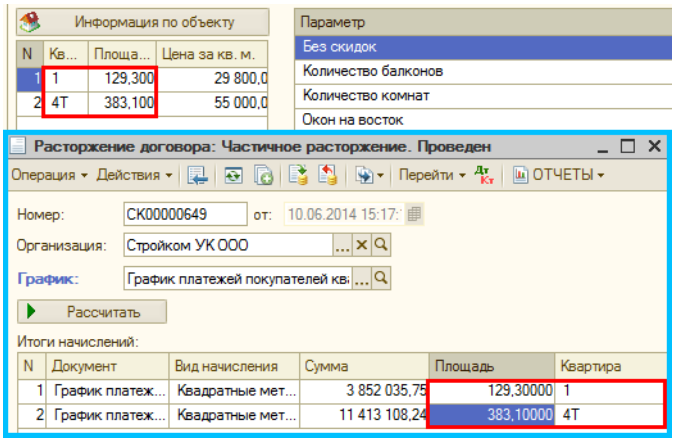
Реквизит «График» пользователь выбирает из журнала документов «График платежей покупателей квартир» с отбором по виду операции «График платежей оптовому покупателю» (рисунок 262).



Реквизиты табличной части «Итоги начислений»:

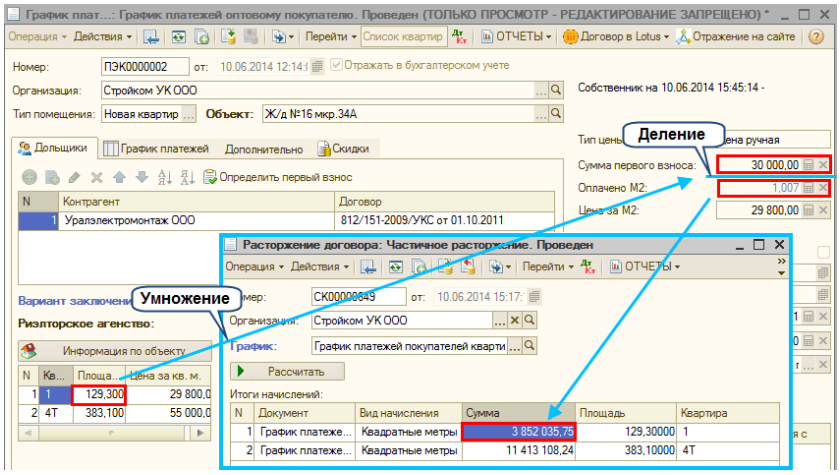
- Документ,
- Вид начисления,
- Сумма,
- Площадь,
- Квартира.

Вся табличная часть заполняется в разрезе квартир, а не суммировано из начислений (рисунок 263).



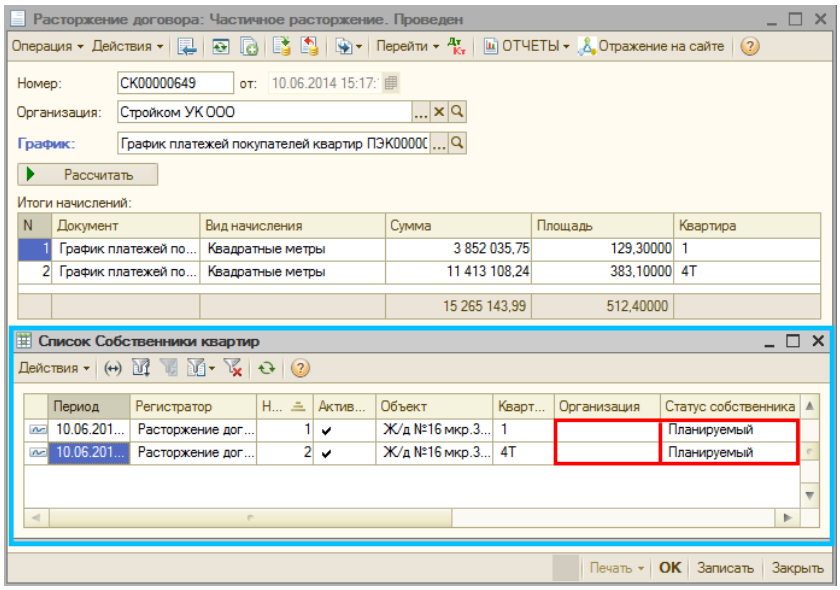
При заполнении табличной части колонка «Сумма» рассчитывается по формуле (рисунок 264):

Сумма =



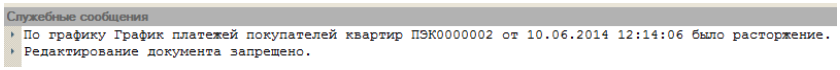
Табличная часть «Итоги платежей» для вида операции «Частичное расторжение» доступна для редактирования.

Дополнительно формируются движения по регистру «Собственники квартир» с пустой организацией и статусом «Планируемый» (рисунок 265).



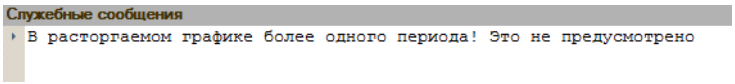
При проведении документа происходит движении документа по регистру «Итоги платежей», при этом сторнируется сумма по платежам для тех квартир, по которым проводится расторжение.

После проведения документа «Расторжение договора: Частичное расторжение» редактирование связанного с ним документа «График платежей покупателей квартир: График платежей оптовому покупателю» запрещено (рисунок 266).

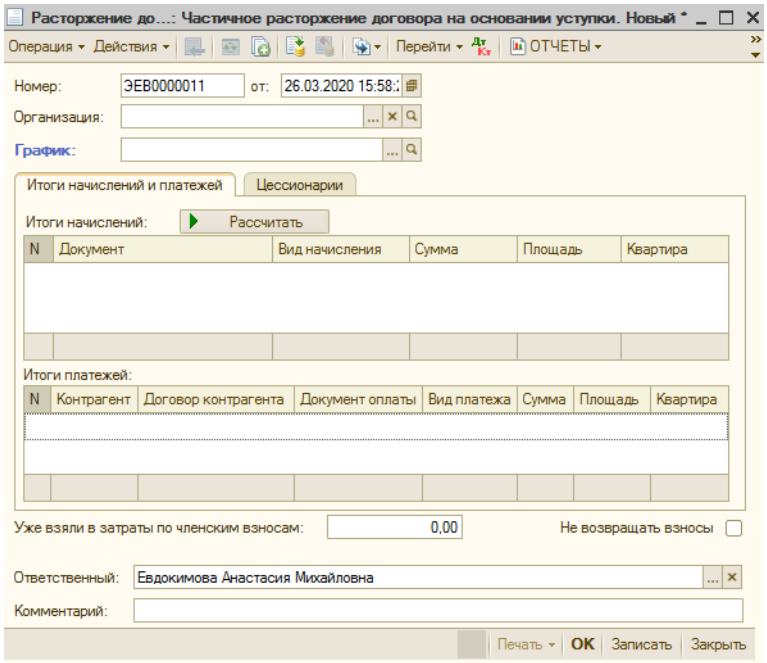


Вид операции «Частичное расторжение договора на основании уступки»

Данный вид операции используется при передачи покупателем права требования и заключении договора уступки. Частичное расторжение договора на основании уступка допускается на основании графиков, в которых оплата выполняется сразу. Если оплата разбита на несколько периодов, то при попытке записать документ «Расторжение договора: Частичное расторжение договора на основании уступки» появится сообщение об ошибке (рисунок 267).



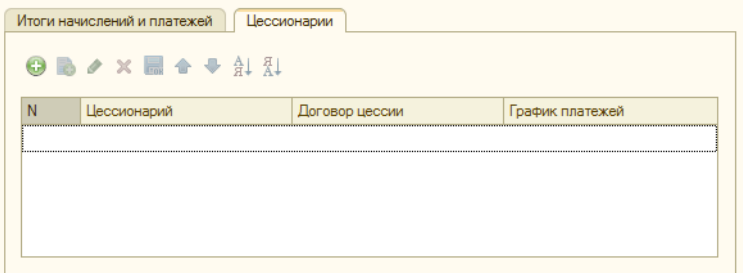
Форма нового документа с видом операции «Частичное расторжение договора на основании уступки» представлена на рисунке 268.



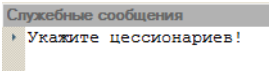
Реквизиты и заполнение вкладки «Итоги начислений и платежей» аналогично виду операции «Частичное расторжение» (см. Вид операции «Частичное расторжение»).

Табличная часть «Цессионарии» (рисунок 269):

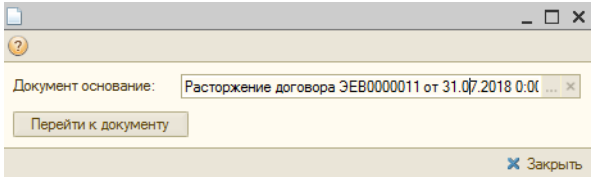
- Цессинарий – ссылка на справочник «Контрагенты»,
- Договор цессии – ссылка на справочник «Договоры контрагентов»,
- График платежей – график платежей между Цедентом и Цессионарием.



Табличная часть «Цессионарии» обязательна для заполнения. При попытке записать документ с незаполненной табличной частью «Цессионарии» или незаполненными столбцами табличной части появится сообщение об ошибке (рисунок 270), запись документа отменяется.

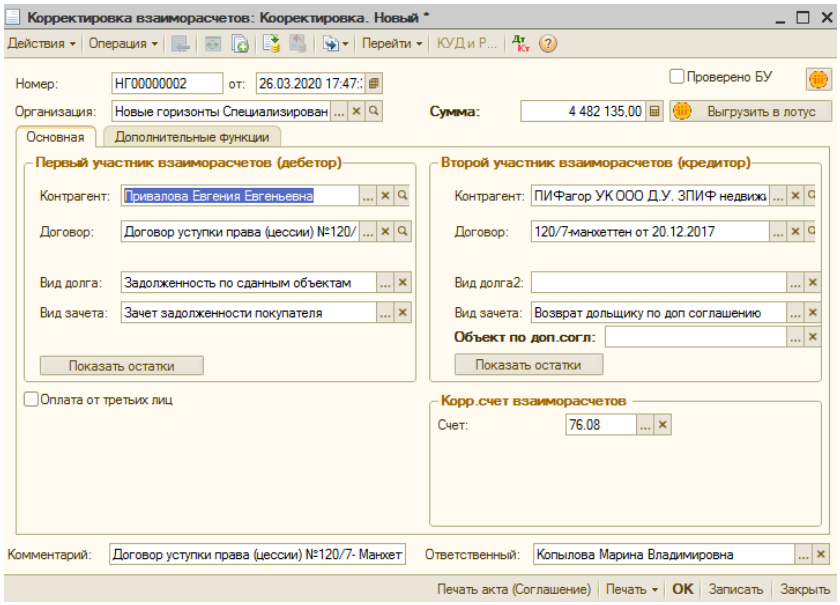


При проведении документа ответственному специалисту, который определяется по варианту адресации «Первичные док. по услугам» для для организации расторжения договора, формируется задача-напоминание о необходимости создания корректировки взаиморасчетов по расторжению договора на основании уступки (рисунок 271).

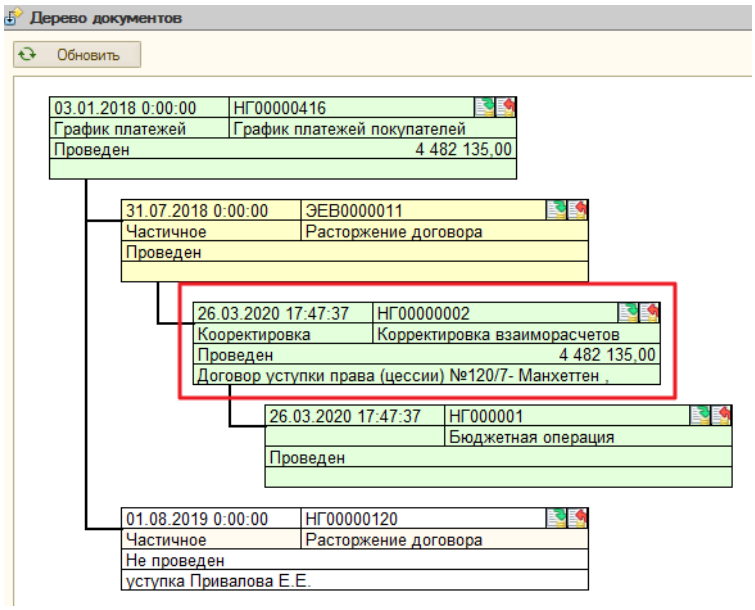


При нажатии на кнопку «Перейти к документу» создается новый документ «Корректировка взаиморасчетов» (рисунок 272):

- Вид операции – «Корректировка»,
- Организация – организация из первичного графика,
- Кредитор – контрагент из первичного графика,
- Договор кредитора – договор из первичного графика,
- Вид зачета кредитора – «Возврат дольщику по доп.соглашению»,
- Дебитор – цессионарий из первой строки табличной части «Цессионарии»,
- Договор дебитора – договор цессионария из первой строки табличной части «Цессионарии»,
- Вид долга дебитора – «Задолженность по сданным объектам»,
- Вид зачета дебитора – «Зачет задолженности покупателя»,
- Сумма – сумма расторжения,
- Ответственный – определяется по варианту адресации «Первичные док. по услугам» для организации,
- Комментарий – <Наименование договора цессионария> + <Цессионарии>

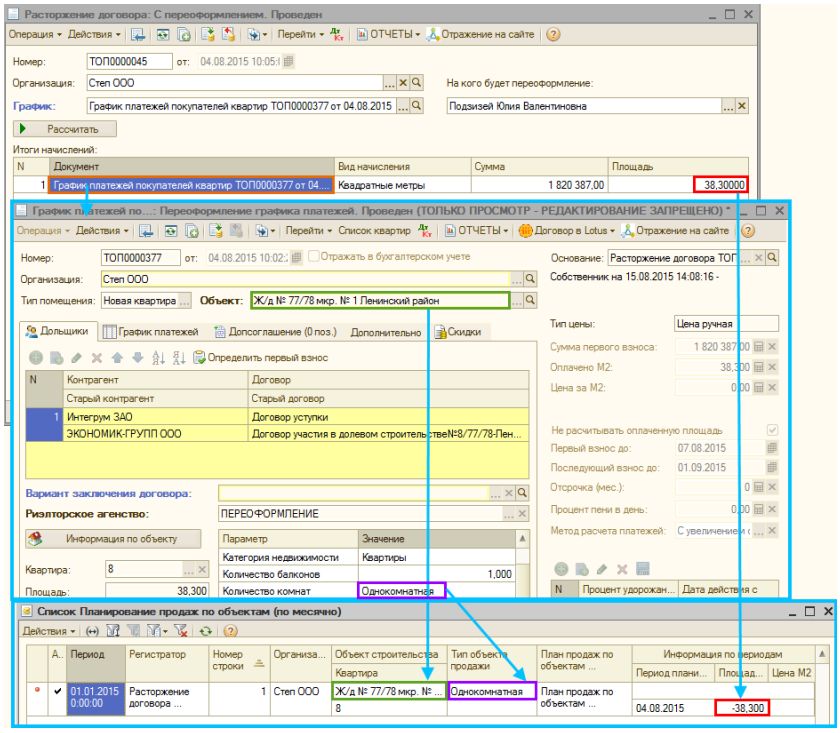


После записи корректировки она отображается в структуре документов графика платежей как дочерний документ к расторжению договоров (рисунок 273).



Движения документа

При проведении документа формируются движения по регистру накопления «Планирование продаж по объектам (помесячно)» согласно табличной части «Итоги начислений» в разрезе графиков платежей. Данные для формирования движений берутся из графика платежей, кроме площади, которая передается из строки табличной части со знаком «–» (рисунок 274).

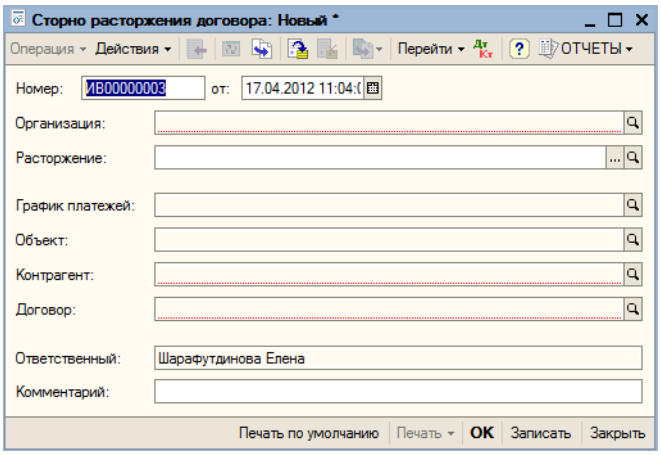


При проведении формируются движения по регистру накоплений «Начисления и платежи по квартирам». Для табличной части «Итоги начислений» движения записываются в приход, для табличной части «Итоги платежей» – в расход.

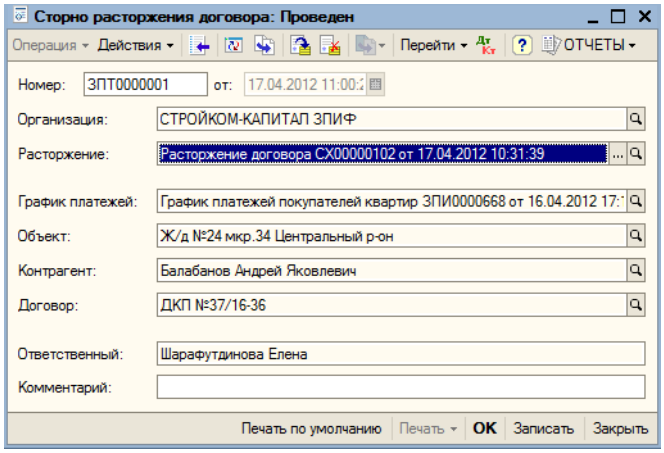
При проведении также формируются движения по регистру накоплений «План доходов по графику» (подробнее см. СТО МИ пользователя «Отражение доходов и расходов по ИСП на сайт Папир»).

Документ «Сторно расторжения договора»

Внешний вид документа представлен на рисунке 275.

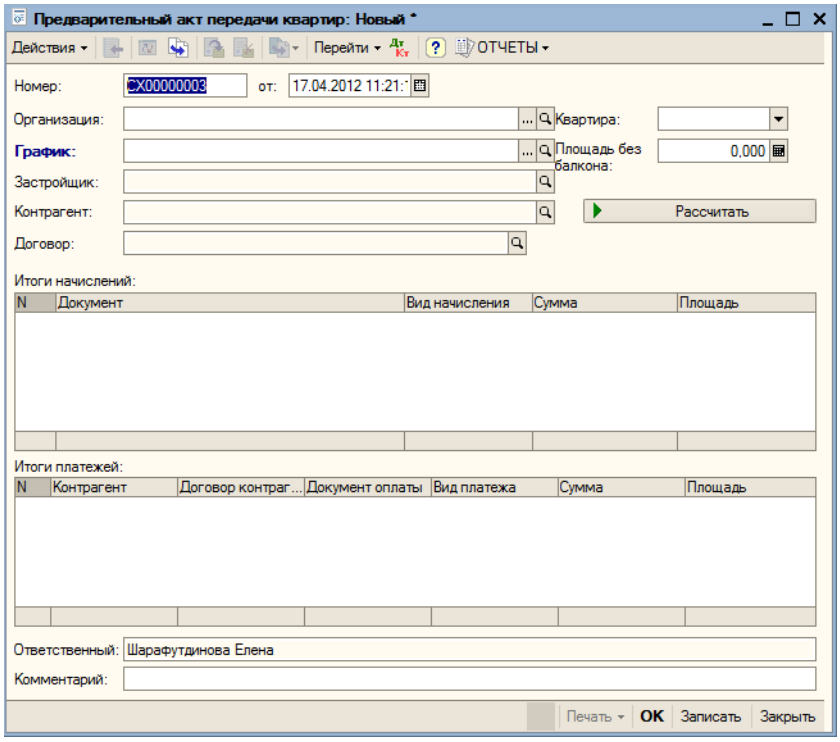


В реквизите документа «Расторжение» выбираем документ по расторжению договора. Все остальные реквизиты выставляются автоматически (рисунок 276).

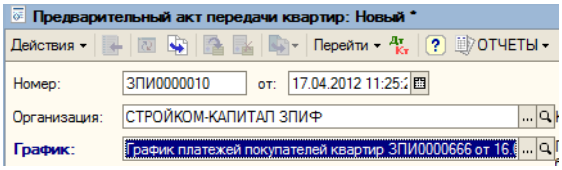


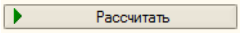
Документ «Предварительный акт передачи квартир»

Внешний вид документа представлен на рисунке 277.

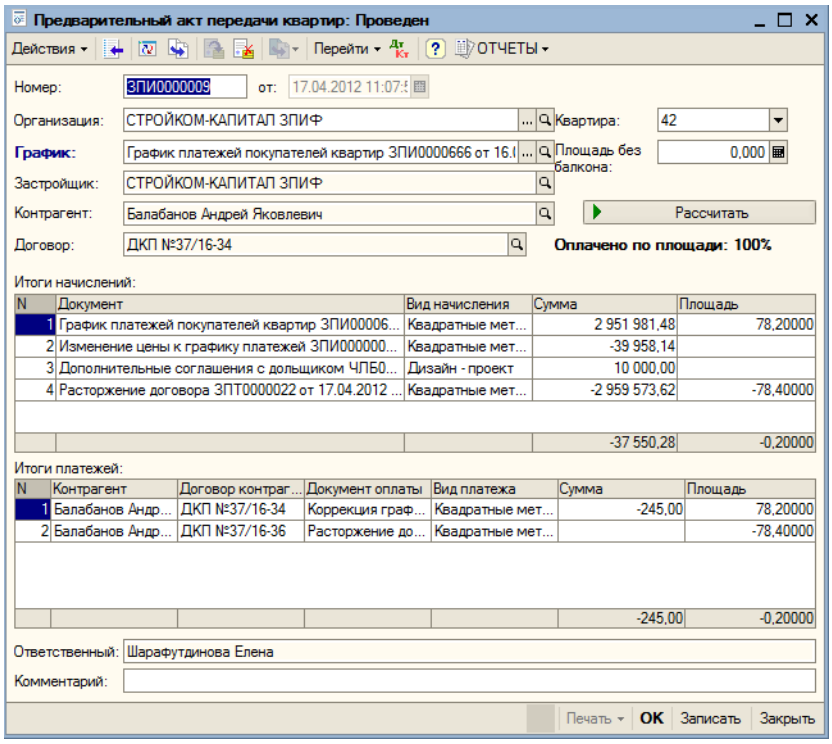


Выбираем график платежей покупателей квартир (рисунок 278). Создается на основании документа «График платежей дольщиков». Либо график платежей можно выбрать при заполнении документа.



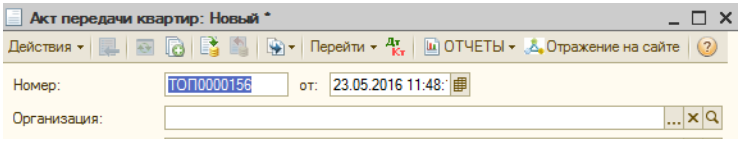
Реквизиты: Застройщик, Контрагент, Договор, Квартира заполняются автоматически по документу. Нажимаем на кнопку рассчитать 

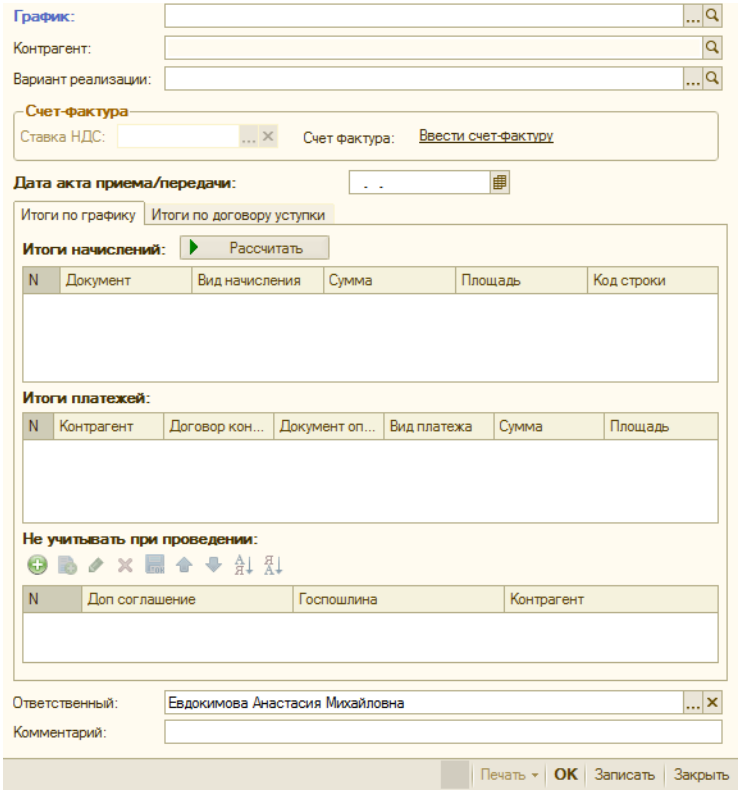
. Выводятся итоги по платежам и начислениям для выбранного графика платежей покупателей квартир (рисунок 279). Проводим документ, и создается предварительный акт передачи квартиры.



Документ «Акт передачи квартир»

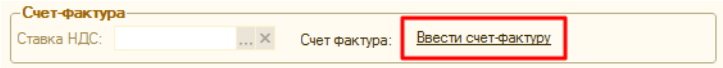
Внешний вид документа «Акт передачи квартир» представлен на рисунке 280.



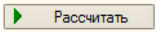


После выбора графика платежей покупателей квартир реквизиты «Организация», «Контрагент» выставляются автоматически.

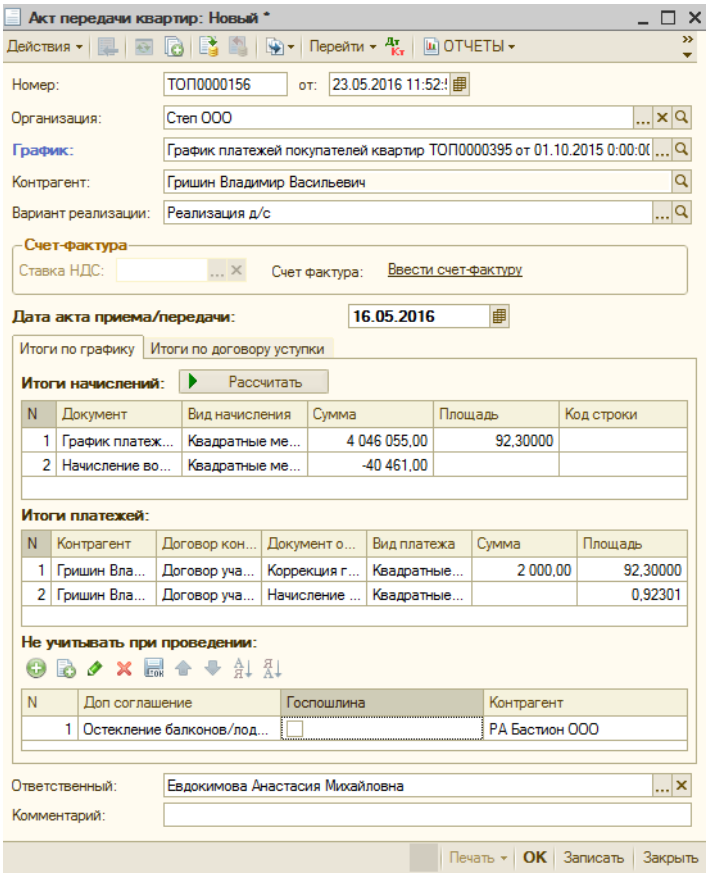
Нажав на поле-ссылку «Ввести счет-фактуру», выполняется ввод нового счета-фактуры, если счет-фактура уже присутствует, открывается форма уже существующего счета-фактуры, если тот был введен на основании текущего документа (рисунок 281). Счет-фактура не будет проведен, если не будет проведен соответствующий документ «Акт передачи квартир».



Указываем дату фактической регистрации.

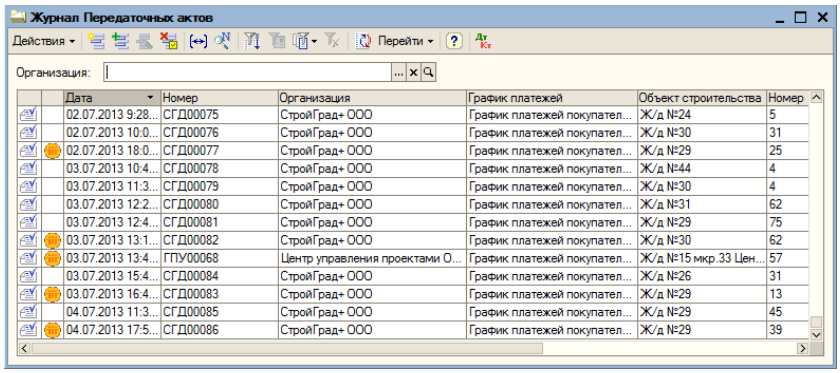
Нажимаем на кнопку «Рассчитать» 

. Табличные части «Итоги начислений» и «Итоги платежей» заполнились соответствующими документами. В табличной части «Итоги начислений» реквизиты «Сумма» и «Площадь» заполняются по графику платежей за минусом переуступленных квартир по документу «Расторжение договора». Если итоги начислений и платежей не совпадают по сумме, то документ не будет проведен. В табличной части «Не учитывать при проведении:» указываются дополнительные соглашения. Они не будут учтены при проведении документа (рисунок 282).

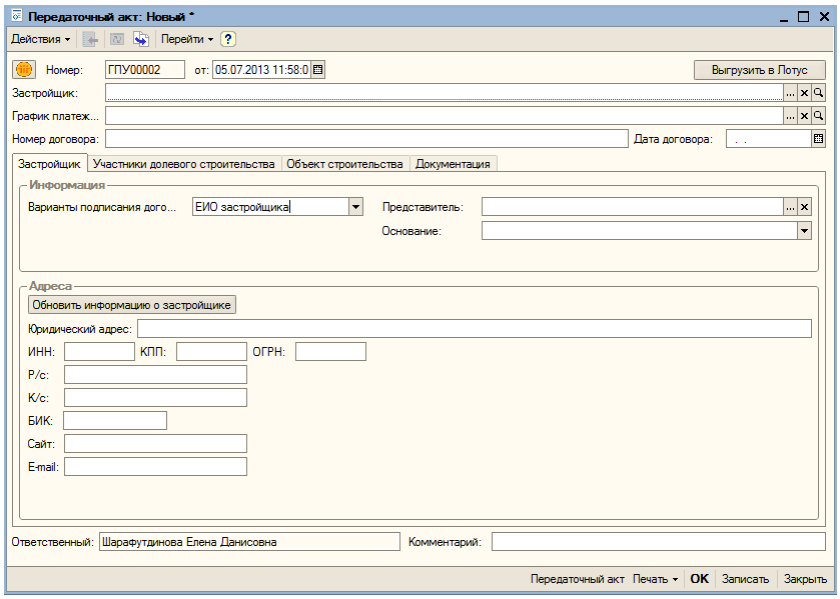


Документ «Передаточный акт»

Список документов «Передаточный акт» представлен на рисунке 283.



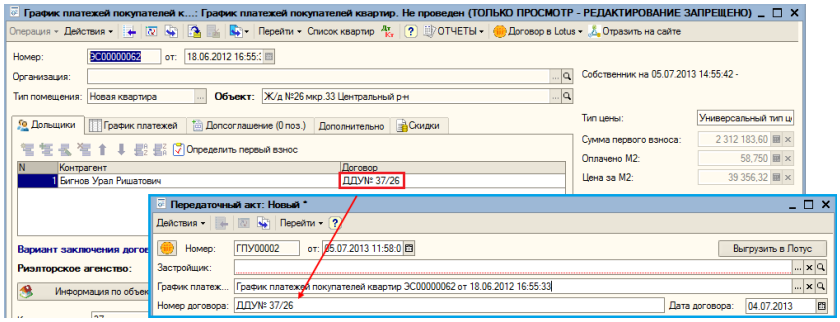
Форма нового документа представлена на рисунке 284



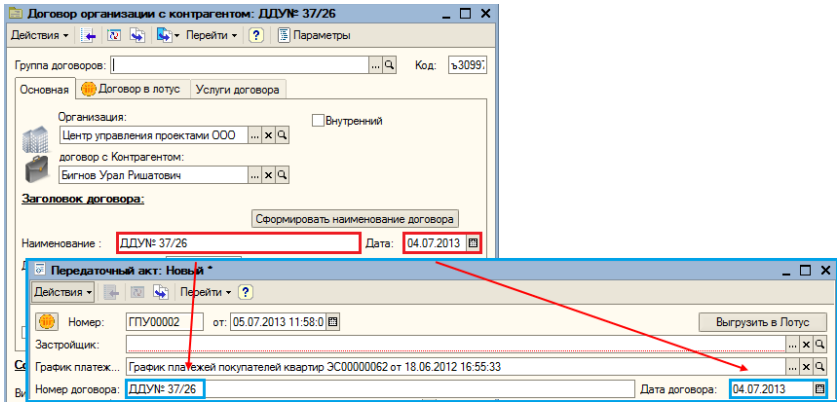
Реквизиты шапки документа:

- Номер,

- Дата,
- Застройщик – ссылка на справочник «Организации», заполняется из «Объекта строительства» из реквизита «Застройщик»,
- График платежей – ссылка на документ «График платежей покупателей квартир»,
- Номер договора – заполняется наименованием договора из карточки «Договор контрагента» (договор определяется по первой строке табличной части «Договоры» документа «График платежей покупателей квартир», рисунок 285). Значение поля можно редактировать вручную,



- Дата договора – заполняется из карточки Договора контрагента, дата определяется по первой строке табличной части «Договоры» документа «График платежей покупателей квартир», рисунок 286, есть возможность редактирования поля вручную.

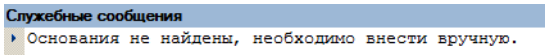


Вкладка «Застройщик»

Блок «Информация»:

- Варианты подписания договора (ЕИО застройщика/ ЕИО агента застройщика, Представитель агента застройщика, ЕИО агента(ИП) застройщика),
- Представитель – ссылка на справочник «Физические лица» (если вариант подписания договора «ЕИО агента(ИП) застройщика», поле недоступно для видимости),
- Основание – заполняется основанием действия физического лица действующим механизмом из Каталога лиц (см. СТО МИ СМК администратора по работе с ПО «Каталог лиц»),
- Агент – ссылка на справочник «Контрагенты» – заполняется автоматически из графика платежей покупателей квартир, реквизит «Агент» (доступен для видимости, если «Вариант подписания договора» не «ЕИО застройщика»),
- Агентский договор – ссылка на справочник «Договоры контрагентов» – заполняется автоматически из графика платежей покупателей квартир из реквизита «Договор агента» (доступен для видимости, если «Вариант подписания договора» не «ЕИО застройщика»).

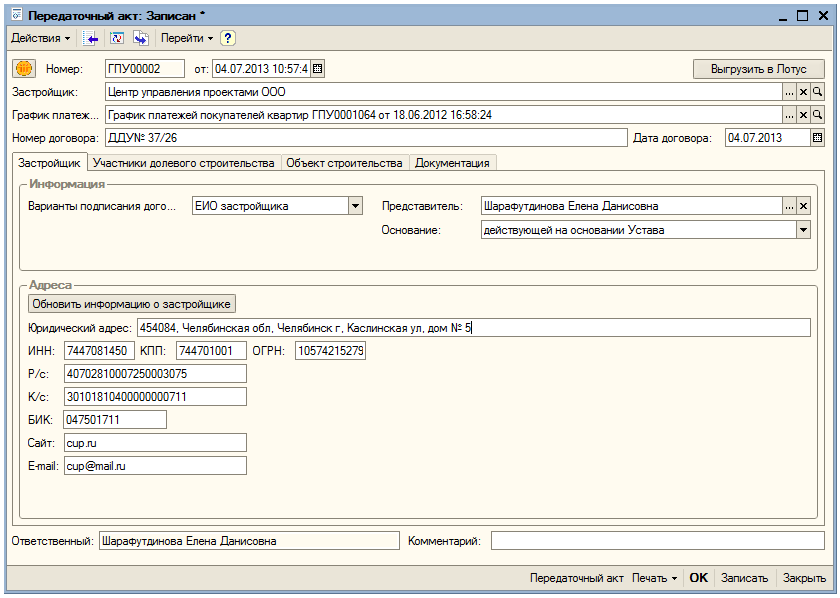
Если основания не найдены, появляется соответствующее служебное сообщение (рисунок 287).



Блок «Адреса»

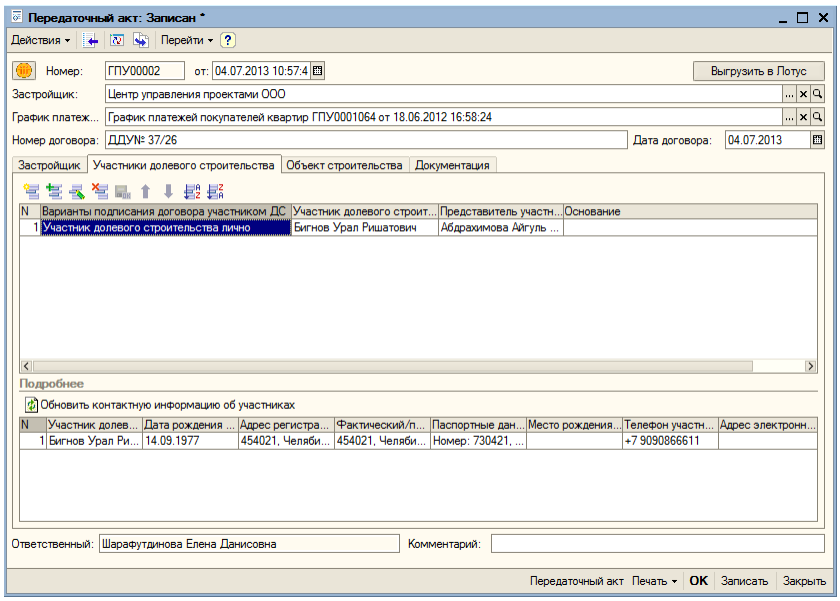
- Юридически адрес – заполняется автоматически из контактной информации организации,
- ИНН – заполняется автоматически данными из карточки Организации из реквизита «ИНН»,
- КПП – заполняется автоматически из карточки Организации из реквизита «КПП»,
- ОГРН – заполняется автоматически из карточки Организации из реквизита «ОГРН»,
- Р/с– заполняется автоматически из основного банковского счета Организации (основной банковский счет),
- К/с – заполняется автоматически по банку основного банковского счета Организации,
- БИК – заполняется автоматически по банку основного банковского счета Организации,
- Сайт – текстовое поле,
- E-mail – заполняется автоматически из контактной информации организации (по служебному адресу электронной почты пользователя).

На рисунке 288 представлен пример заполненной вкладки.



Вкладка «Участники долевого строительства»

Внешний вид вкладки «Участники долевого строительства» представлен на рисунке 289.



Реквизиты табличной части «Участники долевого строительства»:

- Варианты подписания договора участником ДС:
  - Участник долевого строительств лично,
  - Представитель участника долевого строительства,
  - Участник долевого строительства не достиг возраста 14 лет,
  - Участник долевого строительства достиг 14 лет,
  - Участник долевого строительства – юридическое лицо,
- Участник долевого строительства (ссылка на справочник «Контрагенты»),
- Представитель участника долевого строительства – ссылка на справочник «Физические лица»,
- Основание – основание действий физического лица (заполняется действующим механизмом из «Каталога лиц» 1С: Каталоги, см. СТО МИ СМК пользователя по работе с ПО «Каталог лиц»).

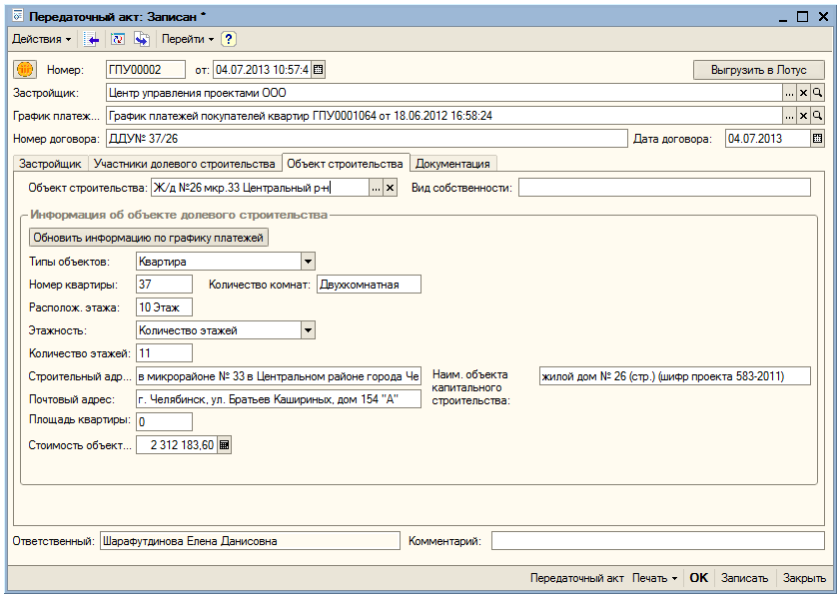
Реквизиты табличной части «Контактная информация участников долевого строительства» (заполняется по табличной части «Участники долевого строительства», есть возможность редактировать):

- Участник долевого строительства – заполняется по табличной части «Участники долевого строительства», если указано несколько участников, то информация выводится по всем,
- Дата рождения участника ДС – дата рождения участника долевого строительства,
- Адрес регистрации участника ДС – заполняется автоматически из контактной информации Участника долевого строительства,
- Фактический/почтовый адрес участника ДС – заполняется автоматически из контактной информации Участника долевого строительства,
- Паспортные данные участника ДС – заполняется автоматически из карточки Участника долевого строительства из реквизита «Удостоверение»,
- Место рождения участник ДС – заполняется автоматически из карточки Участника долевого строительства из реквизита «Место рождения»,
- Телефон участника ДС – заполняется автоматически из контактной информации Участника долевого строительства,
- Адрес электронной почты участника ДС – заполняется автоматически из контактной информации Участника долевого строительства (Служебный адрес электронной почты пользователя),
- Юридический адрес – заполняется автоматически из карточки Участника долевого строительства – юр. Лица,
- ОГРН – заполняется автоматически из карточки Участника долевого строительства – юр. лица, из реквизита «ОГРН»,

- ИНН – заполняется автоматически из карточки Участника долевого строительства – юр. лица, из реквизита «ИНН»,
- КПП – заполняется автоматически из карточки Участника долевого строительства – юр. лица, из реквизита «КПП»,
- Р/с – заполняется автоматически из основного банковского счета Участника долевого строительства – юр. лица (реквизит «Осн. Банковский счет»),
- К/с – заполняется автоматически по банку основного банковского счета Участника долевого строительства – юр. лица (реквизит «Осн. Банковский счет»),
- БИК – заполняется автоматически по банку основного банковского счета Участника долевого строительства – юр. лица (реквизит «Осн. Банковский счет»),
- Сайт – текстовое поле,
- Представитель участника ДС – заполняется по табличной части «Участники долевого строительства»,
- Адрес регистрации представителя – заполняется автоматически из контактной информации представителя участника ДС,
- Дата рождения представителя – заполняется автоматически датой рождения из карточки представителя ДС,
- Фактический/почтовый адрес представителя – заполняется автоматически из контактной информации представителя,
- Паспортные данные представителя – заполняется автоматически из карточки представителя,
- Место рождения представителя – заполняется автоматически из карточки представителя,
- Телефон представителя – заполняется автоматически из контактной информации представителя ДС,
- Адрес электронной почты представителя – заполняется автоматически из контактной информации представителя (служебный адрес электронной почты пользователя).

Вкладка «Объект строительства»

Внешний вид вкладки представлен на рисунке 290.

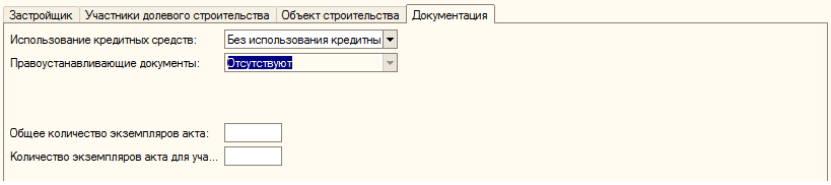


Реквизиты:

- Объект строительства – ссылка на справочник «Объекты строительства», заполняется автоматически по документу «График платежей покупателей квартир»,
- Вид собственности – текстовое поле,
- Типы объектов (квартира/ нежилое помещение/ квартира в блокированном доме),
- Номер квартиры – заполняется автоматически из графика платежей покупателей квартир,
- Количество комнат – заполняется автоматически из графика платежей покупателей квартир,
- Располож. этажа – заполняется автоматически из графика платежей покупателей квартир,
- Обозначение осей – доступен для видимости, если тип объектов «Нежилое помещение»,
- Обозначение рядов – доступен для видимости, если тип объектов «Нежилое помещение»,
- Этажность (Количество этажей, этажный, этажность),
- Количество этажей – заполняется автоматически из графика платежей покупателей квартир,
- Строительный адрес – заполняется из карточки объекта строительства полным адресов объекта капительного строительства,
- Наим. объекта капитального строительства – заполняется автоматически наименованием объекта капитального строительства,
- Почтовый адрес – заполняется автоматически из объекта строительства, который указан в графике платежей покупателей квартир,
- Площадь квартиры – (без учета площади балконов (лоджий), нежилого помещения) – заполняется автоматически из графика платежей покупателей квартир,
- Перечисление частей – поле доступно, если «Тип объектов долевого строительства» имеет значение «Нежилое помещение»
- Дополн. площадь,
- Стоимость объекта строительства – заполняется автоматически суммой фактически внесенных участником долевого строительства денежных средств,
- Варианты оплаты недоступен для пользователя: Содержит следующие значения:
  - Передача объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве,
  - Передача объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве при наличии договора уступки права (цессии).

Вкладка «Документация»

Вкладка «Документация» представлена на рисунке 291.



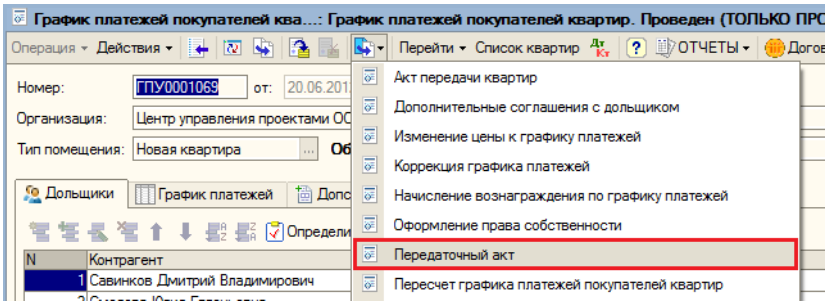
Реквизиты:

- Использование кредитных средств:
  - Без использования кредитных средств,
  - С использованием кредитных средств,
- Правоустанавливающие документы (недоступен для редактирования):
  - Одно дополнительное соглашение,
  - Два дополнительных соглашения,
  - Одно дополнительное соглашение и договор уступки права (цессии),
  - Два дополнительных соглашения и договор уступки права (цессии),
  - Договор уступки права (цессии),
  - Отсутствуют,
- Дополнительное соглашение №1 (доступен для видимости, если правоустанавливающие документы не отсутствуют и вид не является: «Договор уступки права (цессии)»),
- Дополнительное соглашение №2 (доступен для видимости, если вид правоустанавливающих док-в «Два дополнительных соглашения»),
- Номер договора участия в ДС (доступен для видимости, если вид правоустанавливающих документов «договор уступки права (цессии)»),
- Дата договора участия в ДС (доступен для видимости, если вид правоустанавливающих документов «договор уступки права (цессии)»),
- Общее количество экземпляров акта,
- Количество экземпляров акта для участника,
- Банк-кредитор – ссылка на справочник Кредитор по ипотеке/найму (доступен для видимости с вариантом использования кредитных средств «С использованием кредитных средств»).

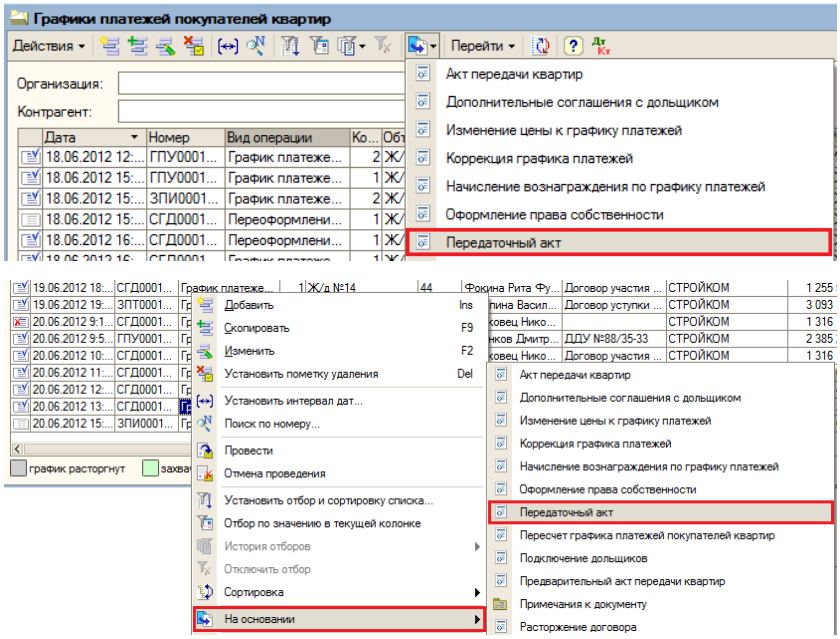
Создание документа

Документ «Передаточный акт» создается на основании документа «График платежей покупателей квартир».

Документ можно создать из формы документа «График платежей покупателей квартир» (рисунок 292).



Также создание документа на основании доступно из формы списка документов «График платежей покупателей квартир» (рисунки 293, 294).



После создание документа на основании заполняются следующие реквизиты по умолчанию:

- График платежей покупателей квартир – по документу основанию,
- Договор контрагента – из графика платежей согласно алгоритму, описанному выше (см. раздел Документ «Передаточный

акт»),
- Объект строительства – из графика платежей, реквизит «Объект»,
- Расположение этажа – реквизит «Этажность»,
- Этаж – реквизит «Этаж»,
- Квартира – реквизит «Номер квартиры»,
- Количество комнат – реквизит «Количество комнат»,
- Строительный адрес – из карточки объекта строительства, реквизит «Полный адрес объекта капитального строительства»,
- Почтовый адрес – из карточки объекта строительства, реквизит «Почтовый адрес»,
- Площадь квартиры – Площадь (без балкона) по документу «Замеры БТИ» в разрезе объекта строительства и квартиры **(**Документ «Замеры БТИ»),
- Стоимость объекта строительства – Сумма из отчета дольщика «Сумма начислено по графику» по Графику платежей покупателей квартир,
- Номер дополнительного соглашения №1 – из карточки объекта строительства из вкладки «Параметры», реквизит «Номер соглашения №1»,
- Номер дополнительного соглашения №2 – из карточки объекта строительства из вкладки «Параметры», реквизит «Номер соглашения №2».

Данные о договоре участия в долевом строительстве:

Если вид договора из «Графика платежей покупателей квартир» – «С цессионарием» тогда:

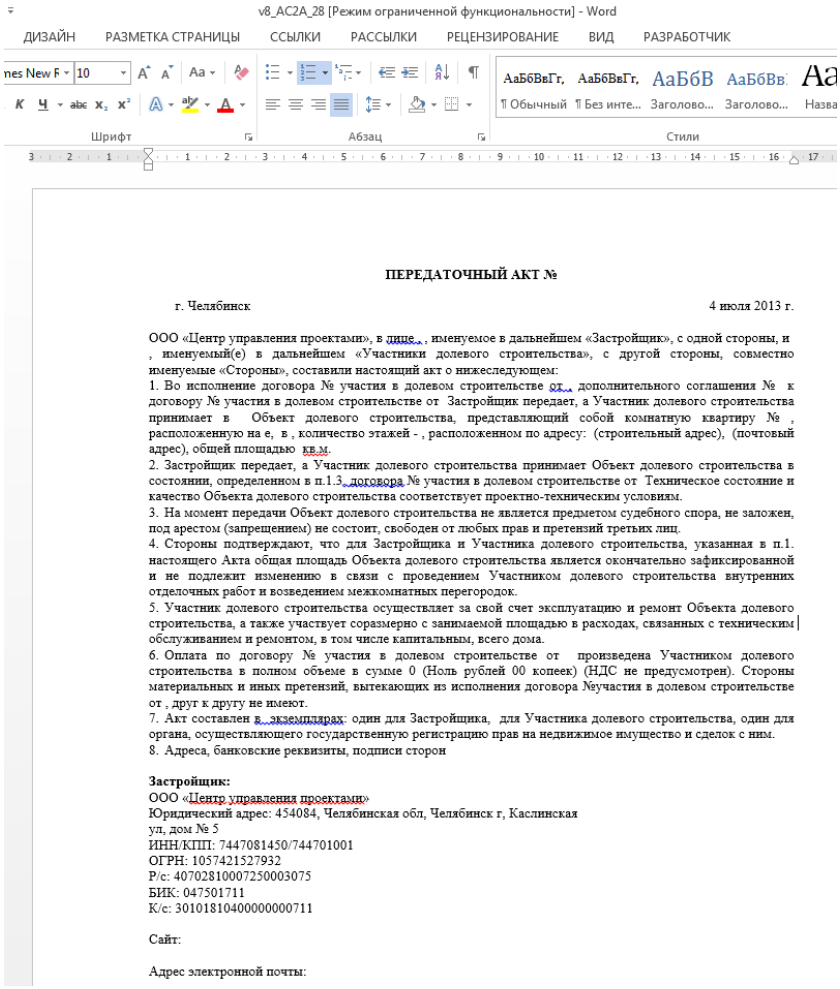
- Вспомогательное поле «Вариант оплаты» принимает значение «Передача объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве при наличии договора уступки права (цессии)»,
- Если Вид операции документа «График платежей покупателей квартир» – «Переоформление графика платежей», тогда «Номер» и «Дата договора» подтягиваются из табличной части «Договоры», из реквизита «Старый договор» по первой строке табличной части (см. раздел Документ «Передаточный акт»),
- Если вид операции не «Переоформление графика платежей», то «Номер» и «Дата договора» подтягиваются из карточки объекта строительства из одноименных полей на вкладке «Параметры»:
  - Вспомогательное поле «Наличие правоустанавливающих документов» принимает значение в зависимости от заполненности реквизитов в карточке Объекта строительства на вкладке «Параметры» (номер первого дополнительного соглашения, номер второго дополнительного соглашения, номер и дата договора участия в ДС).

Если вид договора из «Графика платежей покупателей квартир» не «С цессионарием», тогда:

- Вспомогательное поле «Вариант оплаты» принимает значение «Передача объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве)» и открывается видимость на форме документа.

Печатные формы документа

По кнопке «Печать» → «Передаточный акт» открывается печатная форма документа в приложении MS Word (рисунок 295).



Если данные о правоустанавливающих документах содержат информацию о договоре цессии, то в печатной форме акта поля «Номера» и «Даты договора» соответствуют полям из вкладки «Документация» из реквизитов «Номер договора участия в ДС» и «Дата договора участия в ДС» соответственно. А поле «договор уступки права (цессии)» соответствует реквизит «Номер

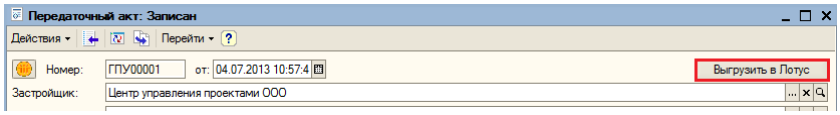
документа» из шапки документа

В остальных случаях вывод данных полей в печатную форму происходит согласно их наименованию в документе.

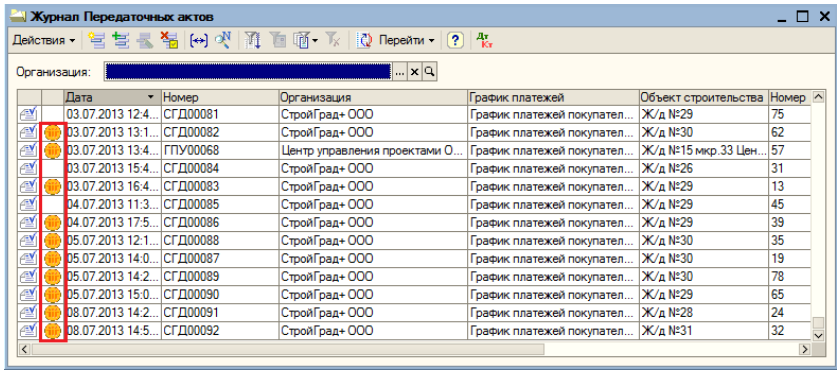
Выгрузка в СЭД Lotus Notes

По кнопке «Выгрузить в Лотус» на форме документа (рисунок 296) документ выгружается в базу ПУД по сторонам:

- Внутренняя сторона соответствует «Застройщику» из документа,
- Внешняя сторона соответствует первой строке табличной части «Участники долевого строительства».

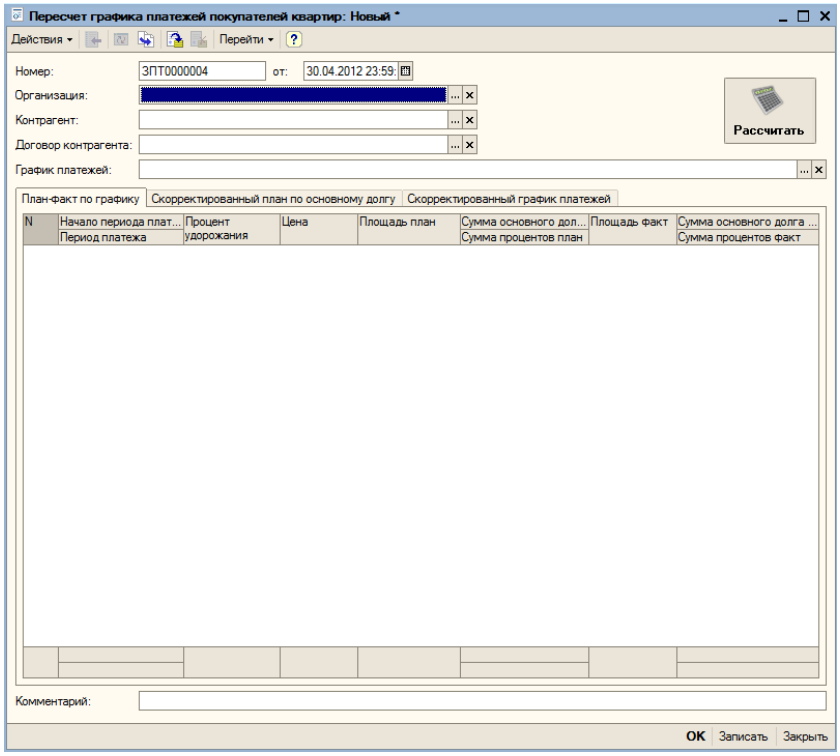


Если документ выгружен в СЭД Lotus Notes, на форме списка будет отображаться соответствующий значок выгрузки Lotus Notes (рисунок 297).

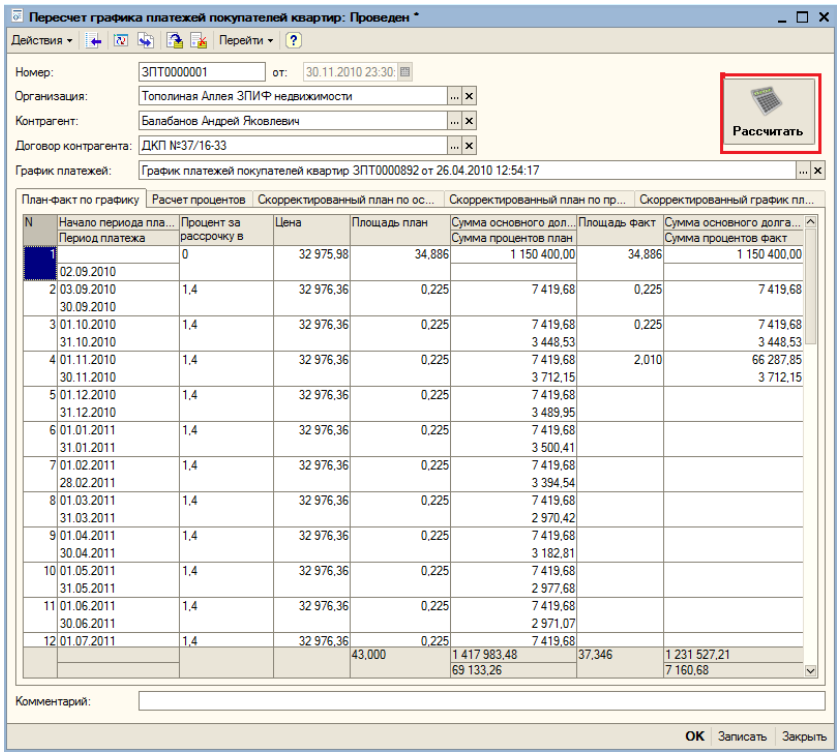


Документ «Пересчет графика платежей покупателей квартир»

Внешний вид документа представлен на рисунке 298.



Выбирается необходимый график платежей покупателей квартир, указывается договор контрагента, контрагент, организация. Нажимаем на кнопку «Рассчитать» (рисунок 299).



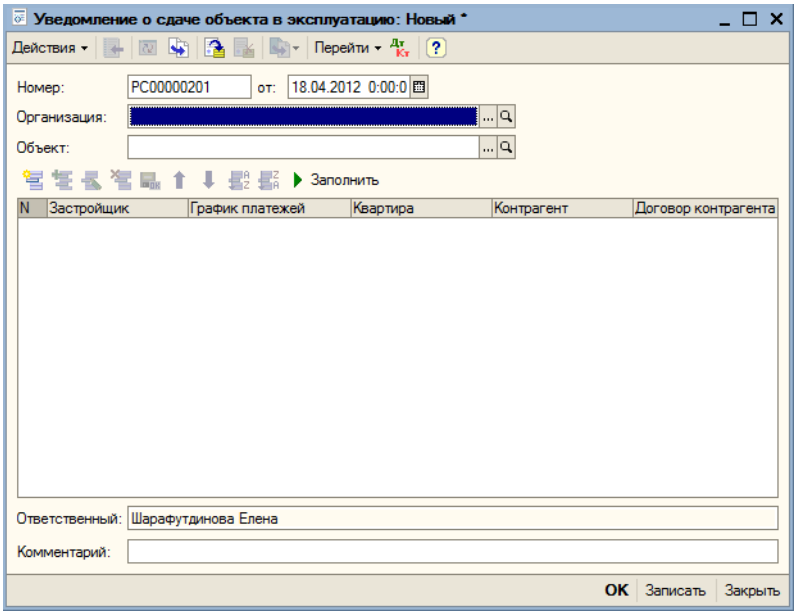
По вкладкам рассчитываются:

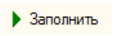
- План-факт по графику,
- Расчет процентов,
- Скорректированный план по основному долгу,
- Скорректированный план по процентам,
- Скорректированный график платежей.

Сдача объекта в эксплуатацию

Документ «Уведомление о сдаче объекта в эксплуатацию»

Внешний вид документа представлен на рисунке 300.



Выбираем объект, нажимаем на кнопку заполнить 

. Табличная часть документа заполняется квартирами по выбранному объекту, которые готовы к сдаче в эксплуатацию.

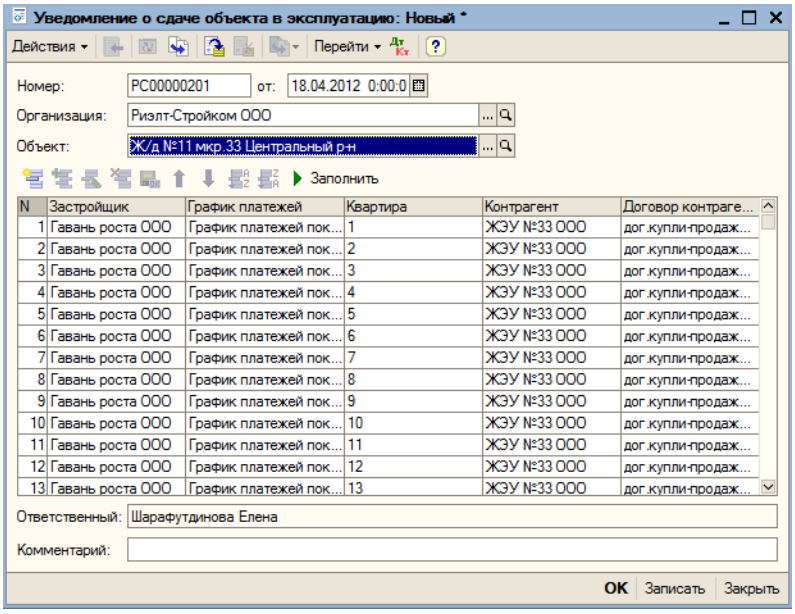
По кнопке «Заполнить» в табличную часть подставляются все графики платежей, заключенные на дату документа, т.е. все контрагенты, которых требуется уведомить.

Реквизиты табличной части:

- Застройщик,
- График платежей,
- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента.

Выставляем организацию и проводим документ. На рисунке 301 представлен уже подготовленный документ со всеми

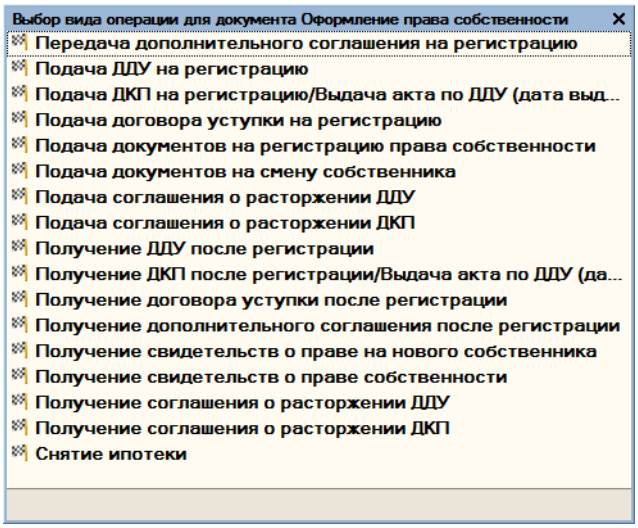
квартирами.



Оформление права собственности

Виды операций для документа «Оформление права собственности»

На рисунке 302 представлена форма выбора видов операций для документа.



Каждая квартира должна пройти 11 статусов:

0 – так называемый пустой, квартира зарегистрирована документом «Параметры объекта строительства» (Документ «Параметры объектов строительства»),

1 – Подача ДДУ на регистрацию,

2 – Получение ДДУ после регистрации,

3 – Подача документов на смену собственника,

4 – Получение свидетельств о праве на нового собственника,

5 – Подача договора уступки на регистрацию,

6 – Получение договора уступки после регистрации,

7 – Подача документов на регистрацию права собственности,

8 – Получение свидетельств о праве собственности,

9 – Подача ДКП на регистрацию/Выдача акта по ДДУ (дата выдачи),

10 – Получение ДКП после регистрации/Выдача акта по ДДУ (дата акта),

11– Получение дополнительного соглашения после регистрации.

Первые 3 статуса квартира должна пройти обязательно. Далее порядок передач документов может быть различным, но после какой-либо передачи документов обязательно следует их получение по данному виду операции. Передача документов на покупателя возможна только после получения документов на собственника.

Статусы присваиваются квартире при проведении документа «Оформление права собственности» –соответственно виду

операции.

Для вида операции «Подача соглашения о расторжении ДДУ» доступны квартиры, находящиеся в статусе «Получение ДДУ после регистрации», «Получение дополнительного соглашения после регистрации».

Для вида операции «Получение соглашения о расторжении ДДУ» доступны квартиры, находящиеся в статусе «Подача соглашения о расторжении ДДУ».

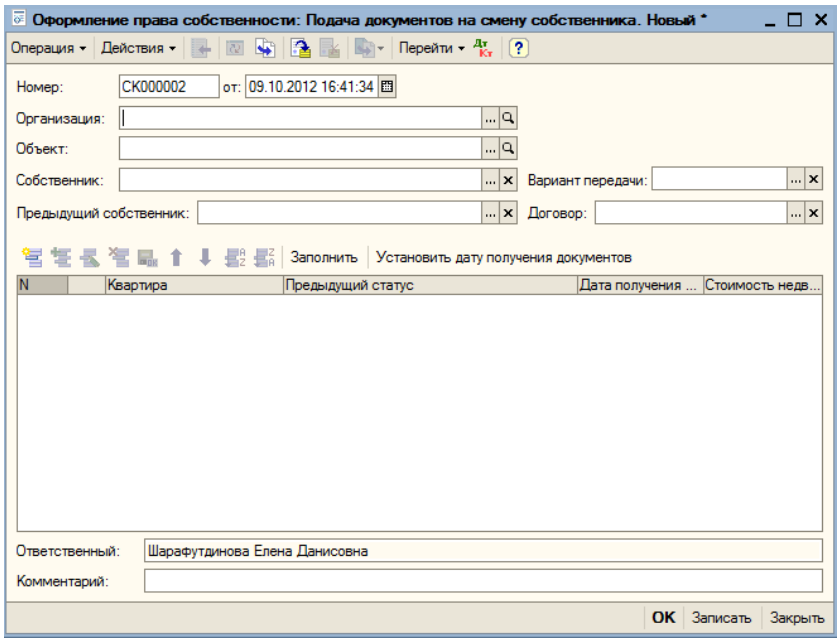
Для вида операции «Подача соглашения о расторжении ДКП» доступны квартиры, находящиеся в статусе «Получение ДКП после регистрации/Выдача акта по ДДУ (дата акта)», «Получение дополнительного соглашения после регистрации».

Для вида операции «Получение соглашения о расторжении ДКП» доступны квартиры, находящиеся в статусе «Подача соглашения о расторжении ДКП».

Для вида операции «Подача документов на регистрацию права собственности» дополнительно доступны квартиры, находящиеся в статусе «Получение соглашения о расторжении ДКП».

Вид документа «Подача документов на смену собственника»

Внешний вид документа представлен на рисунке 303.



Реквизиты документа:

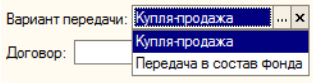
- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник,
- Предыдущий собственник,
- Вариант передачи,
- Договор.

Реквизиты табличной части:

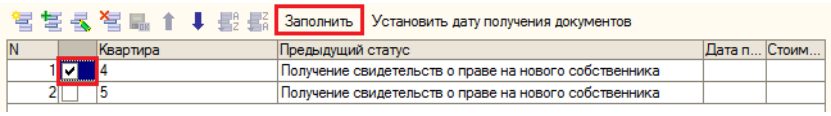
- Квартира,
- Предыдущий статус,
- Дата получения документов,
- Стоимость недвижимости.

Выбираем объект, по которому будет производиться подача документов на смену собственника. Автоматически заполняется предыдущий собственник объекта. Выбираем организацию и собственника.

Существует два варианта передачи в собственность (рисунок 304).

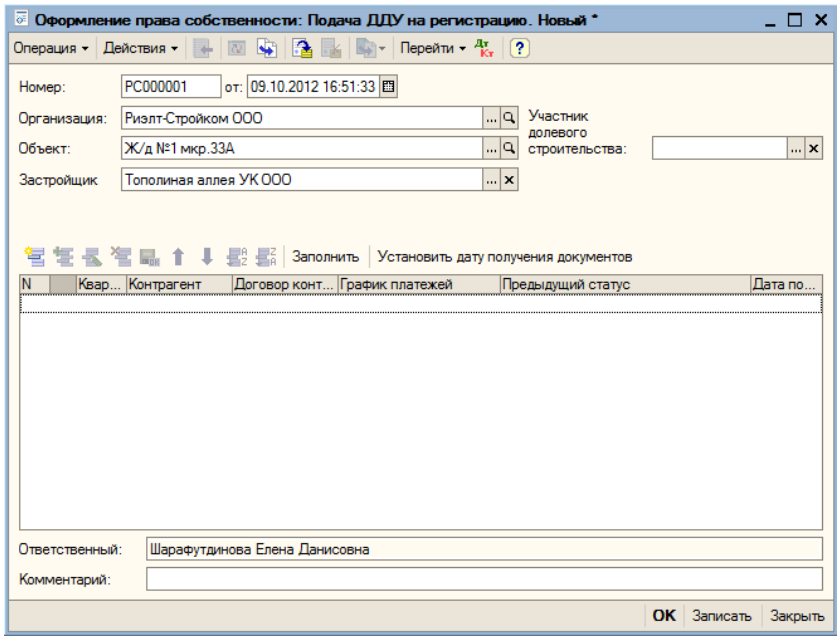


Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 305).

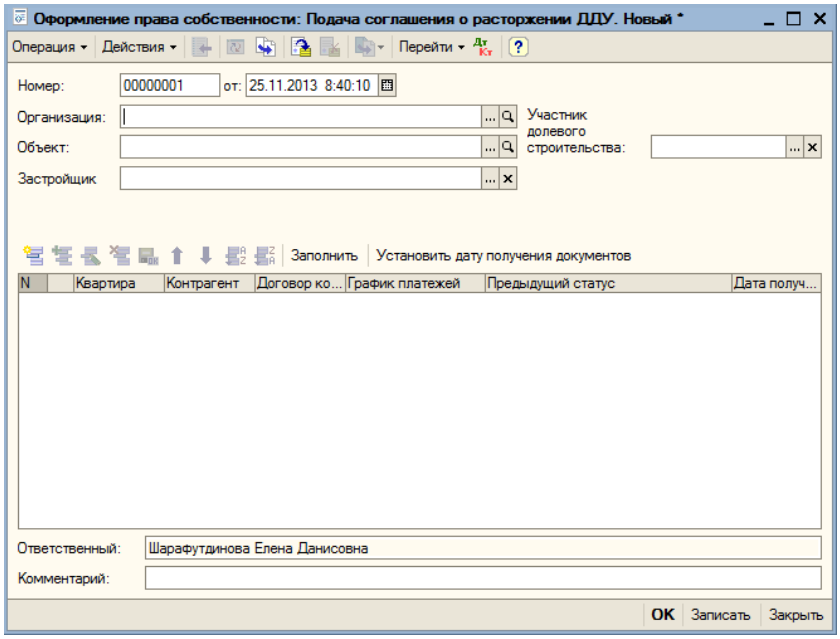


Виды документа «Подача ДДУ на регистрацию», «Подача соглашения о расторжении ДДУ»

Внешний вид документа для вида операции «Подача ДДУ на регистрацию» представлен на рисунке 306.



Форма для вида операции «Подача соглашения о расторжении ДДУ» представлена на рисунке 307.



Реквизиты документа:

- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Застройщик,
- Участник долевого строительства (из справочника «Организации», данное поле заполняется в случае заключения договора участия в долевом строительстве между юридическими лицами холдинга, участник долевого строительства выступает как предварительный собственник).

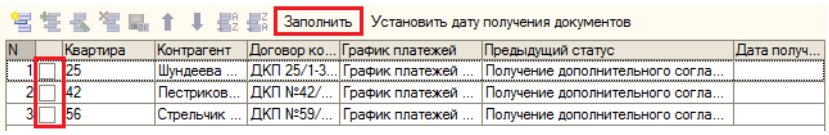
Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата получения документов.

Выбираем объект, по которому будет производиться подача ДДУ на регистрацию. Выбираем организацию и застройщика.

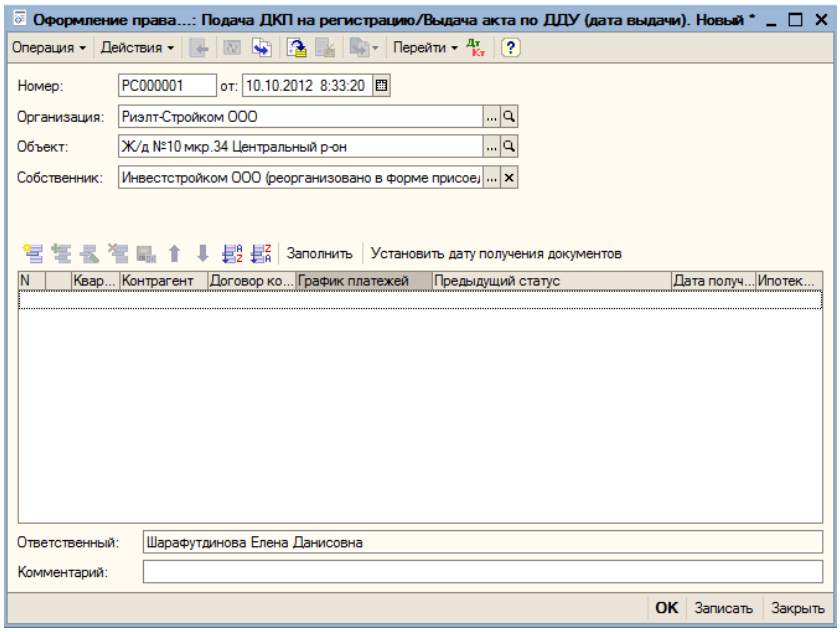
Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части, нажав на клавиатуре «Insert».

Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 308).

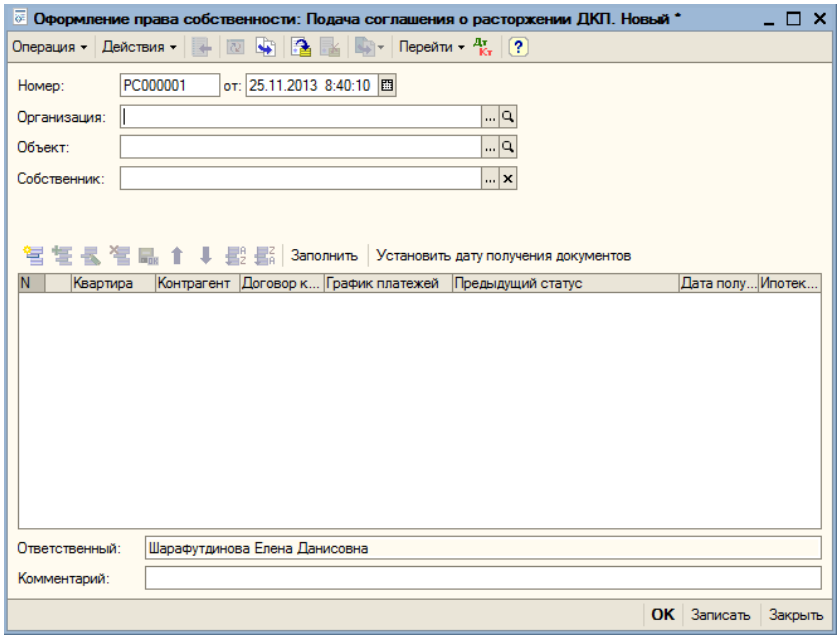


Виды документа «Подача ДКП на регистрацию/Выдача акта по ДДУ (дата выдачи)», «Подача соглашения о расторжении ДКП»

Внешний вид документа для вида операции «Подача ДКП на регистрацию/Выдача акта по ДДУ» представлен на рисунке 309.



Форма для вида операции «Подача соглашения о расторжении ДКП» имеет аналогичный вид (рисунок 310).



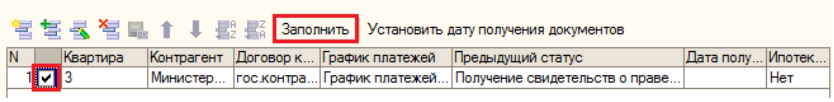
Реквизиты документа:

- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник,

Реквизиты табличной части:

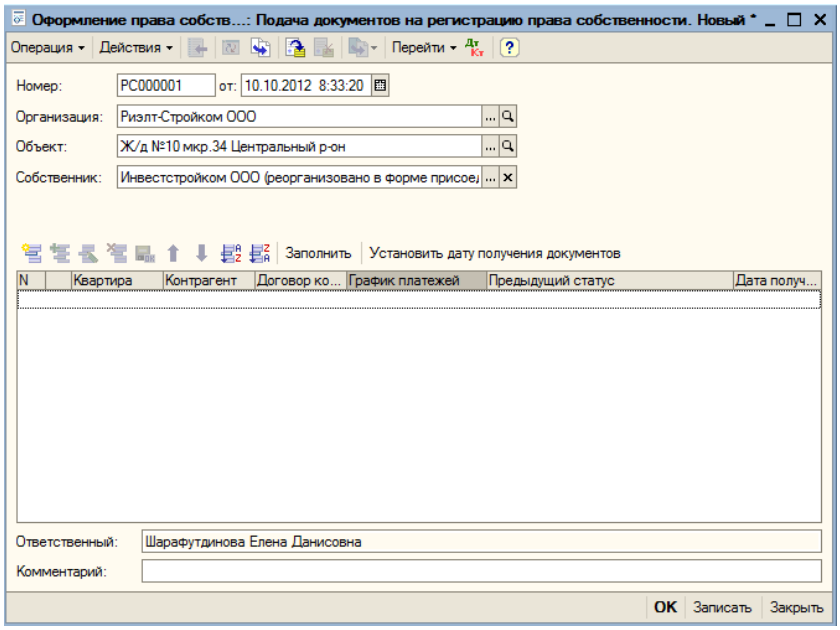
- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата получения документов,
- Ипотека в пользу продавца (значение имеет тип булево, при заполнении табличной части, в случае регистрации ипотеки документом «Регистрация ипотеки/найма» для графика платежей с выбором кредитора из организаций холдинга, колонка «ипотека в пользу продавца» заполняется значением «Да», в противном случае – значением «Нет»).

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 311).



Вид документа «Подача документов на регистрацию права собственности»

Внешний вид документа представлен на рисунке 312.



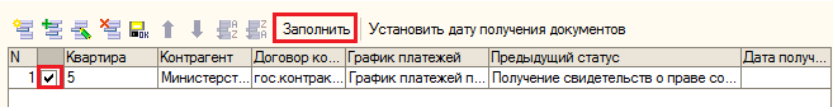
Реквизиты документа:

- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник.

Реквизиты табличной части:

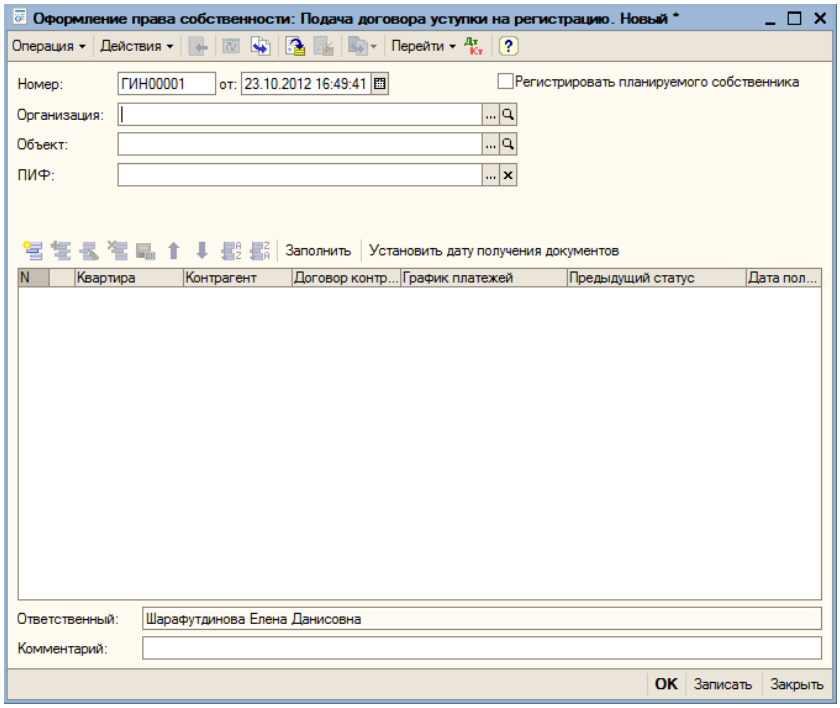
- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата получения документов.

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 313).



Вид документа «Подача договора уступки на регистрацию»

Внешний вид документа представлен на рисунке 314.



Реквизиты документа:

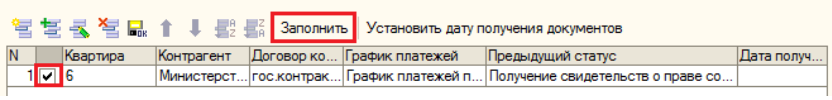
- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- ПИФ (из справочника «Организации»),
- Признак «Регистрировать планируемого собственника» (если признак установлен, то при проведении документа регистрируется планируемый собственник, поле «ПИФ»).

Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата получения документов.

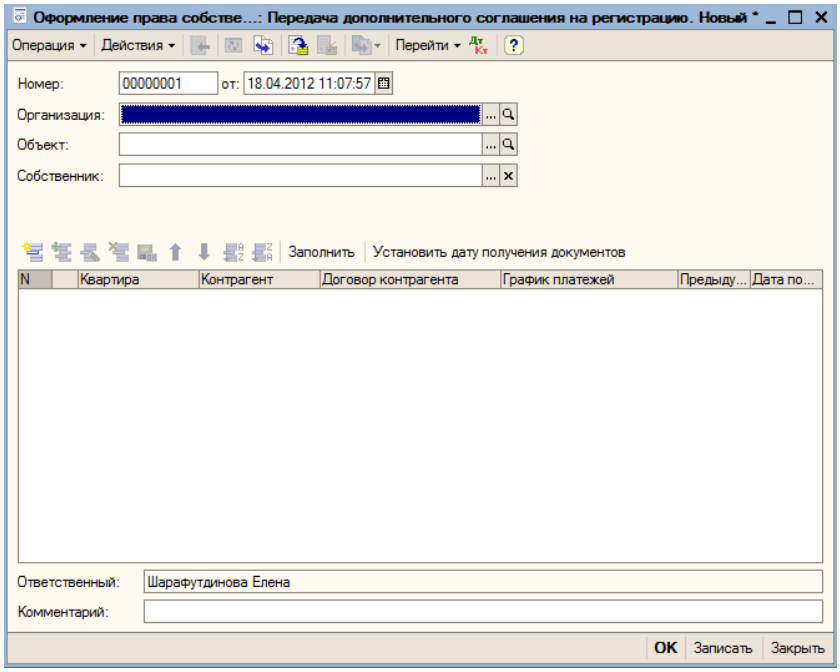
Выбираем объект, по которому будет производиться подача договора уступки на регистрацию. Выбираем организацию и ПИФ.

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 315).



Вид документа «Передача дополнительного соглашения на регистрацию»

Внешний вид документа представлен на рисунке 316.



Реквизиты документа:

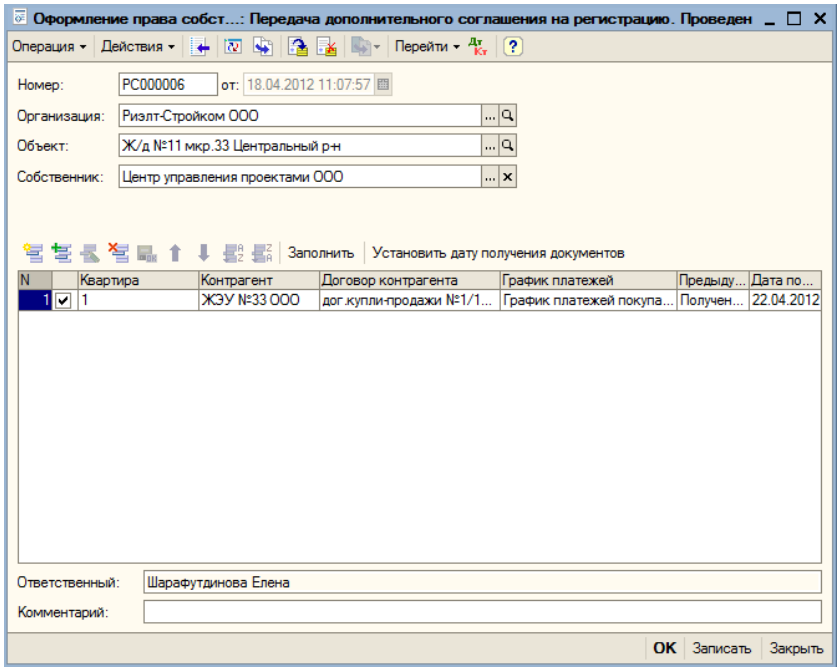
- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник.

Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата получения документов.

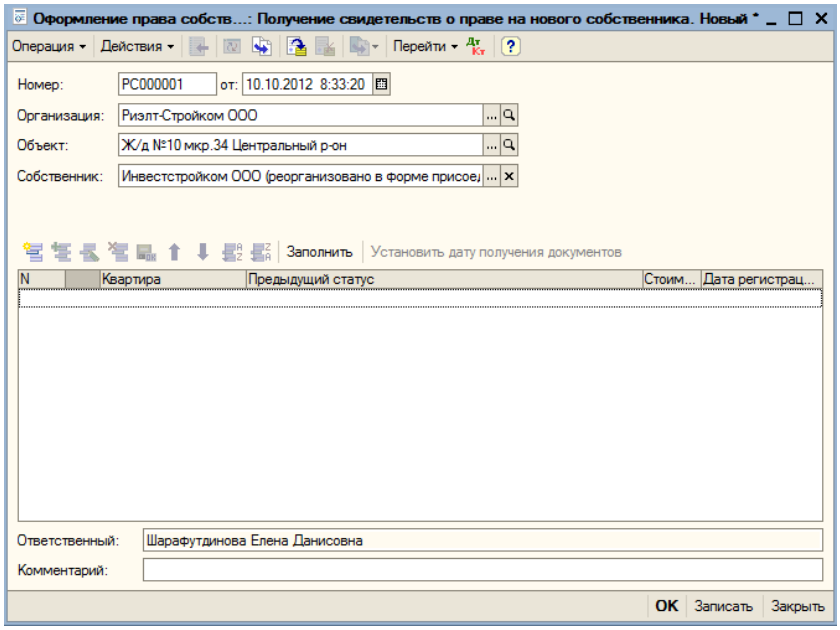
Выбираем объект, по которому будет производиться передача дополнительного соглашения на регистрацию. Выбираем организацию и собственника.

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 317).



Вид документа «Получение свидетельств о праве на нового собственника»

Внешний вид документа представлен на рисунке 318.



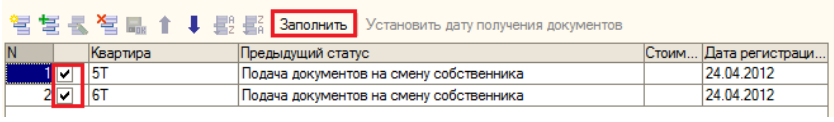
Реквизиты документа:

- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник.

Реквизиты табличной части:

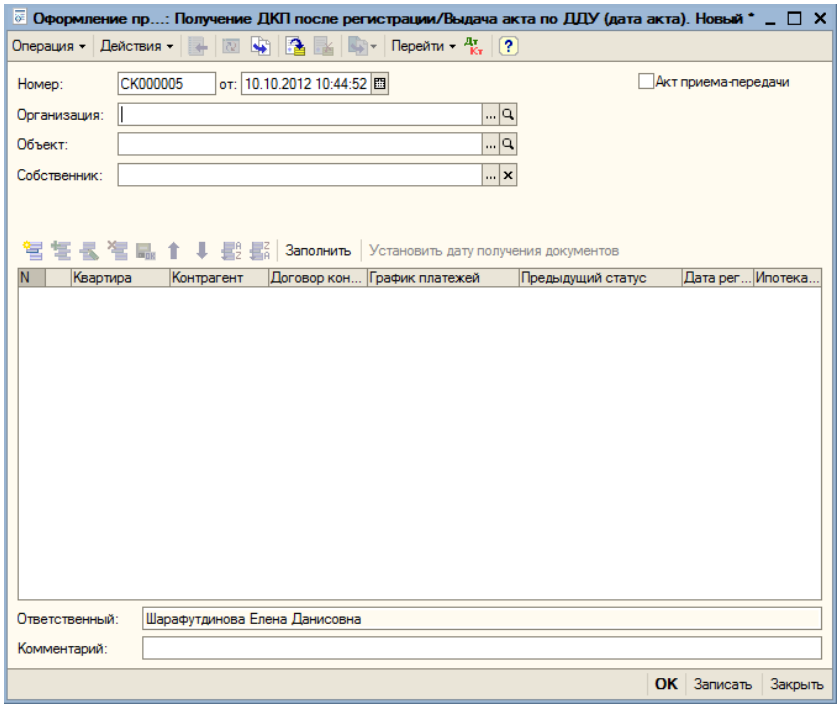
- Квартира,
- Предыдущий статус,
- Стоимость недвижимости,
- Дата регистрации в УФРС.

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 319).

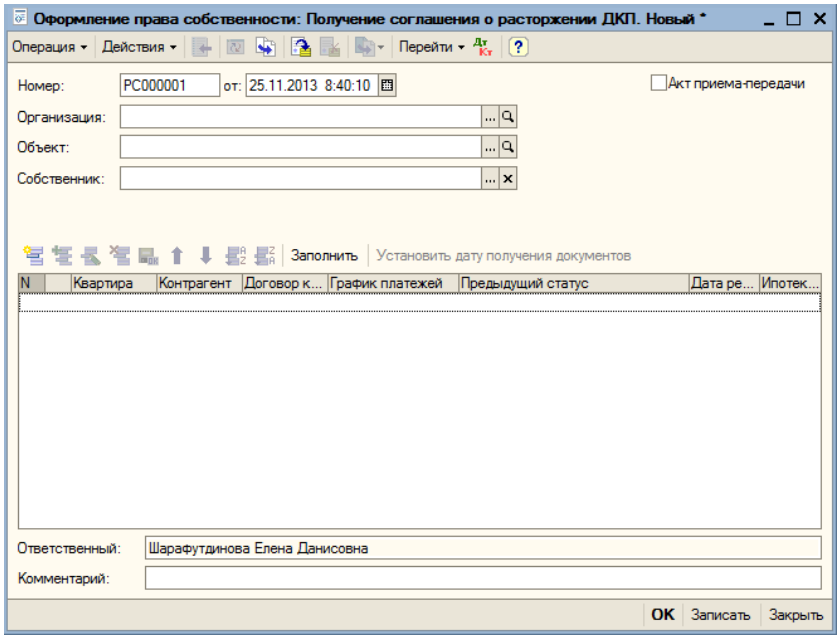


Виды документа «Получение ДКП после регистрации/Выдача акта по ДДУ (дата акта)»

Внешний вид документа для вида операции «Получение ДКП после регистрации/Выдача акта по ДДУ (дата акта)» представлен на рисунке 320.



Для вида операции «Получение соглашения о расторжении ДКП» форма документа будет иметь вид, как на рисунке 321.



Реквизиты документа:

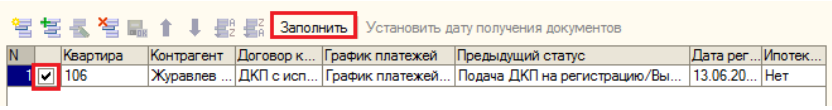
- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник,
- Флажок «Акт приема-передачи».

Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата регистрации в УФРС,
- Ипотека в пользу продавца (значение имеет тип булево, при заполнении табличной части, в случае регистрации ипотеки документом «Регистрация ипотеки/найма» для графика платежей с выбором кредитора из организаций холдинга, колонка «ипотека в пользу продавца» заполняется значением «Да», в противном случае – значением «Нет»).

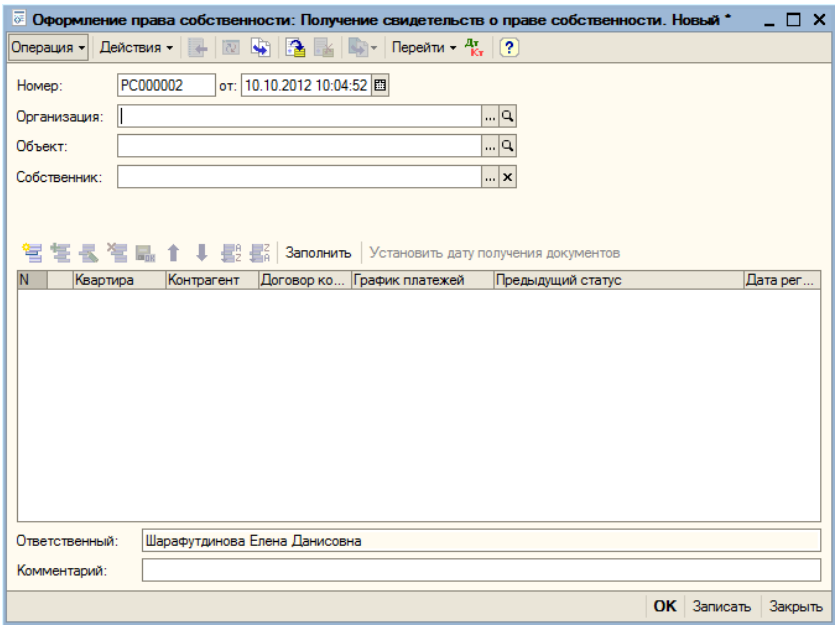
Выбираем объект, по которому будет производиться получение ДКП после регистрации/Выдача акта по ДДУ (для акта). Выбираем организацию и собственника.

Нажимаем на кнопку заполнить или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 322).



Вид документа «Получение свидетельств о праве собственности»

Внешний вид документа представлен на рисунке 323.



Реквизиты документа:

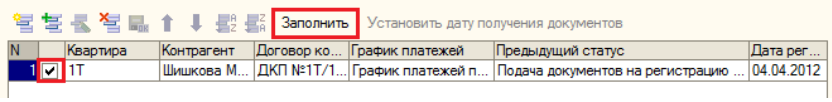
- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник.

Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата регистрации в УФРС.

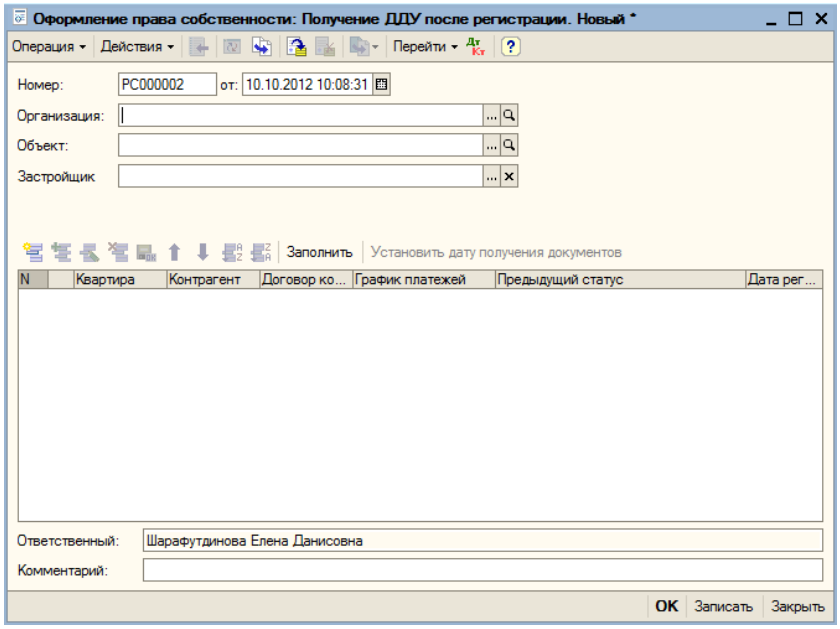
Выбираем объект, по которому будет производиться **получение свидетельств о праве собственности.** Выбираем организацию и собственника.

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 324).

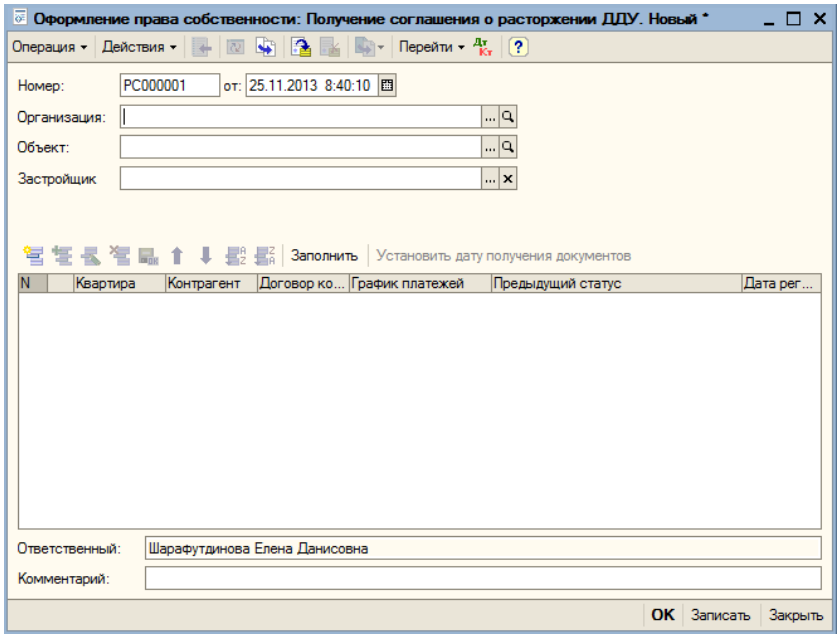


Виды документа «Получение ДДУ после регистрации», «Получение соглашения о расторжении ДДУ»

Внешний вид документа для вида операции «Получение ДДУ после регистрации» представлен на рисунке 325.



Для вида операции «Получение соглашения о расторжении ДДУ» форма документа будет иметь вид, как на рисунке 326.



Реквизиты документа:

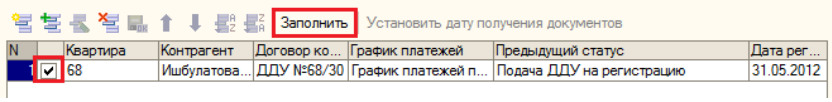
- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Застройщик.

Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата регистрации в УФРС.

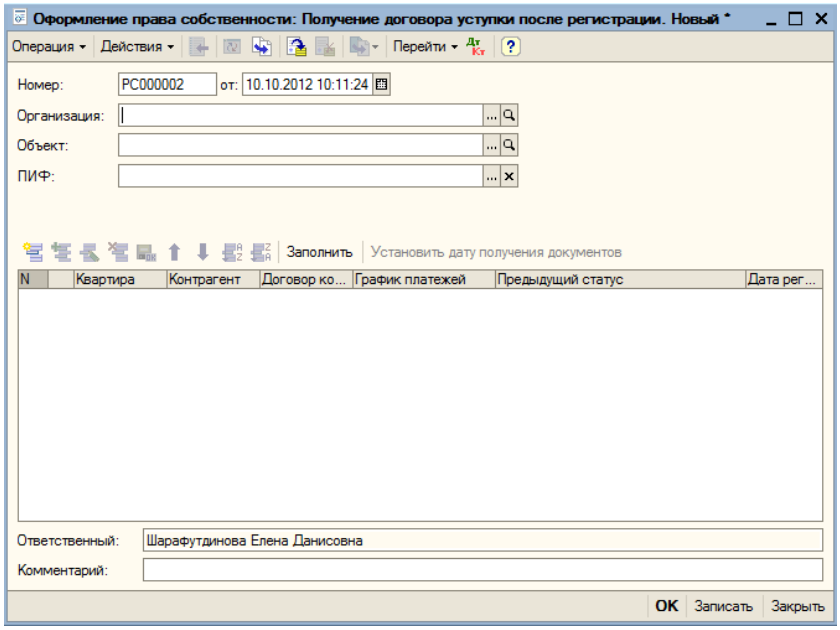
Выбираем объект, по которому будет производиться получение документов по ДДУ от застройщика. Выбираем организацию и застройщика.

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 327).



Вид документа «Получение договора уступки после регистрации»

Внешний вид документа представлен на рисунке 328.



Реквизиты документа:

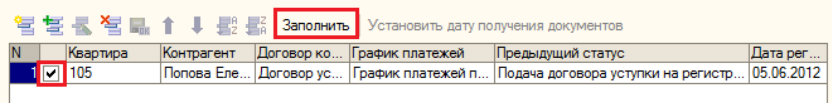
- Номер,
- От: (дата),
- Организация,
- Объект,
- ПИФ (из справочника «Организации»).

Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата регистрации в УФРС.

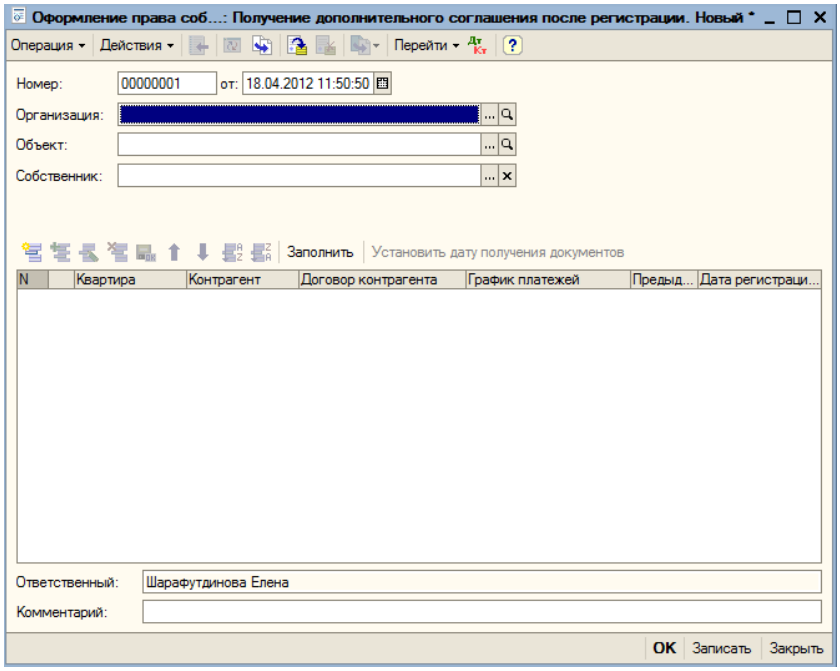
Выбираем объект, по которому будет производиться получение договора по уступке после регистрации. Выбираем организацию и ПИФ.

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 329).



Вид документа «Получение дополнительного соглашения после регистрации»

Внешний вид документа представлен на рисунке 330.



Реквизиты документа:

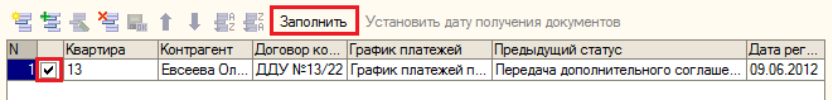
- Номер,
- От (дата),
- Организация,
- Объект,
- Собственник.

Реквизиты табличной части:

- Квартира,
- Контрагент,
- Договор контрагента,
- График платежей,
- Предыдущий статус,
- Дата регистрации в УФРС.

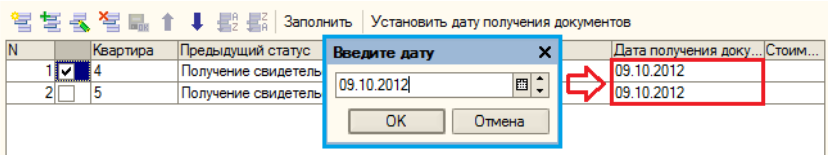
Выбираем объект, по которому будет производиться получение дополнительного соглашения после регистрации. Выбираем организацию и собственника.

Нажимаем на кнопку «Заполнить» или создаем вручную новый элемент табличной части. Табличная часть заполняется квартирами, выбираем квартиры (рисунок 331).



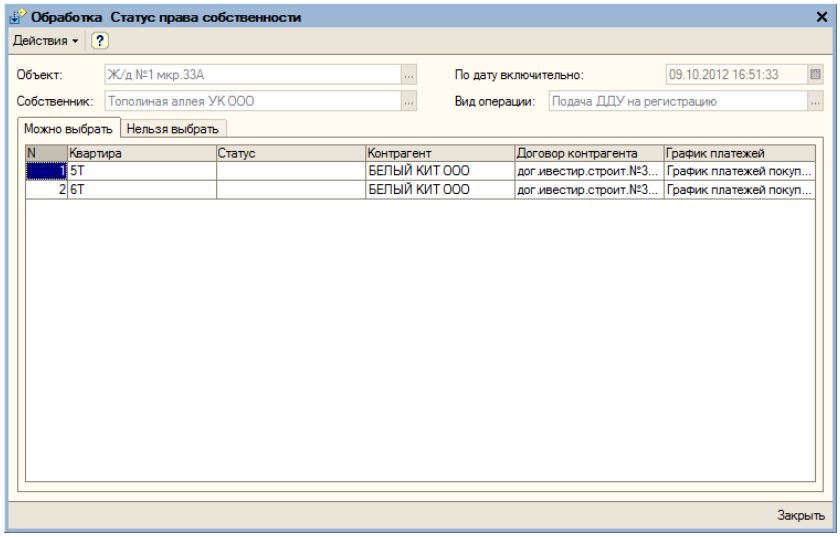
Установка даты получения документов

Для определенных видов операций для документа «Оформление права собственности» по кнопке «Установить дату получения документов» открывается форма ввода даты, на которой заполняется дата получения документов (рисунок 332).



Обработка «Статус права собственности»

Для документа «Оформление права собственности» после нажатия на клавиатуре F4 или выбора квартиры в табличной части по кнопке ... открывается обработка «Статус права собственности» (рисунок 333).



На форме обработки отображается:

- Объект,
- По дату включительно,
- Собственник,
- Вид операции.

На форме обработки происходит выбор необходимой квартиры по объекту строительства на вкладке «Можно выбрать».

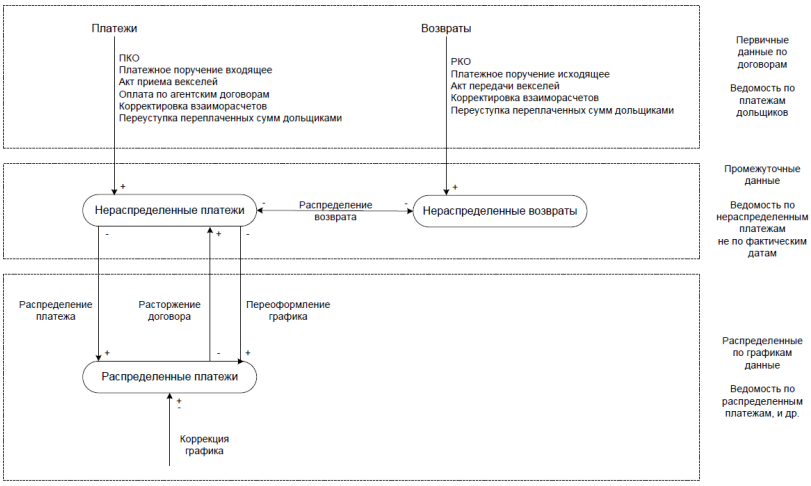
Платежи и корректировки

Порядок распределения платежей.

При взаиморасчетах с клиентами данные об оплатах по графику платежей распределяются по площади в зависимости от цены.

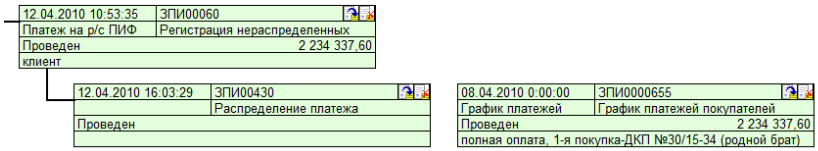
Изначально при принятии денежных средств, платеж не распределяется, он регистрируется, после происходит распределение по графикам данных.

Общая схема распределения платежей и возвратов представлена на рисунке 334.



Для распределения платежа существует одноименный документ.

На рисунке 335 представлен пример структуры подчиненности распределения платежа.



Документ «Приходный кассовый ордер»

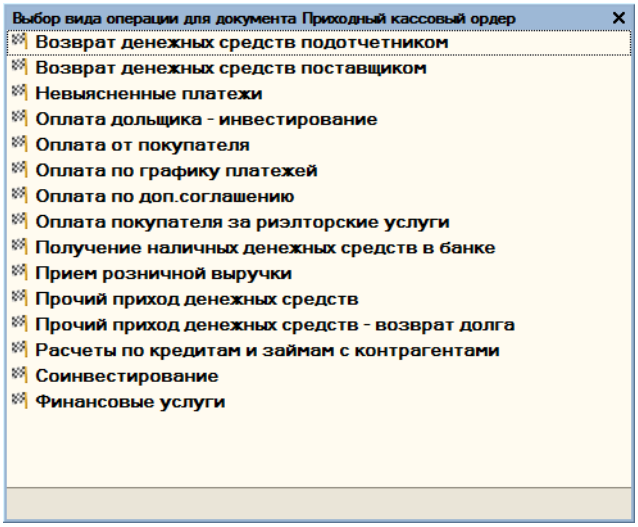
Документ «Приходный кассовый ордер» используется для учета поступлений наличных денежных средств в кассу.

При работе с кассовыми документами, как и при работе с операциями, для ведения бухгалтерского учета обязательно указывается организация, в разрезе которой приходуются денежные средства. Кроме того, обязательно указывается сумма поступивших денежных средств.

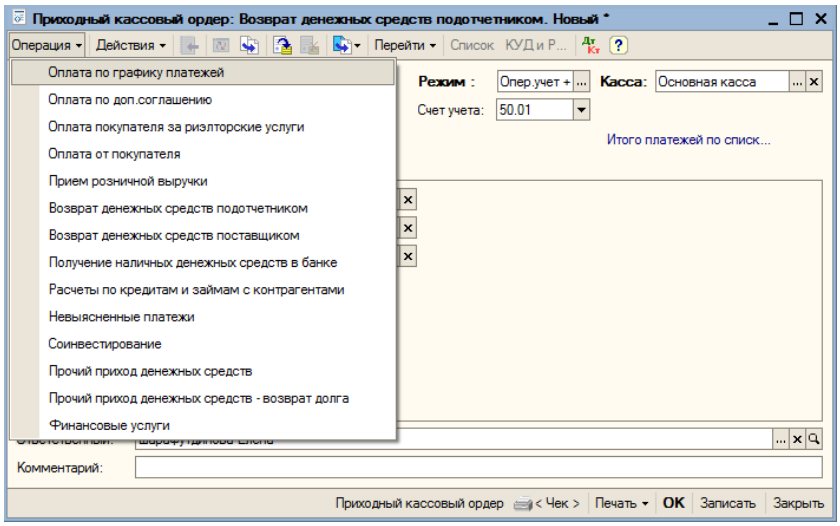
Экранная форма документа содержит как переменные реквизиты, зависящие от вида операции, так и постоянные реквизиты, объединенные в группу Печать. Данные реквизиты служат для правильного формирования печатной формы документа.

Изменение вида операции в форме документа практически не вносит изменений в порядок формирования записей бухгалтерского учета.

В подменю «Выбор вида операции для документа Приходный кассовый ордер» необходимо выбрать вид платежа (рисунок 336).

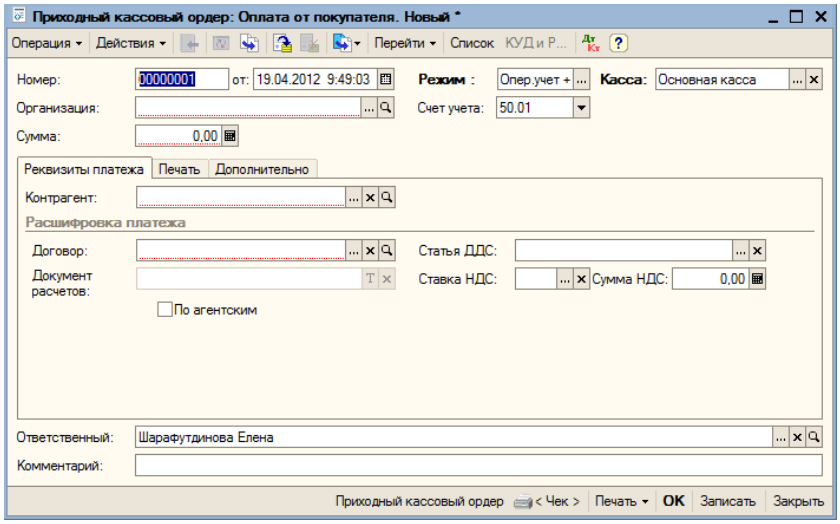


Либо выбрать вид операции в новом документе (рисунок 337).



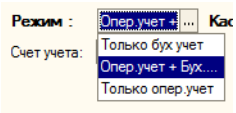
Вид документа «Оплата от покупателя»

Внешний вид представлен на рисунке 338.

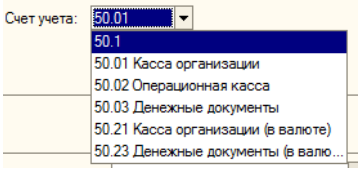


Заполняются все соответствующие реквизиты документа:

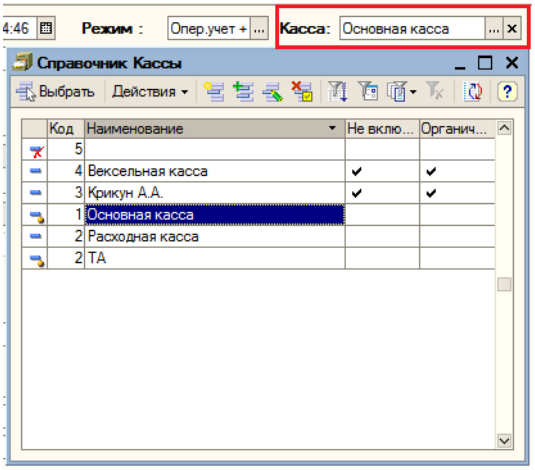
- Организация,
- Сумма,
- Режим – выбирается из трех вариантов, представленных на рисунке 339,



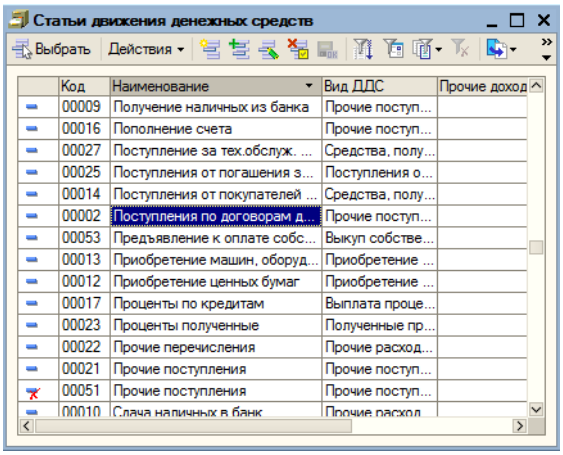
- Счет учета указывается для учета поступлений денежных средств в бухгалтерском учете (рисунок 340),



- Касса – выбор кассы в справочники кассы (рисунок 341).

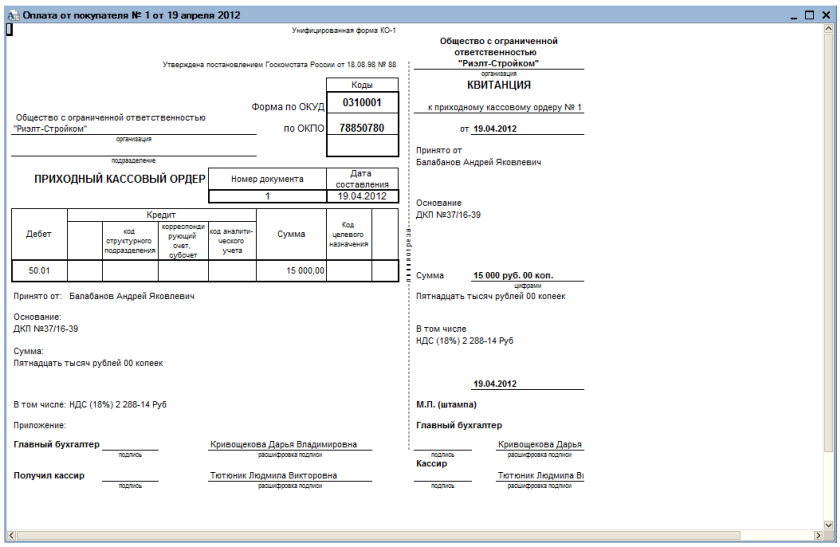


В поле «Статья ДДС» выбирается статья движения денежных средств для «Отчета о Движении Денежных средств» из справочника «Статьи движения денежных средств» (рисунок 342).

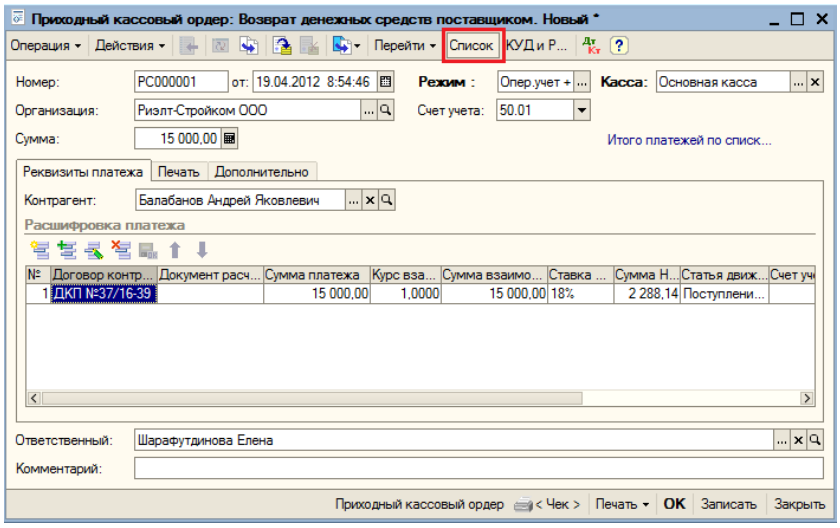


В реквизитах платежа указывается контрагент, договор. Также есть возможность указать ставку НДС, сумма НДС рассчитывается автоматически из учета ставки.

После заполнения всех данных и записи документа можно распечатать приходный кассовый ордер по кнопке Приходный кассовый ордер (рисунок 343).



Кнопка «Список» позволяет принять оплату по нескольким договорам, она доступна только когда вид приходного кассового ордера либо «Оплата от покупателя», либо «Возврат денежных средств поставщиком». В табличной части «Расшифровка платежа» указываются договоры, по которым происходит оплата (рисунок 344).



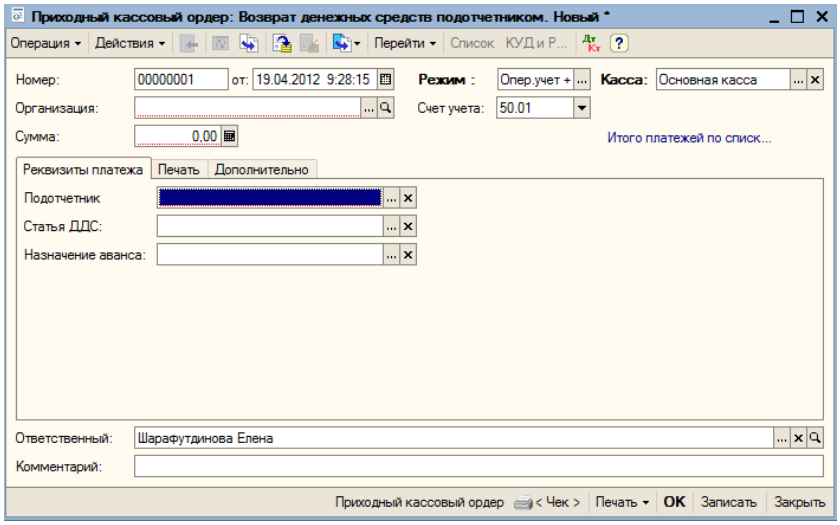
При виде оплат «Оплата от покупателя» имеется возможность выбора Агентского договора, нажав на флажок По агентским. Появится поле для выбора договора

Агентский договор:

из справочника «Агентские договоры».

Вид документа «Возврат денежных средств подотчетником»

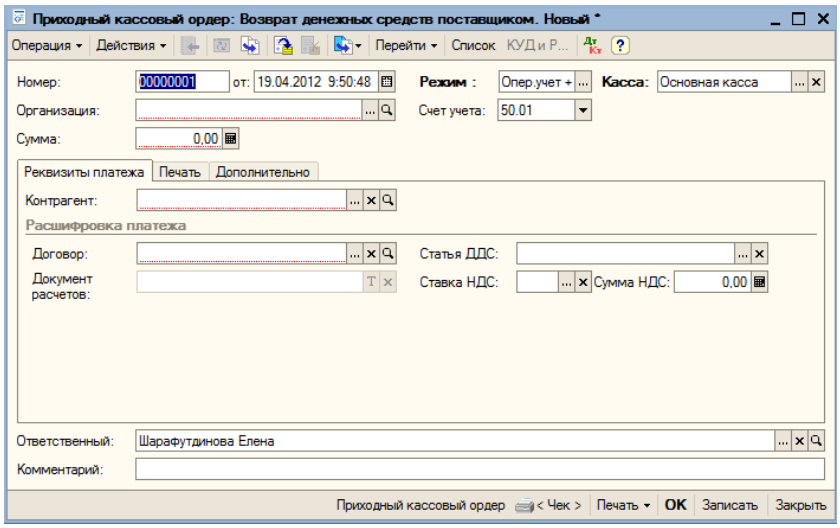
Вид документа «Возврат денежных средств подотчетником» представлен на рисунке 345.



Кроме реквизитов документа, которые заполняются так же, как и в виде приходного кассового ордера «Оплата от покупателя» выбирается «Подотчетник», «Статья ДДС», «Назначение аванса».

Вид документа «Возврат денежных средств поставщиком»

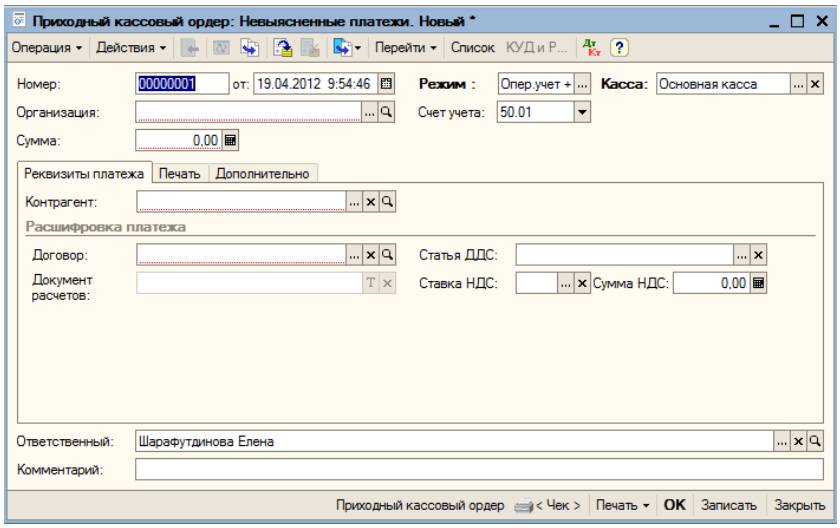
Вид документа «Возврат денежных средств поставщиком» представлен на рисунке 346.



Данный вид документа имеет структуру вида «Оплата от покупателя», только отсутствует выбор поля «Агентский договор».

Вид документа «Невыясненные платежи»

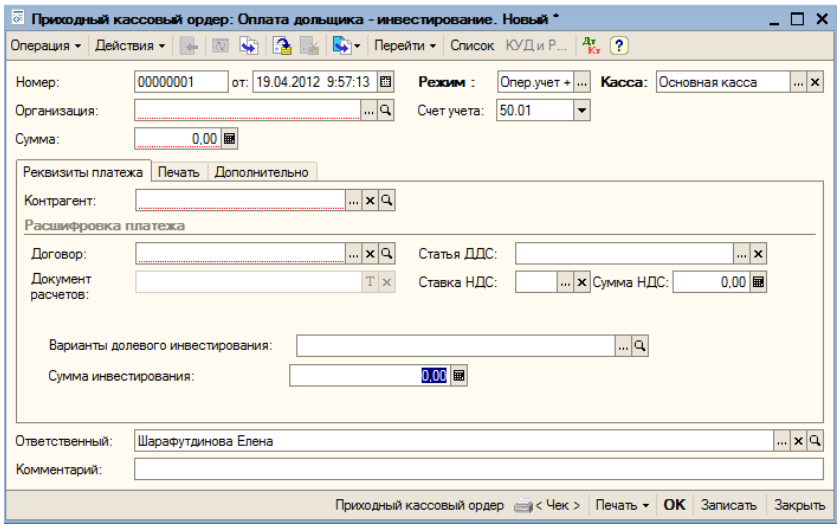
Вид документа «Невыясненные платежи» представлен на рисунке 347.



Данный вид документа имеет такую же структуру, как и «Возврат денежных средств поставщиком».

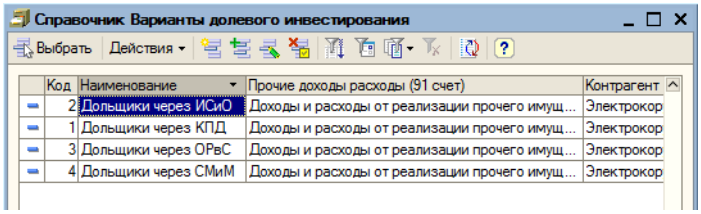
Вид документа «Оплата дольщика - инвестирование»

Вид документа «Оплата дольщика - инвестирование» представлен на рисунке 348.



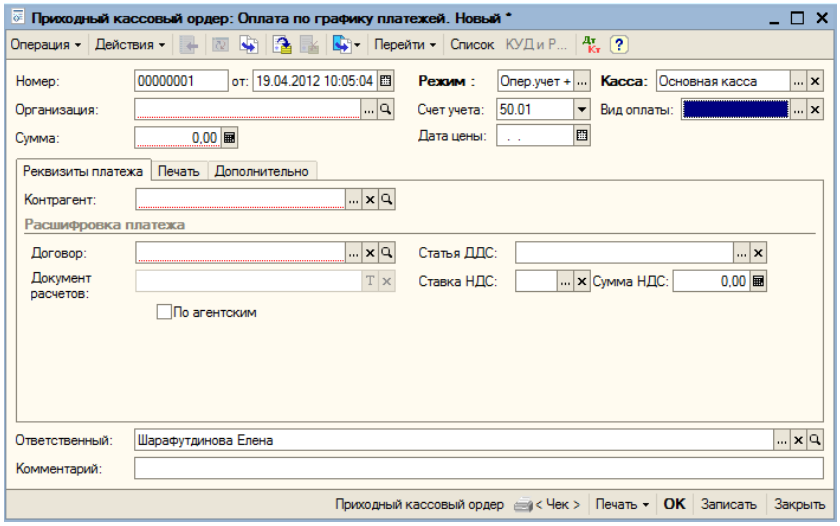
В данном виде приходного кассового ордера имеются поля ввода «Варианты долевого инвестирования», «Сумма инвестирования».

Варианты долевого инвестирования выбираются из одноименного справочника (рисунок 349).



Вид документа «Оплата по графику платежей»

Вид документа «Оплата по графику платежей» представлен на рисунке 350.



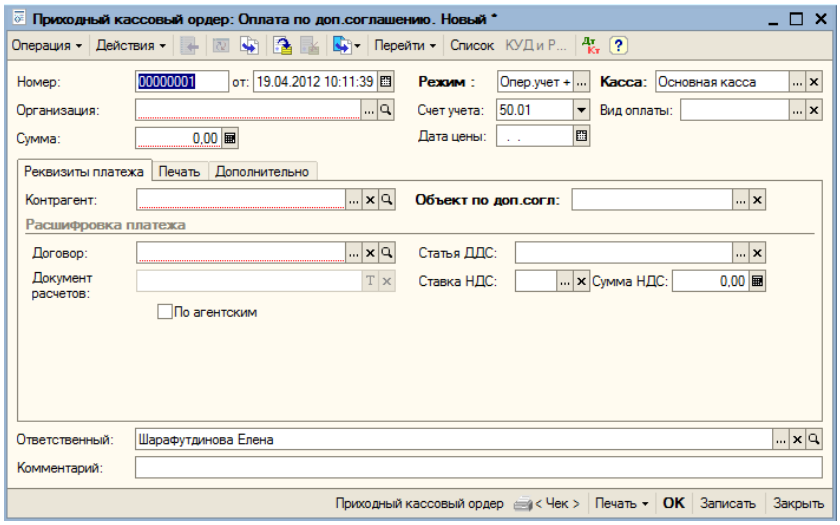
В этом виде документа, кроме полей, который присутствуют в документе «Оплата от покупателя» выставляется «Дата цены» и «Вид оплаты».

Варианты видов оплаты:

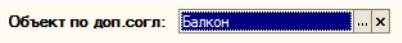
- Касса,
- Банк,
- Векселя,
- Переоформление, корректировка,
- Прочее,
- Предоплата,
- Ввод остатков,
- Через агента,
- Касса через агента,
- Банк через агента,
- Расторжение,
- Агентские по акции,
- Оплата за риэлтерские услуги (ИП),
- Векселя собственные,
- Деньги по предъявл. векселю.

Вид документа «Оплата по доп. соглашению»

Вид документа «Оплата по доп. соглашению» представлен на рисунке 351.



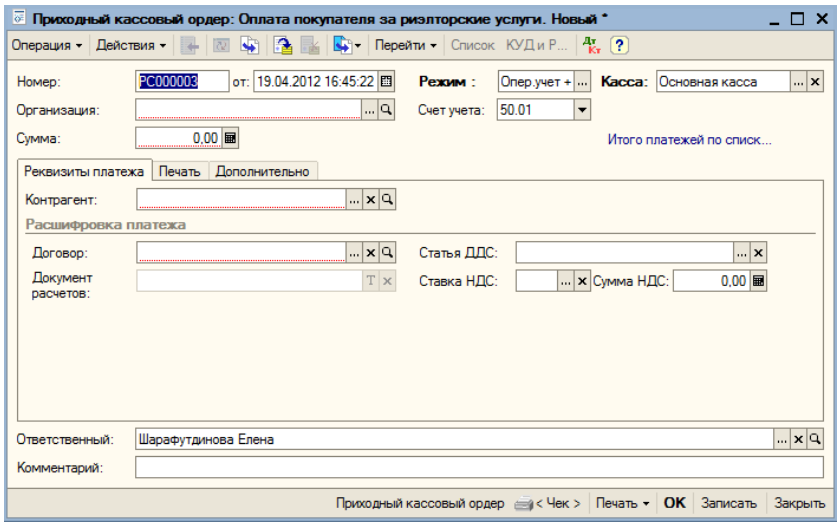
Данный вид имеет такую же структуру, как и «Оплата по графику платежей» + поле для ввода «объекта по доп. согл» из справочника «Объекты по дополнительному соглашению»



.

Вид документа «Оплата покупателя за риэлтерские услуги»

Вид документа «Оплата покупателя за риэлтерские услуги» представлен на рисунке 352.



В нем определены поля для ввода:

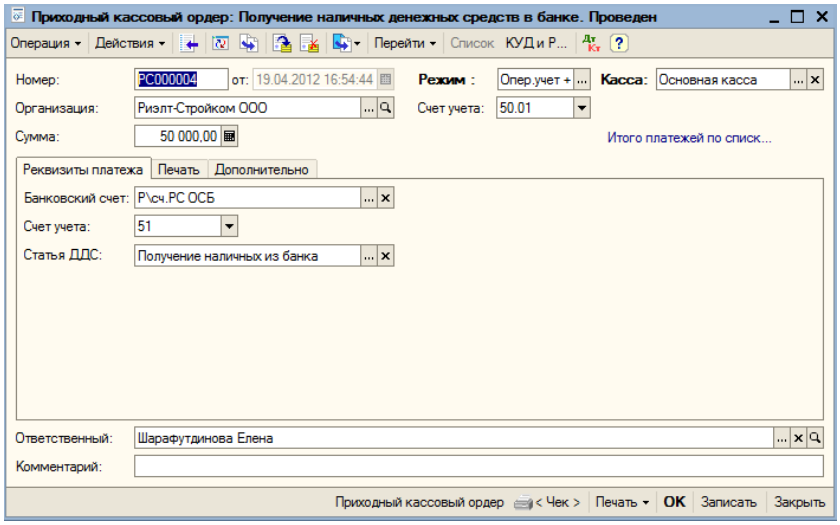
- Организация,
- Сумма,
- Режим,
- Касса,
- Счет учета.

В реквизитах платежа указываются:

- Контрагент,
- Договор,
- Статьи ДДС,
- Ставка НДС,
- Суммы НДС рассчитывается автоматически, исходя из ставки НДС.

Вид документа «Получение наличных денежных средств в банке»

Вид документа «Получение наличных денежных средств в банке» представлен на рисунке 353.



Реквизиты документа:

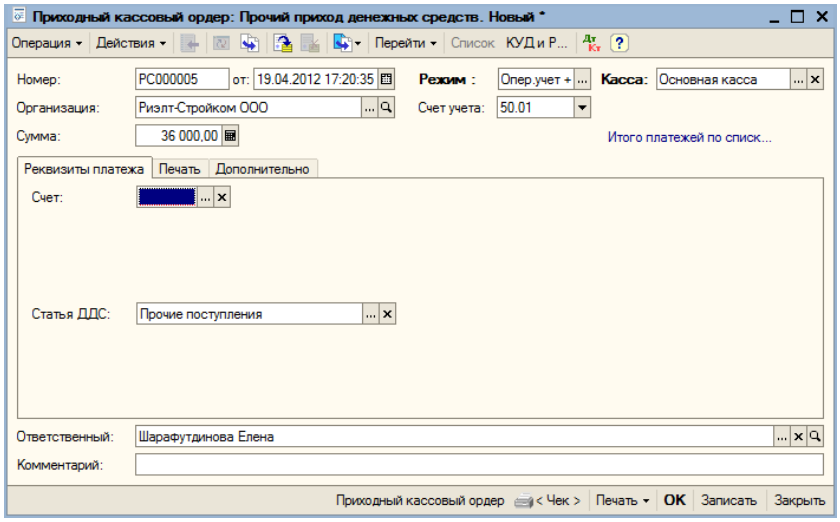
- Организация,
- Сумма,
- Режим,
- Касса,
- Счет учета;

В реквизитах платежа указать:

- Банковский счет,
- Счет учета – 51, в бухгалтерском учете «Расчетный счет»,
- Статья ДДС.

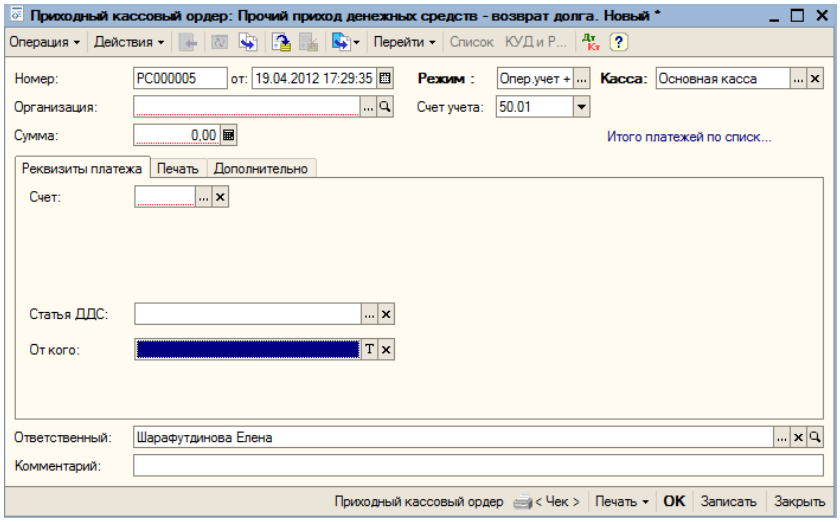
Вид документа «Прочий приход денежных средств»

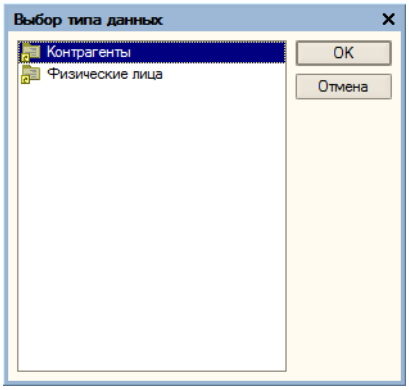
Вид документа «Прочий приход денежных средств» представлен на рисунке 354. Он имеет подобную структуру, как и другие виды приходного кассового ордера. В Реквизитах платежа указывается счет для платежа Счет: и статья ДДС.



Вид документа «Прочий приход денежных средств – возврат долга»

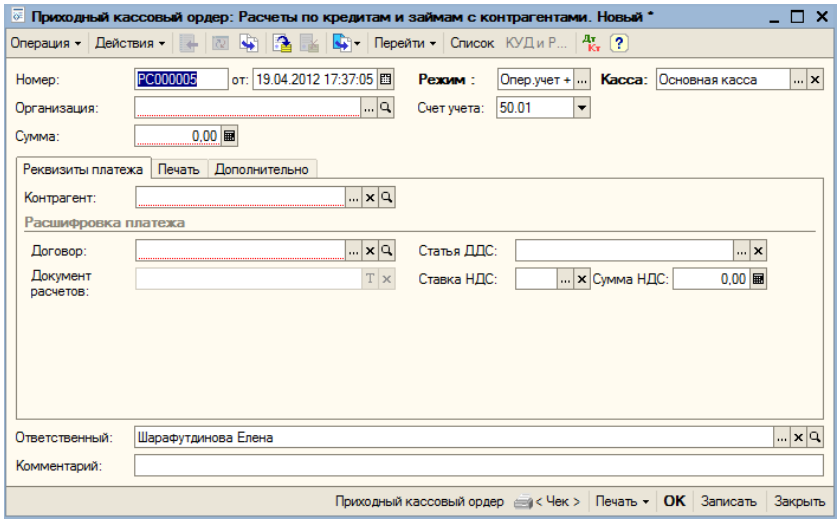
Вид документа «Прочий приход денежных средств – возврат долга» представлен на рисунке 355. Он имеет подобную структуру, как и вид «Прочий приход денежных средств». В Реквизитах платежа кроме счета для платежа и статьи ДДС указывается лицо, от которого производится приход, из справочников «Контрагенты», «Физические лица» (рисунок 356).





Вид документа «Расчеты по кредитам и займам с контрагентами»

Вид документа «Расчеты по кредитам и займам с контрагентами» представлен на рисунке 357.



Реквизиты документа:

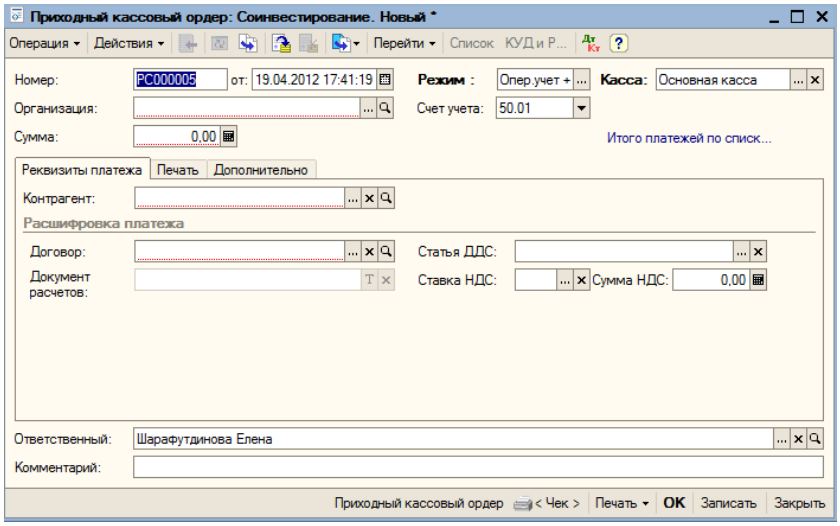
- Организация,
- Сумма,
- Режим,
- Касса,
- Счет учета,

Реквизиты платежа:

- Контрагент,
- Статья ДДС,
- Ставка НДС,
- Суммы НДС (рассчитывается автоматически, исходя из ставки НДС).

Вид документа «Соинвестирование»

Вид документа «Соинвестирование» представлен на рисунке 358.



Реквизиты документа:

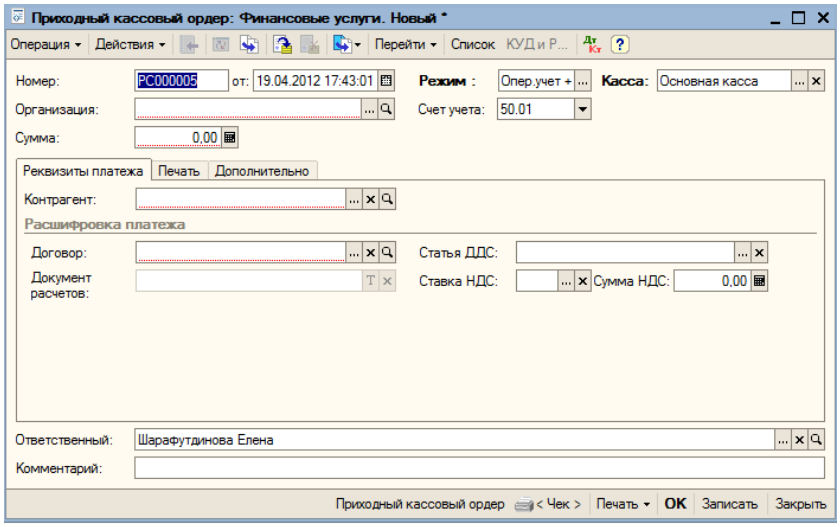
- Организация,
- Сумма,
- Режим,
- Касса,
- Счет учета.

В реквизитах платежа указать:

- Контрагент,
- Статья ДДС,
- Ставка НДС,
- Суммы НДС (рассчитывается автоматически, исходя из ставки НДС).

Вид документа «Финансовые услуги»

Вид документа «Финансовые услуги» представлен на рисунке 359.



Реквизиты документа:

- Организация,
- Сумма,
- Режим,
- Касса,
- Счет учета.

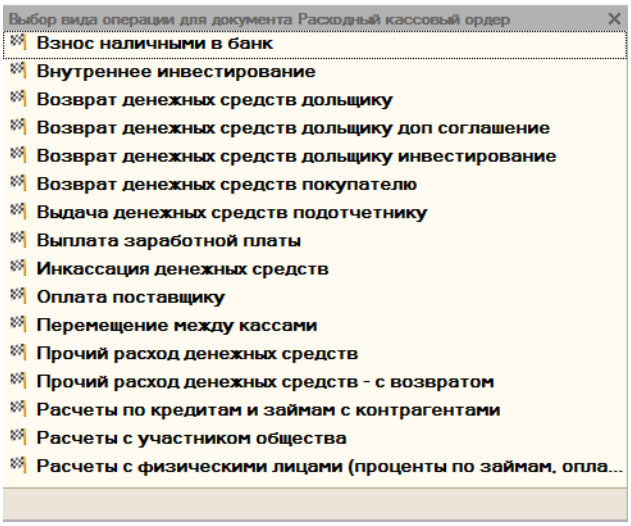
В реквизитах платежа указать:

- Контрагент,
- Статья ДДС,
- Ставка НДС,
- Суммы НДС (рассчитывается автоматически, исходя из ставки НДС).

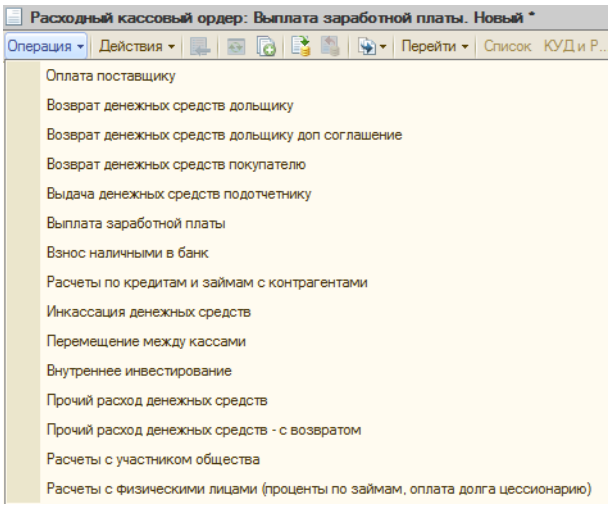
Документ «Расходный кассовый ордер»

Документ «Расходный кассовый ордер» используется для учета выдачи наличных денежных средств из кассы.

При создании нового документа появляется список видов операций для документа «Расходный кассовый ордер» (рисунок 360).

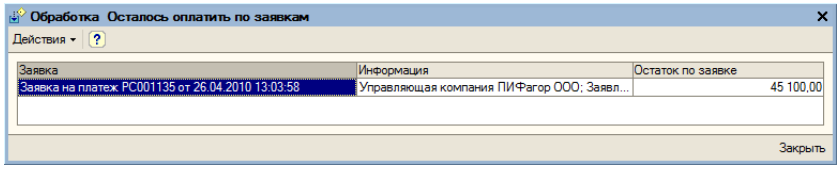


Также выбрать вид операции можно в новом документе (рисунок 361).



Реквизиты документа:

- Организация,
- Сумма,
- Режим,
- Счет учета,
- Заявка на платеж (выбор заявки происходит из обработки, и сумма выставляется автоматически из заявки, рисунок 362),
- Вид оплаты (для вида документа «Возврат денежных средств дольщику», «Возврат денежных средств дольщику доп соглашение»),
- Объект по доп. согл. (для вида документа «Возврат денежных средств дольщику доп. соглашение»),
- Касса 2 (для вида документа «Перемещение между кассами»),
- Организация 2 (для вида документа «Перемещение между кассами»).



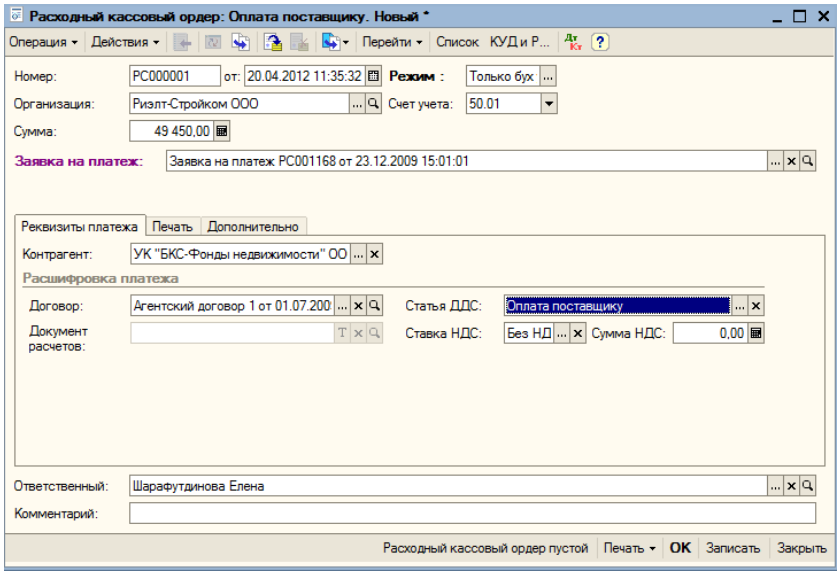
Реквизиты платежа:

- Банк. Счет (для вида документа «Взнос наличными в банк»),
- Счет учета (для вида документа «Взнос наличными в банк»),
- Статья ДДС,
- Контрагент (для вида документа «Оплата поставщику», «Расчеты с участником общества»),
- Договор (для вида документа «Оплата поставщику»),
- Ставка НДС (для вида документа «Оплата поставщику»),
- Сумма НДС (для вида документа «Оплата поставщику»),
- Счет (для вида документа «Возврат денежных средств покупателю», «Расчеты по кредитам и займам с контрагентами», «Инкассация денежных средств», «Перемещение между кассами», «Внутреннее инвестирование», «Прочий расход денежных средств», «Прочий расход денежных средств – с возвратом» в блоке «Счет. аналитика бухгалтерского учета»),
- Флажок «Расшифровать прочее» (для вида документа «Возврат денежных средств покупателю» в блоке «Счет. аналитика бухгалтерского учета», «Расчеты по кредитам и займам с контрагентами», «Прочий расход денежных средств», «Прочий расход денежных средств – с возвратом»),
- Счет, Субконто 1, Субконто 2, Субконто 3 (для вида документа «Возврат денежных средств покупателю», «Расчеты по кредитам и займам с контрагентами», «Прочий расход денежных средств», «Прочий расход денежных средств – с возвратом» в блоке «Счет. аналитика налогового учета»),
- Статья дв. ден. средств (для вида документа «Возврат денежных средств покупателю», «Расчеты по кредитам и займам с контрагентами», «Инкассация денежных средств», «Перемещение между кассами», «Внутреннее инвестирование»,

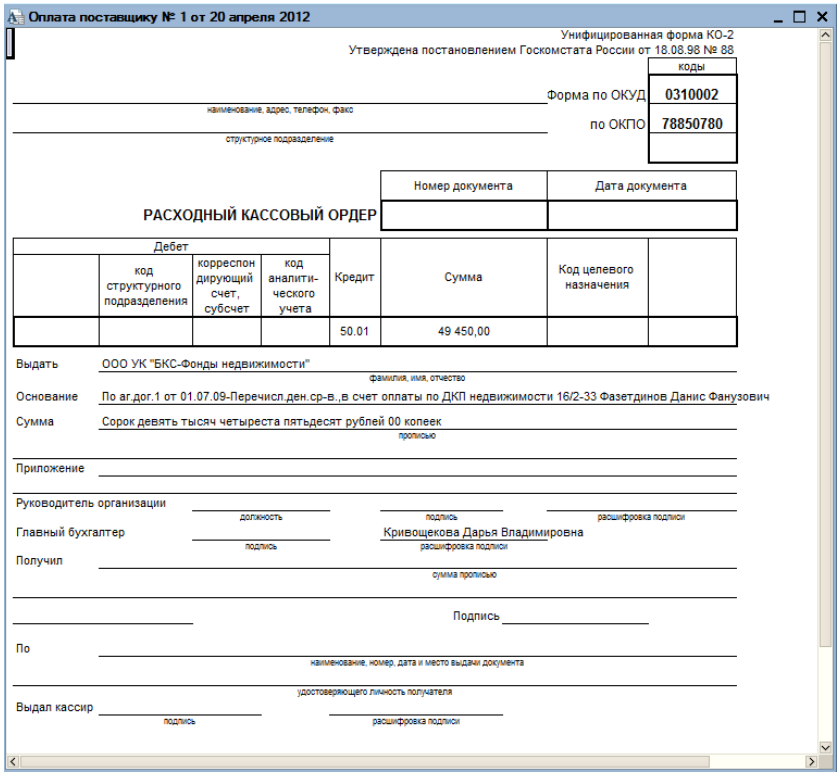
«Прочий расход денежных средств», «Прочий расход денежных средств – с возвратом», «Расчеты с участником общества»),

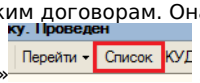
- Период выплаты (для вида документа «Возврат денежных средств покупателю», «Расчеты по кредитам и займам с контрагентами», «Перемещение между кассами», «Внутреннее инвестирование», «Прочий расход денежных средств», «Прочий расход денежных средств – с возвратом»),
- Подотчетник (для вида документа «Выдача денежных средств подотчетнику»),
- Назначение аванса (для вида документа «Выдача денежных средств подотчетнику»),
- Кому в долг (для вида документа «Прочий расход денежных средств – с возвратом»),
- Вид налога (для вида документа «Расчеты с участником общества»),
- Период начисления (для вида документа «Расчеты с участником общества»),
- Виды платежей (для вида документа «Расчеты с участником общества»),
- Ставка налога (для вида документа «Расчеты с участником общества»),
- Кнопка «Выгрузить в лотус» (для вида документа «Расчеты с участником общества»).

На рисунке 363 представлен внешний вид документа.



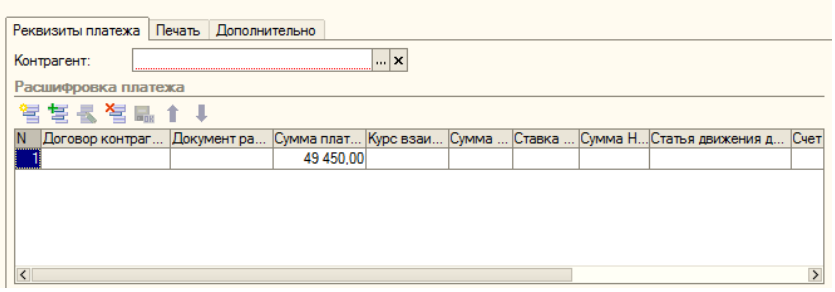
В поле «Статья ДДС» выбирается статья движения денежных средств для «Отчета о Движении Денежных средств». После заполнения всех данных можно просмотреть расходный кассовый ордер, нажав на кнопку Расходный кассовый ордер пустой (рисунок 364).



Кнопка Список позволяет произвести оплату по нескольким договорам. Она доступна только когда вид расхода «Оплата поставщику» или «Возврат денежных средств дольщику» 

.

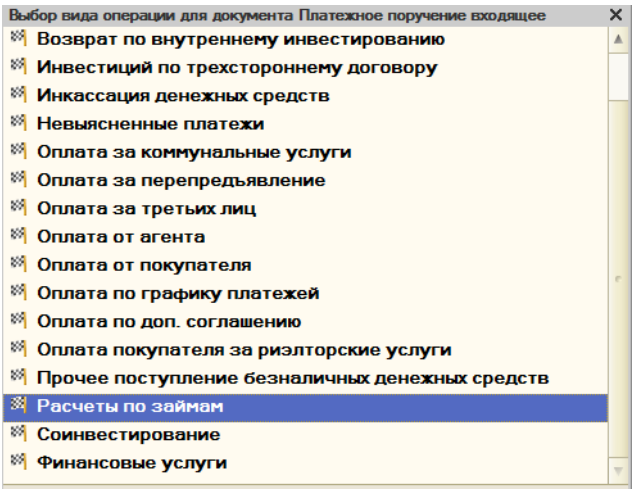
В табличной части Расшифровка платежа указываются договоры, по которым происходит оплата (рисунок 365).



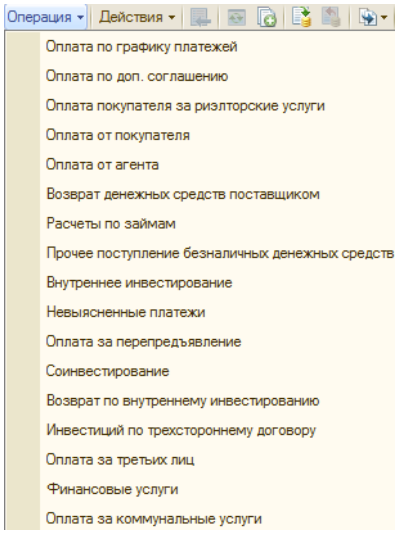
Документ «Платежное поручение входящее»

Платежное поручение входящее используется для учета оплаты от покупателей, возврата денег от поставщика, зачисления инкассации и прочих поступлений денежных средств на расчетный счет.

При создании нового документа выбирается вид операции для документа «Платежное поручение входящее», по которому поступают деньги (рисунок 366).



Либо выбрать вид операции в новом документе (рисунок 367).



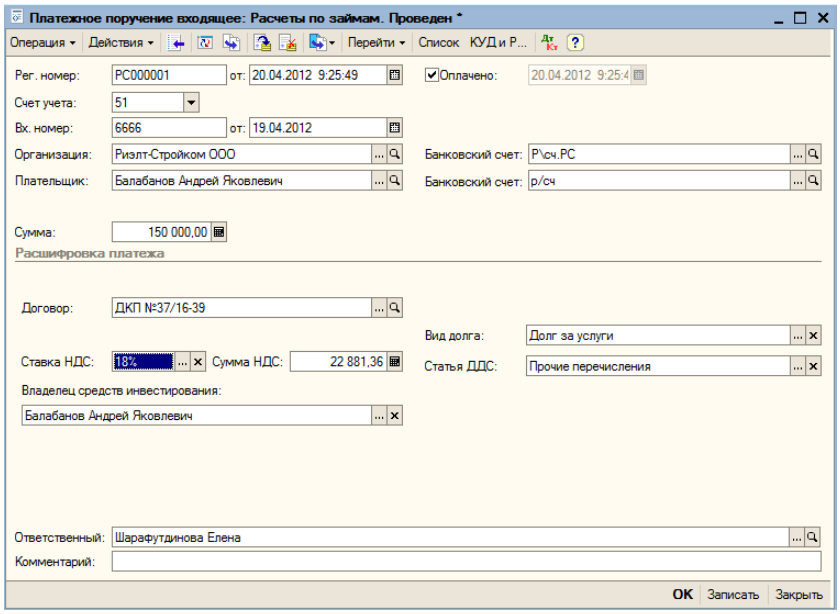
Ниже представлены реквизиты для всех видов документов «Платежное поручение входящее»:

- Счет учета,
- Входящий номер для определенной даты,
- Организация,
- Банковский счет Организации,
- Банковский счет Плательщика,
- Сумма,
- Договор,
- Ставка НДС,
- Сумма НДС,
- Вид долга,
- Статья ДДС,
- Владелец средств инвестирования,
- Дата цены (для вида документа «Оплата по графику платежей», «Оплата по доп. соглашению», «Соинвестирование»),
- Вид оплаты (для вида документа «Оплата по графику платежей», «Оплата по доп. соглашению» «Соинвестирование»). Ниже представлены виды оплаты:
  - — Касса,
  - — Банк,
  - — Векселя,

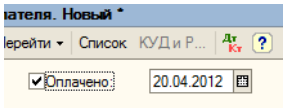
- — Переоформление, корректировка,
- — Прочее,
- — Предоплата,
- — Ввод остатков,
- — Через агента,
- — Касса через агента,
- — Банк через агента,
- — Расторжение,
- — Агентские по акции,
- — Оплата за риэлтерские услуги (ИП),
- — Векселя собственные,
- — Деньги по предъявл. векселю,

- Объект по доп. соглашению (для вида документа «Оплата по доп. соглашению», «Соинвестирование»),
- Счет (для вида документа «Прочее поступление безналичных денежных средств», «Внутреннее инвестирование»),
- По агентским за дольщика (для вида документа «Прочее поступление безналичных денежных средств», «Внутреннее инвестирование»),
- По агентским (для вида документа «Оплата по графику платежей»),
- Контрагент (для вида документа «Оплата за третьих лиц»),
- По прочим операциям (для вида документа «Оплата за третьих лиц»).

Внешний вид документа представлен на рисунке 368.



Провести документ можно только после того, как он получит признак "Оплачено" (соответствующая галочка в документе, рисунок 369).

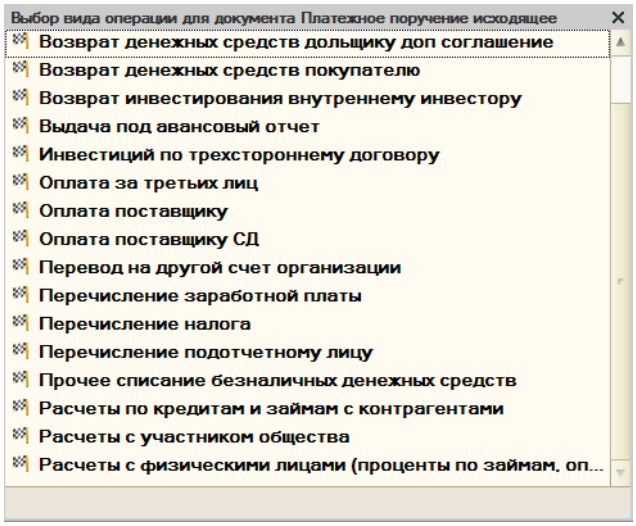


До подтверждения оплаты (получения выписки банка) документ необходимо записать и закрыть.

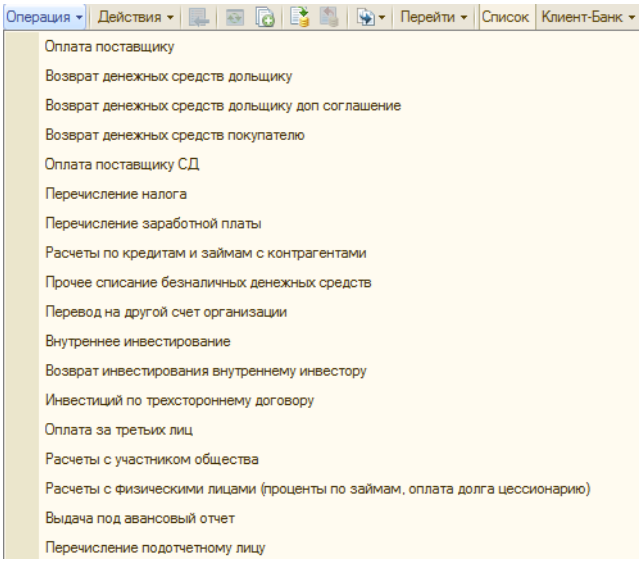
Документ «Платежное поручение исходящее»

Платежное поручение исходящее используется для учета оплаты поставщикам, возврата денежных средств покупателю, перечисления налога, перевода денежных средств на другой счет организации и прочих платежей с расчетного счета.

При создании нового документа выбирается вид операции для документа «Платежное поручение исходящее», для которого выписывается платежное поручение (рисунок 370).

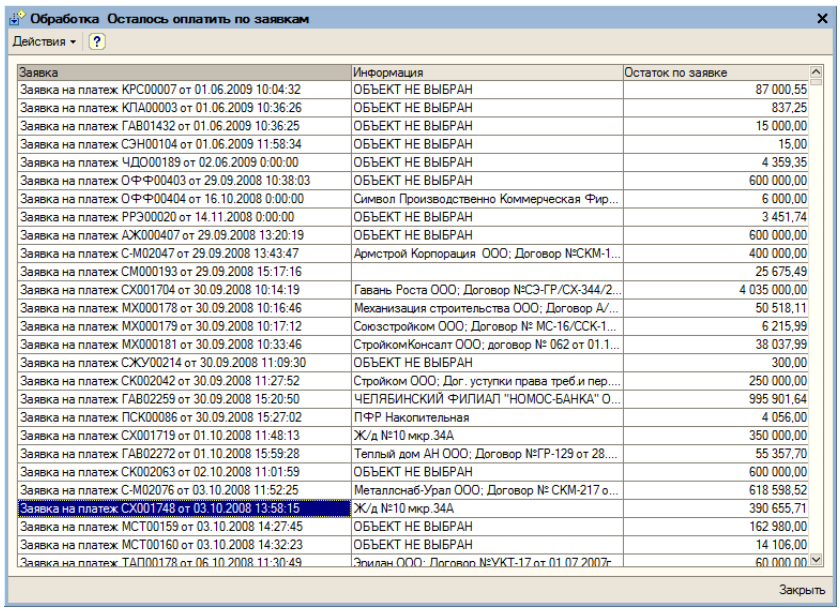


Либо выбрать вид операции в новом документе (рисунок 371).



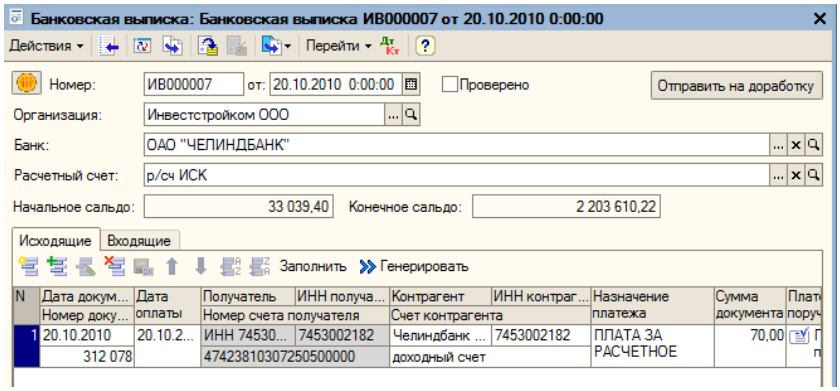
Ниже представлены реквизиты для всех видов документов «Платежное поручение исходящее»:

- Счет учета,
- Организация (выставляется автоматически из заявки на платеж),
- Контрагент (выставляется автоматически из заявки на платеж),
- Получатель (выставляется автоматически из заявки на платеж),
- Банковский счет Организации (выставляется автоматически из заявки на платеж),
- Банковский счет Плательщика,
- Флажок «Оплачено»,
- Флажок «По прочим операциям»,
- Договор получателя,
- Объект по доп. соглашению (для вида документа «Объект по доп. соглашению»),
- Заявка на платеж (из обработки «Осталось оплатить по заявкам», рисунок 372),



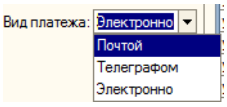
Заявка	Информация	Остаток по заявке
Заявка на платеж КРС00007 от 01.06.2009 10:04:32	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	87 000,55
Заявка на платеж КПА00003 от 01.06.2009 10:36:26	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	837,25
Заявка на платеж ГАВ01432 от 01.06.2009 10:36:25	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	15 000,00
Заявка на платеж СЭН00104 от 01.06.2009 11:58:34	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	15,00
Заявка на платеж ЧДО00189 от 02.06.2009 0:00:00	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	4 359,35
Заявка на платеж ОФФ00403 от 29.09.2008 10:38:03	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	600 000,00
Заявка на платеж ОФФ00404 от 16.10.2008 0:00:00	Символ Производственно Коммерческая Фир...	6 000,00
Заявка на платеж РРЭ00020 от 14.11.2008 0:00:00	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	3 451,74
Заявка на платеж АЖ000407 от 29.09.2008 13:20:19	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	600 000,00
Заявка на платеж С-М02047 от 29.09.2008 13:43:47	Армстрой Корпорация ООО; Договор №СКМ-1...	400 000,00
Заявка на платеж СМ000193 от 29.09.2008 15:17:16		25 675,49
Заявка на платеж СХ001704 от 30.09.2008 10:14:19	Гавань Роста ООО; Договор №СЭ-ГР/СХ-344/2...	4 035 000,00
Заявка на платеж МХ000178 от 30.09.2008 10:16:46	Механизация строительства ООО; Договор А/...	50 518,11
Заявка на платеж МХ000179 от 30.09.2008 10:17:12	Союзстройком ООО; Договор № МС-16/ССК-1...	6 215,99
Заявка на платеж МХ000181 от 30.09.2008 10:33:46	СтройкомКонсалт ООО; договор № 062 от 01.1...	38 037,99
Заявка на платеж СЖУ00214 от 30.09.2008 11:09:30	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	300,00
Заявка на платеж СК002042 от 30.09.2008 11:27:52	Стройком ООО; Дог. уступки права треб.и пер....	250 000,00
Заявка на платеж ГАВ02259 от 30.09.2008 15:20:50	ЧЕЛЯБИНСКИЙ ФИЛИАЛ "НОМОС-БАНКА" О...	995 901,64
Заявка на платеж ПСК00086 от 30.09.2008 15:27:02	ПФР Накопительная	4 056,00
Заявка на платеж СХ001719 от 01.10.2008 11:48:13	Ж/д №10 мкр.34А	350 000,00
Заявка на платеж ГАВ02272 от 01.10.2008 15:59:28	Теплый дом АН ООО; Договор №ГР-129 от 28....	55 357,70
Заявка на платеж СК002063 от 02.10.2008 11:01:59	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	600 000,00
Заявка на платеж С-М02076 от 03.10.2008 11:52:25	Металлснаб-Урал ООО; Договор № СКМ-217 о...	618 598,52
Заявка на платеж СХ001748 от 03.10.2008 13:58:15	Ж/д №10 мкр.34А	390 655,71
Заявка на платеж МСТ00159 от 03.10.2008 14:27:45	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	162 980,00
Заявка на платеж МСТ00160 от 03.10.2008 14:32:23	ОБЪЕКТ НЕ ВЫБРАН	14 106,00
Заявка на платеж ТАП00178 от 06.10.2008 11:30:49	Эрилан ООО; Договор №УКТ-17 от 01.07.2007г.	60 000,00

- Вид оплаты (виды оплаты представлены ниже, для вида документа «Возврат денежных средств дольщику», «Объект по доп. соглашению»):
  - — Касса,
  - — Банк,
  - — Векселя,
  - — Переоформление, корректировка,
  - — Прочее,
  - — Предоплата,
  - — Ввод остатков,
  - — Через агента,
  - — Касса через агента,
  - — Банк через агента,
  - — Расторжение,
  - — Агентские по акции,
  - — Оплата за риэлтерские услуги (ИП),
  - — Векселя собственные,
  - — Деньги по предъявл. Векселю,
- Кнопка «Содержание выписки» (если имеется банковская выписка, то отображается форма выписки, рисунок 373).



Реквизиты табличной части документа:

- Сумма,
- Очередность (по умолчанию значение равно «6»),
- Вид платежа (три вида платежа представлены на рисунке 374).



Расшифровка платежа:

- Договор,
- Ставка НДС,
- Сумма НДС,
- Документ расчетов,
- Статья дв. ден. средств,
- Подразделение,
- Вид СД (для вида документа «Оплата поставщику СД» из справочника «Виды совместной деятельности»),
- Очередность (выставляется автоматически из заявки на платеж, по умолчанию значение равно «6»),
- Сумма (для вида документа «Перечисление налога»).

Счет. аналитика бухгалтерского учета для вида документа: «Перечисление заработной платы», «Перечисление налога», «Прочее списание безналичных денежных средств»:

- Счет,
- Флажок «Расшифровать прочее»,
- Флажок «По агентским за дольщика»,
- Период выплаты.

Для вида документа «Прочее списание безналичных денежных средств», «Оплата поставщику», «Оплата за третьих лиц»:

- УИП – уникальный идентификатор платежа.

Счет учета для вида документа «Перевод на другой счет организации», «Внутреннее инвестирование», «Возврат инвестирования внутреннему инвестору», «Инвестиций по трехстороннему договору», «Оплата за третьих лиц»

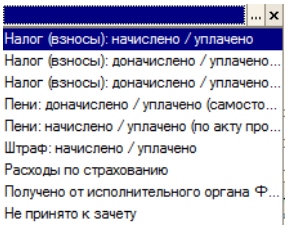
- Счет,
- Статья дв. ден. средств.

Реквизиты для вида документа «Расчеты с участником общества»:

- Организация,
- Контрагент,
- Банковский счет (организации),
- Банковский счет (контрагента),
- Флажок «Оплачено»,
- Кнопка «Содержание выписки»,
- Кнопка «Открыть документ в лотус» .

Блок табличной части **Счет учета** для вида документа «Расчеты с участником общества»:

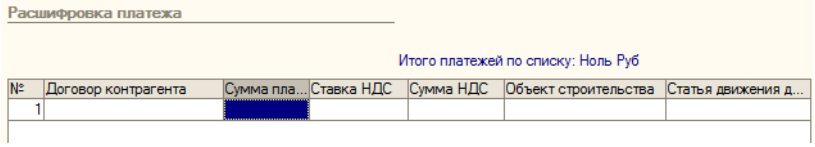
- Вид налога,
- Ставка налога,
- Статься дв. ден. Средств,
- Период начисления,
- Виды платежей (рисунок 375),



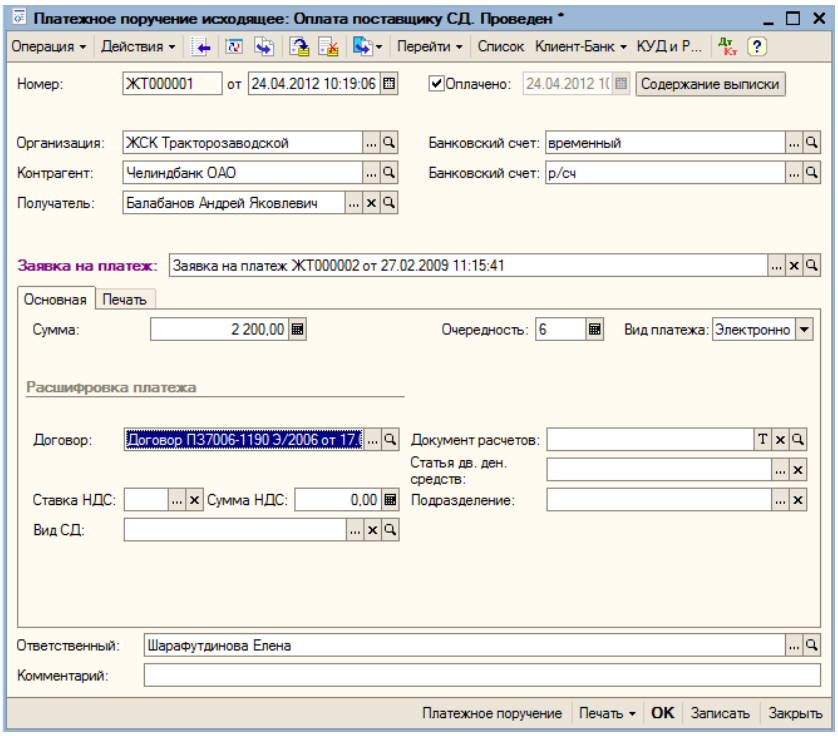
- Кнопка «Выгрузить в лотус».

Для видов документов «Оплата поставщику», «Оплата поставщику СД», «Возврат денежных средств покупателю», «Расчеты по кредитам и займам с контрагентами» при нажатии на кнопку «Список» отображается табличная часть (рисунок 376) с такими реквизитами:

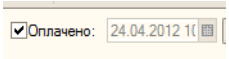
- Договор контрагента,
- Сумма платежа,
- Ставка НДС,
- Сумма НДС,
- Объект строительства,
- Статья движения денежных средств.



Внешний вид документа представлен на рисунке 377.



Провести документ можно только после того, как он получит признак "Оплачено" (соответствующая галочка в документе, рисунок 378).

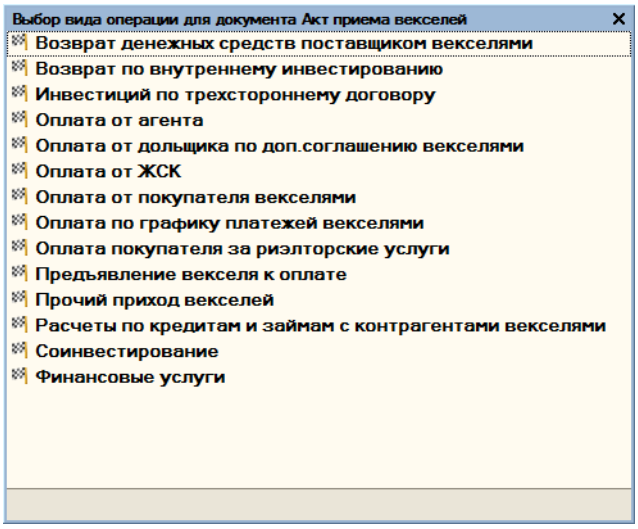


До подтверждения оплаты (получения выписки банка) документ необходимо записать и закрыть.

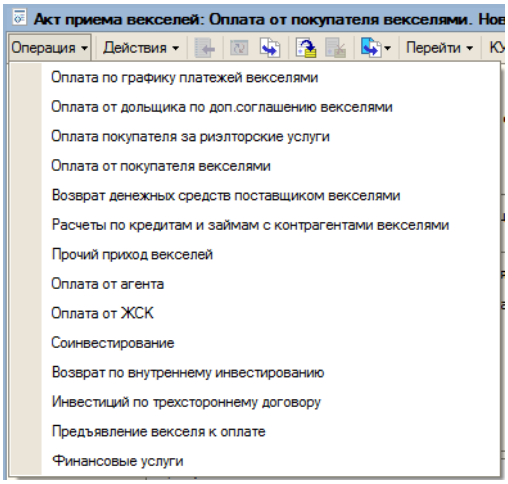
Документ «Акт приема векселей»

Акт приёма векселей – документ, предназначенный для оформления прихода векселя.

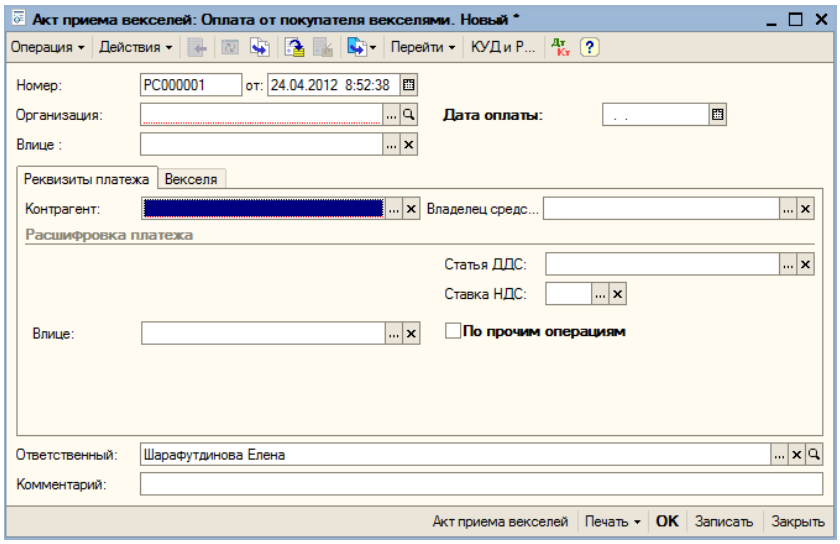
При создании нового документа появляется список видов операций для документа «Акт приема векселей» (рисунок 379).



Либо выбрать вид операции в новом документе (рисунок 380).



Внешний вид документа представлен на рисунке 381.



При помощи документов производится ввод в систему информации о совершаемых операциях с векселями, а также её просмотр и корректировка. Документ содержит два обязательных реквизита – номер и дату совершения операции. Любой документ делится на две структурные части: шапка документа и табличная часть. В шапке содержатся реквизиты, являющиеся общими для всего документа. Многострочная табличная часть представляет собой список однотипных строк, каждая из которых содержит собственные значения реквизитов.

Ниже представлены реквизиты для всех видов документов «Акт приема векселей»:

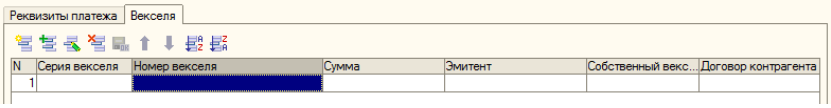
- Организация,
- Влице,
- Дата оплаты.

Реквизиты платежа:

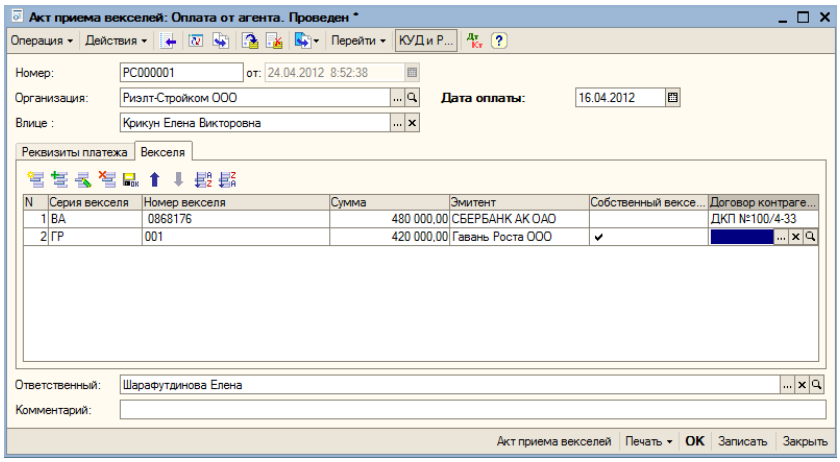
- Контрагент,
- Владелец средств инвестирования,
- Статья ДДС,

- Ставка НДС,
- Влице,
- Флажок «По прочим операциям»,
- Флажок «Не влияет на график платежей» (для вида документа «Оплата по графику платежей векселями», «Оплата от дольщика по доп. соглашению векселями»),
- Объект по доп. согл (для вида документа «Оплата от дольщика по доп. соглашению векселями»),
- Счет (для вида документа «Прочий приход векселей»).

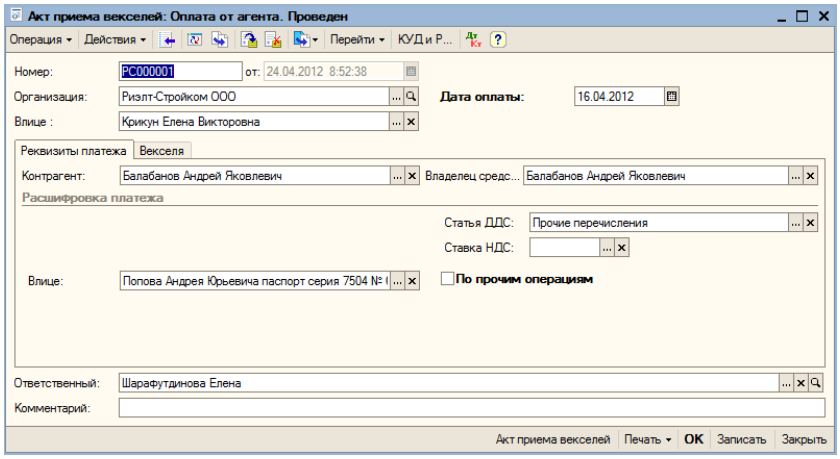
Вкладка «Векселя» в табличной части документа представлена на рисунке 382.



Номер векселя заполняется из справочника «Ценные бумаги». Поля «Серия векселя», «Сумма», «Эмитент» заполняются автоматически после выбора номера. Если вексель является собственным, то отображается флажок в поле «Собственный вексель» (рисунок 383). «Договор контрагента» выбирается из списка договоров.

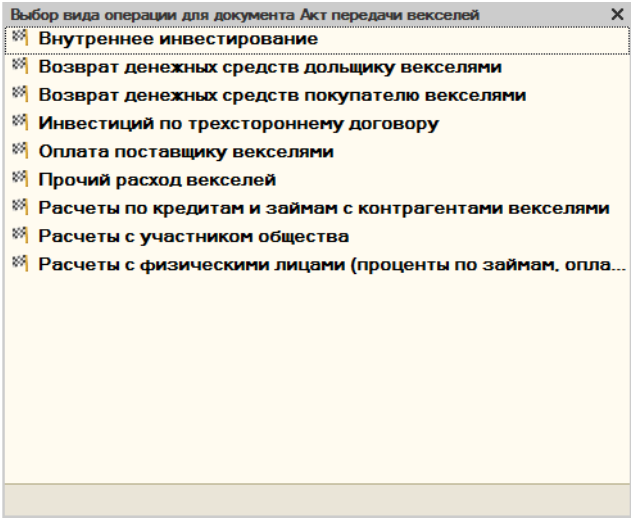


На рисунке 384 представлен проведенный документ.

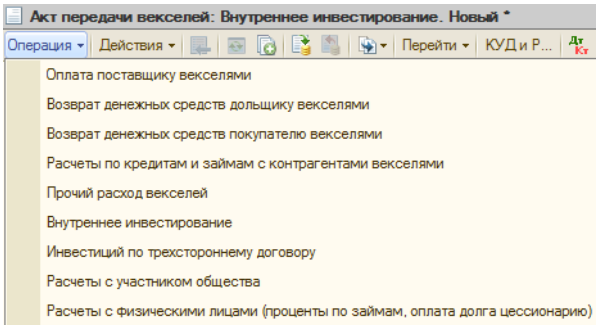


Документ «Акт передачи векселей»

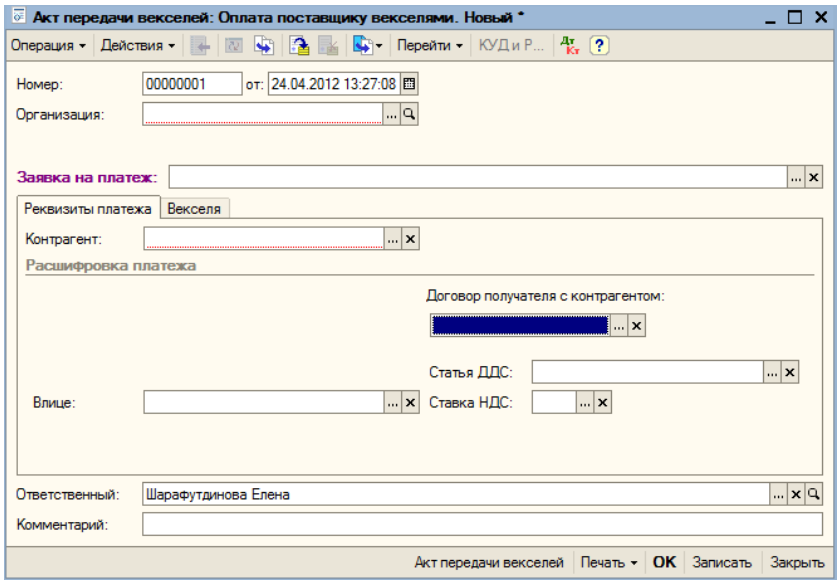
Акт передачи векселей – документ, предназначенный для оформления передачи векселей. При создании нового документа появляется список видов операции для документа «Акт передачи векселей» (рисунок 385).



Либо выбрать вид операции в новом документе (рисунок 386).



Внешний вид документа представлен на рисунке 387.



При помощи документов производится ввод в систему информации о совершаемых операциях с векселями, а также её просмотр и корректировка. Документ содержит два обязательных реквизита – номер и дату совершения операции. Любой документ делится на две структурные части: шапка документа и табличная часть. В шапке содержатся реквизиты, являющиеся общими для всего документа. Многострочная табличная часть представляет собой список однотипных строк, каждая из которых содержит собственные значения реквизитов.

Ниже представлены реквизиты для всех видов документов «Акт передачи векселей»:

- Организация (заполняется автоматически из заявки на платеж),
- В лице (заполняется из справочника Влице),
- Флажок «Не влияет на график платежей» (для вида документа «Возврат денежных средств дольщику векселями»),
- Флажок «По управлению» (для вида документа «Возврат денежных средств дольщику векселями»),
- Заявка на платеж (добавляется из обработки «Осталось оплатить по заявкам», рисунок 388),
- Кнопка открыть в лотус (для вида документа «Расчеты с участником общества»), если документ выгружен. Если документ не выгружен в лотус, то появится соответствующее сообщение (рисунок 389).

Реквизиты платежа:

- Контрагент (заполняется автоматически из заявки на платеж),
- Получатель,
- Договор получателя с контрагентом,
- Статья ДДС,
- Ставка НДС,
- Влице,
- Счет (Для вида документа «Прочий расход векселей», «Внутреннее инвестирование», «Инвестиций по трехстороннему договору», «Расчеты с участником общества»).

Вкладка «Векселя» в табличной части документа представлена на рисунке 390.

Блок **Расшифровка платежа** для вида документа «Расчеты с участником общества»:

- Вид налога,
- Ставка налога,
- Статься дв. ден. средств,
- Период начисления,
- Виды платежей (рисунок 391),

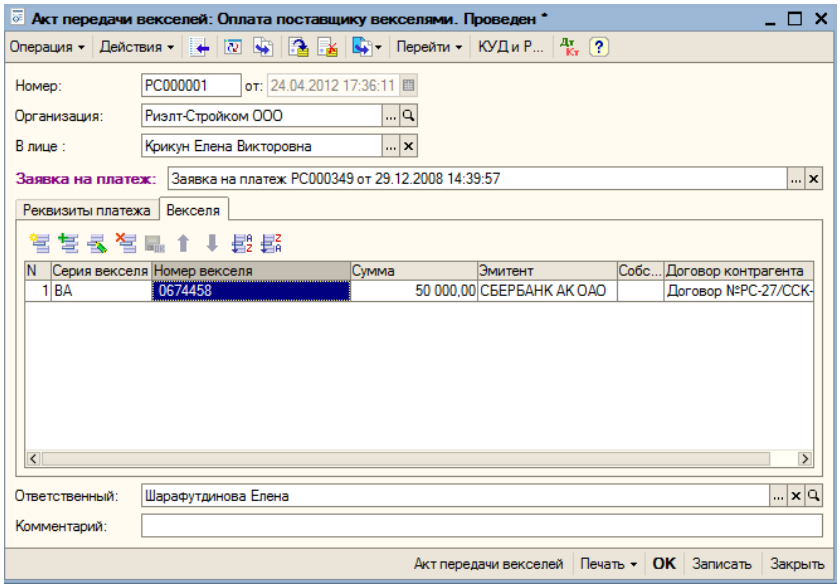
- Кнопка «Выгрузить в лотус».

Блок **Расшифровка платежа** для вида документа «Расчеты с физическими лицами (проценты по займам, оплата долга цессионарию)» (рисунок 392):

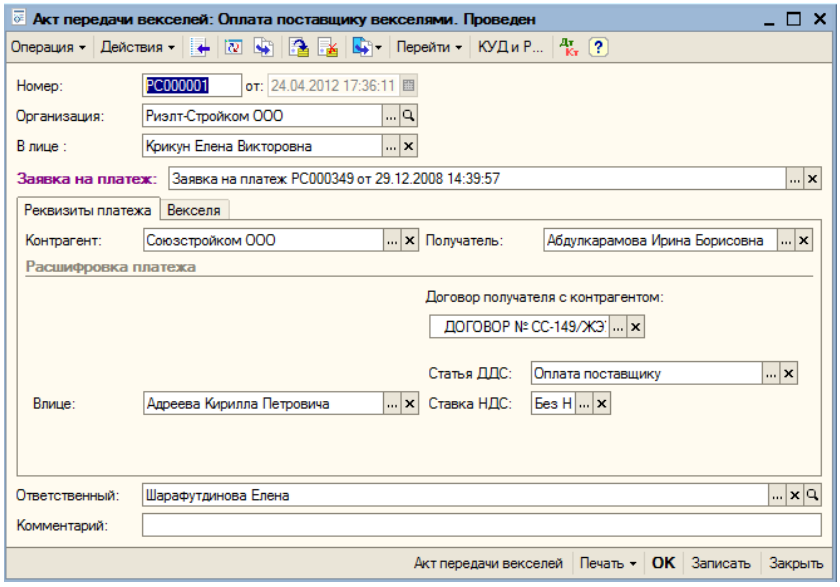
- Счет,
- Флажок «Начислять НДФЛ»,
- Статья ДДС,

- Прочие доходы и расходы,
- В лице,
- Статус документа,
- Кнопка «Выгрузить в лотус».

Номер векселя заполняется из справочника «Ценные бумаги». Поля «Серия векселя», «Сумма», «Эмитент» заполняются автоматически после выбора номера. Если вексель является собственным, то отображается флажок в поле «Собственный вексель» (рисунок 393). «Договор контрагента» выбирается из списка договоров.

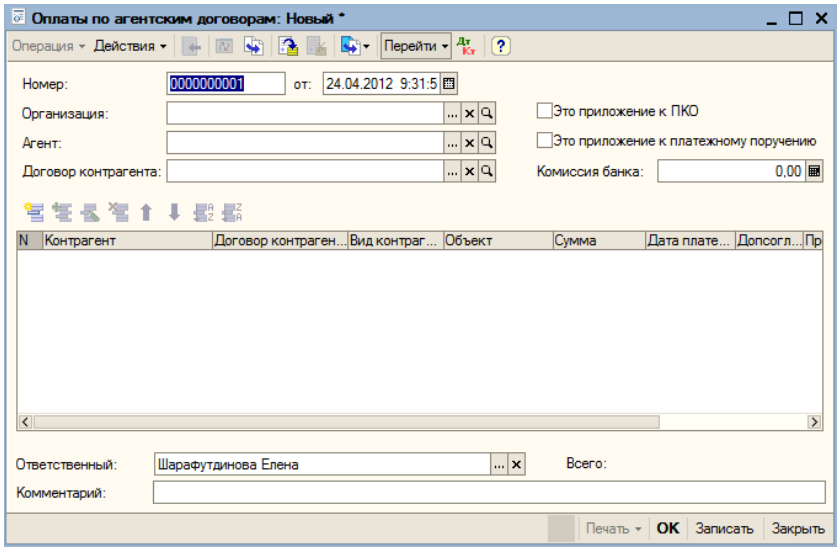


На рисунке 394 представлен проведенный документ.



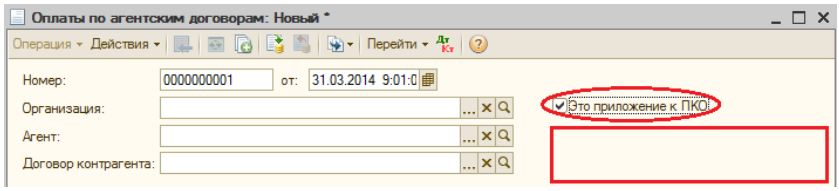
Документ «Оплаты по агентским договорам»

Внешний вид документа «Оплаты по агентским договорам» представлен на рисунке 395.



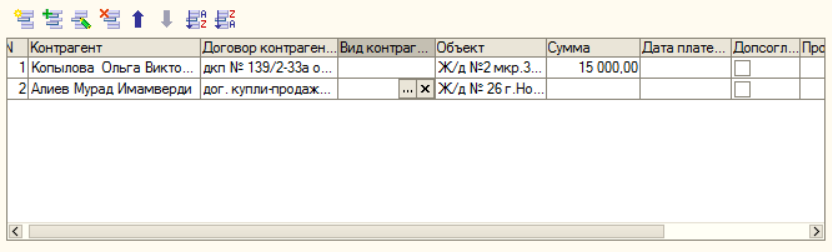
Реквизиты документа:

- Организация,
- Агент,
- Договор контрагента,
- Флажок «Это приложение к ПКО» (приложение к приходному кассовому ордеру). При выставленном флажке поле флажка «Это приложение к платежному поручению» и поле «Комиссия банка» не отображаются на форме (рисунок 396),



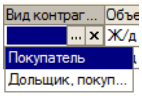
- Флажок «Это приложение к платежному поручению»,
- Комиссия банка.

Табличная часть документа представлена на рисунке 397.



Реквизиты табличной части документа:

- Контрагент,
- Договор контрагента (выставляется автоматически при выборе контрагента),
- Вид контрагента (два вида контрагента «Покупатель», «Дольщик, покупатель недвижимости» представлены на рисунке 398),



- Объект (выставляется автоматически при выборе контрагента),
- Сумма,
- Дата платежа.
- Флажок «Допсоглашение»,
- Прочий объект,
- Ставка НДС.

Если реквизит табличной части «Дата платежа» не заполнен, то документ не будет проведен.

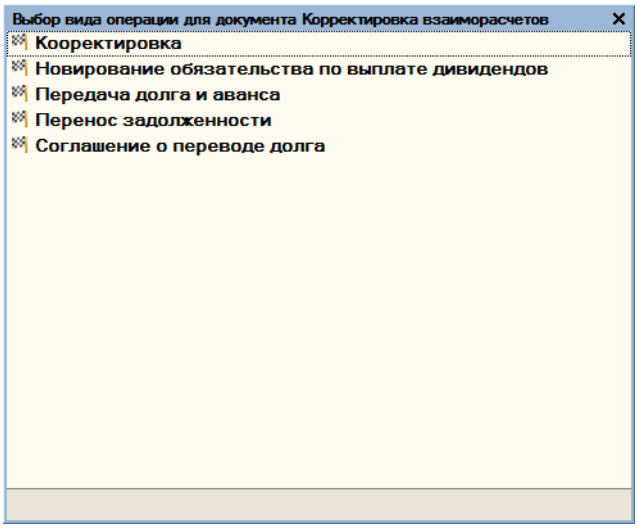
Документ «Корректировка взаиморасчетов»

Корректировка взаиморасчетов – документ, который создает движения регистров Взаиморасчетов с покупателями и поставщиками, а также проводки по счетам Плана счетов.

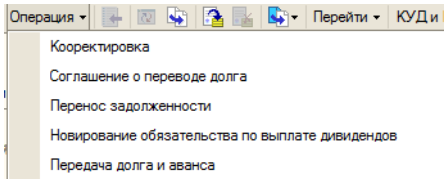
Документ предназначен для ручной корректировки долга контрагента. В документе указывается контрагент и договор, по которому необходимо произвести корректировку долга.

Остатки взаиморасчетов заполняются по тем договорам, которые оформлены на организацию, которая указана в реквизитах документа. При этом суммы в документе заполняются таким образом, чтобы после проведения документа остаток долга контрагента по договору стал нулевым.

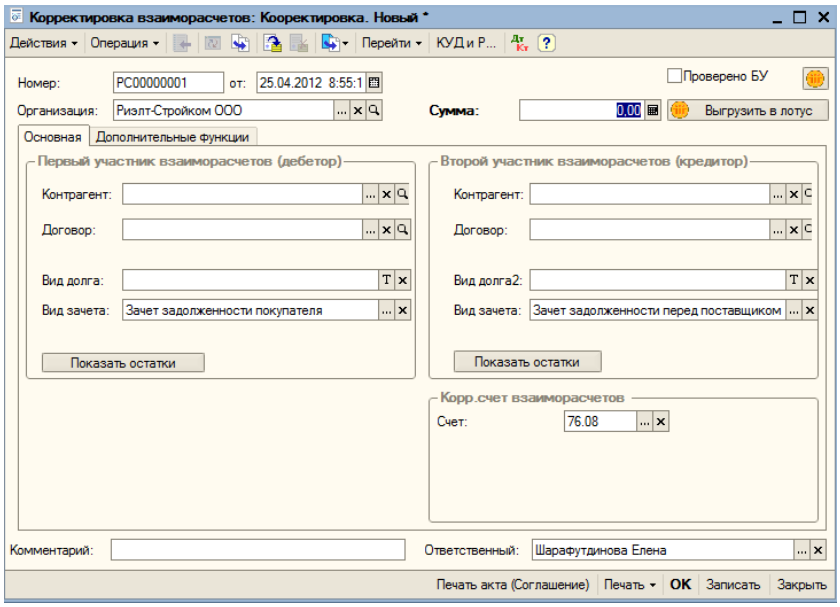
При создании нового документа появляется список видов операций для документа «Корректировка взаиморасчетов» (рисунок 399).



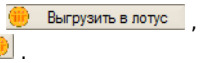
Или выбрать вид операции из самого документа, рисунок 400.



Вид документа представлен на рисунке 401.



Реквизиты документа:

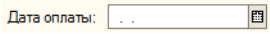
- Организация,
- Сумма,
- Флажок «Проверено БУ»,
- Кнопка «Выгрузить в лотус» 

,
- Кнопка «Открыть в лотус» .

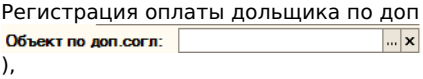
Основная вкладка:

Блок «Первый участник взаиморасчетов (дебитор)»

- Контрагент,
- Договор,
- Вид долга; (из справочников «Виды долга», «Виды долга покупателей»),
- Вид зачета:
  - Возврат предоплаты поставщиком,
  - Регистрация оплаты дольщика по графику платежей (при выборе такого вида зачета в реквизитах документа отображается поле «Дата оплаты»

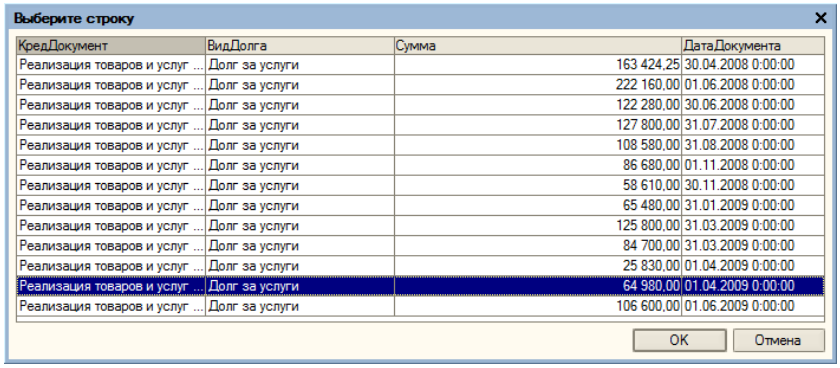
    ),
  - Регистрация оплаты дольщика (только бух.учет),
  - Регистрация оплаты дольщика по доп соглашению (при выборе такого вида зачета в отображается поле «Объект»

    ),
  - Регистрация оплаты дольщика по доп соглашению (только БУХ),

- Зачет задолженности покупателя,
- Целевое финансирование 86.4,
- Оплата агента,
- Регистрация процентов по займу,
- Невыясненные платежи,
- Регистрация оплаты дольщика (только опер.учет),
- Зачет задолженности по услугам в счет инвестирования,
- Зачет задолженности по агентскому вознаграждению (Принципал),
- Перевод долг покупателя (при выборе такого вида зачета вид зачета у второго участника взаиморасчетов не отображается),
- Задолженность по сданным объектам,

- Кнопка «Показать остатки» (открывается форма с отображением остатков, рисунок 402).



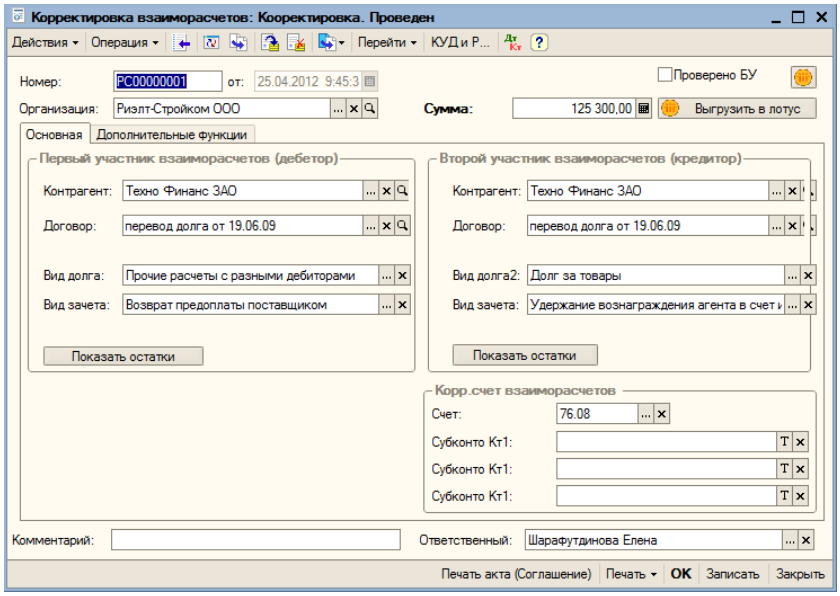
Блок «Второй участник взаиморасчетов (кредитор)»

- Контрагент,
- Договор,
- Вид долга2,
- Вид зачета:
  - Возврат предоплаты покупателю,
  - Зачет задолженности перед поставщиком,
  - Зачет задолженности перед поставщиком по прочим,
  - Возврат переплаты дольщику,
  - Возврат дольщику по доп соглашению (при выборе данного вида зачета отображается поле с выбором объекта по доп. соглашению),
  - Финансовые вложения (58.4),
  - Возврат переплаты дольщику (только БУХ),
  - Начисление процентов по займам 58.06,
  - Регистрация задолженности покупателя недвижимости,
  - Удержание вознаграждения агента в счет инвестирования,
  - Зачет задолженности по агентскому вознаграждению,
  - Перенос задолженности по соглашению (при выборе такого вида зачета вид зачета у первого участника взаиморасчетов не отображается),
  - Передача долга покупателя с прочих взаиморасчетов,
  - Погасить задолженность по виду долга,
  - Начисление процентов по займам 58.03,
- Кнопка «Показать остатки».

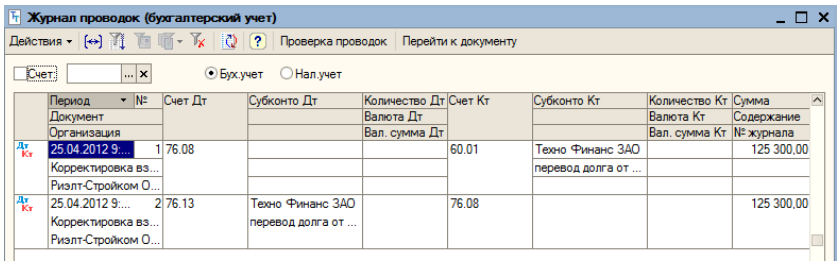
Блок «Корр. счет взаиморасчетов»

- Счет,
- Субконто Кт1,
- Субконто Кт1,
- Субконто Кт1,

Проведенный документ представлен на рисунке 403:

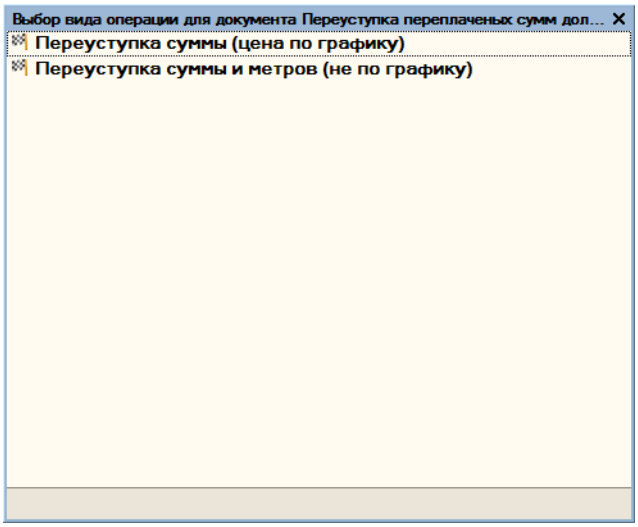


При нажатии на кнопку отображается журнал проводок по проведенному документу, рисунок 404.

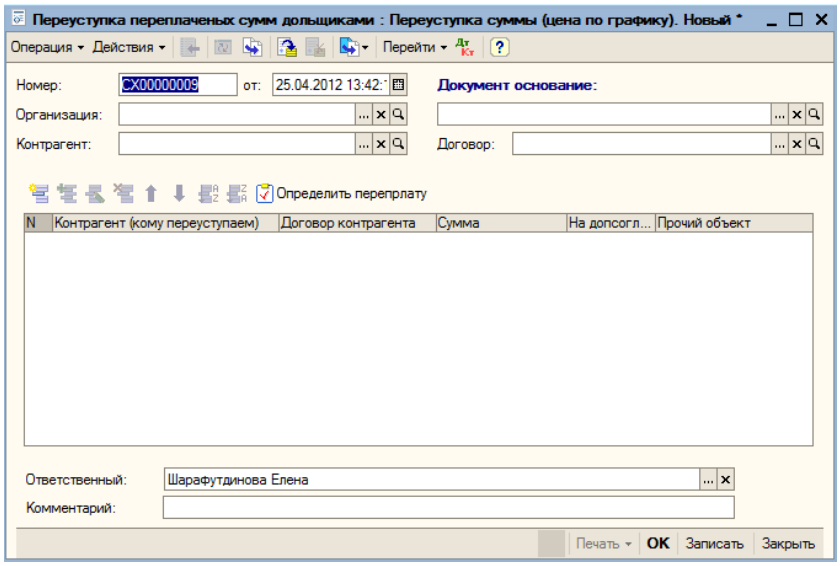


Документ «Переуступка переплаченных сумм дольщикам»

При создании нового документа происходит выбор вида операции для документа «Переуступка переплаченных сумм дольщикам» (рисунок 405).



Внешний вид документа представлен на рисунке 406.



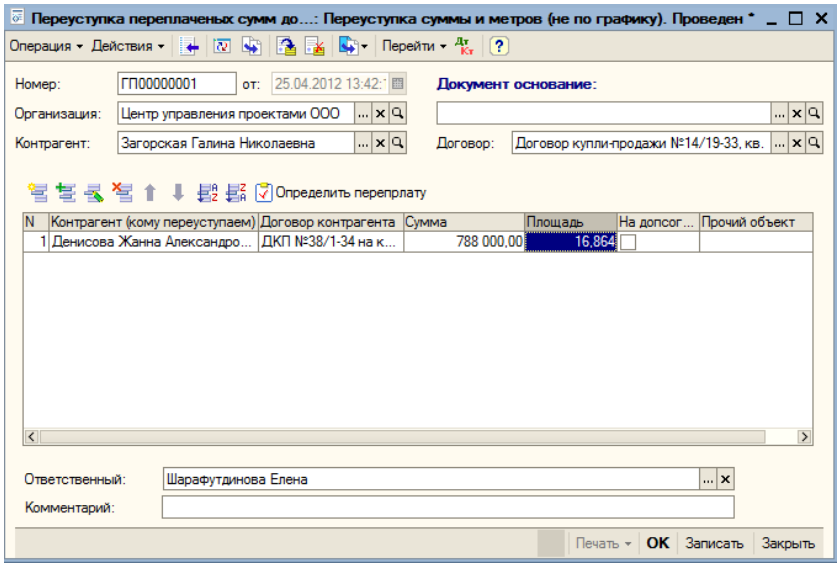
Реквизиты документа:

- Организация,
- Контрагент,
- Документ основание,
- Договор.

Реквизиты табличной части:

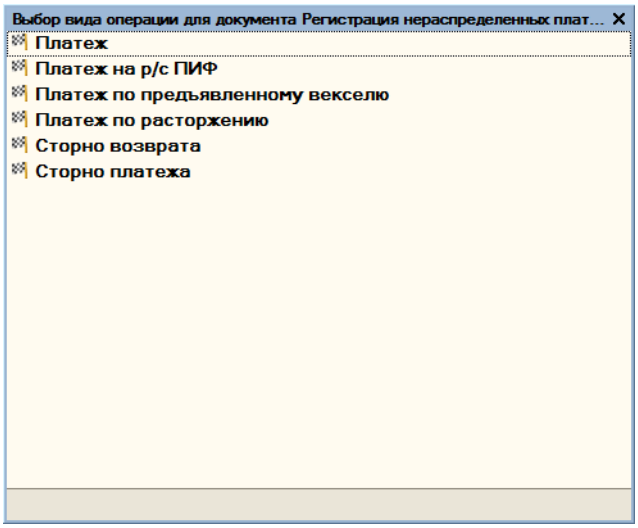
При нажатии на кнопку «Определить переплату» заполняются поля «сумма», «площадь» табличной части из регистра сведений, если была произведена оплата при расторжении (рисунок 407).

- Контрагент (кому переуступаем),
- Договор контрагента,
- Сумма,
- Площадь; (для вида документа «Переуступка суммы и метров (не по графику)),
- На доп. соглашение,
- Прочий объект.

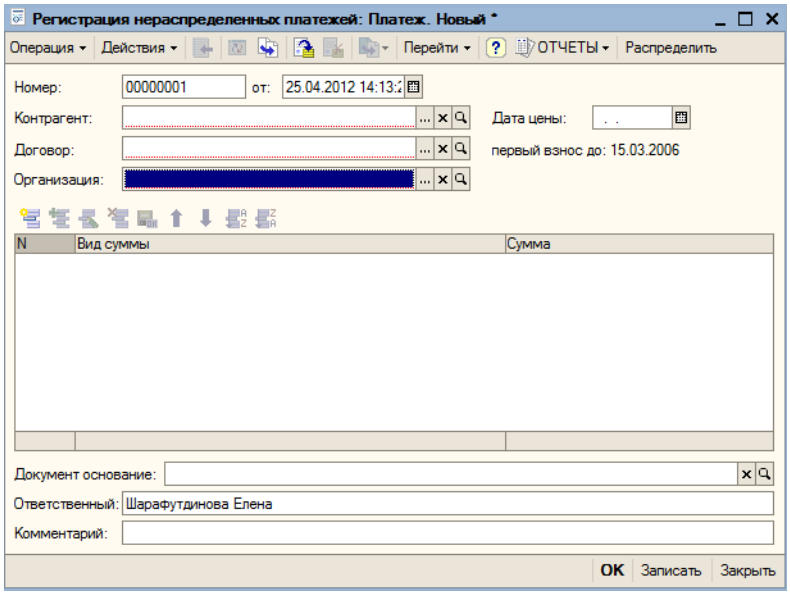


Документ «Регистрация нераспределенных платежей»

При создании нового документа происходит выбор вида операции для документа «Регистрация нераспределенных платежей» (рисунок 408).



Внешний вид документа представлен на рисунке 409.



Реквизиты документа:

- Контрагент,
- Договор,
- Организация,
- Дата цены,
- Плательщик (для вида документа «Платеж по предъявленному векселю» из справочника «Организации»).

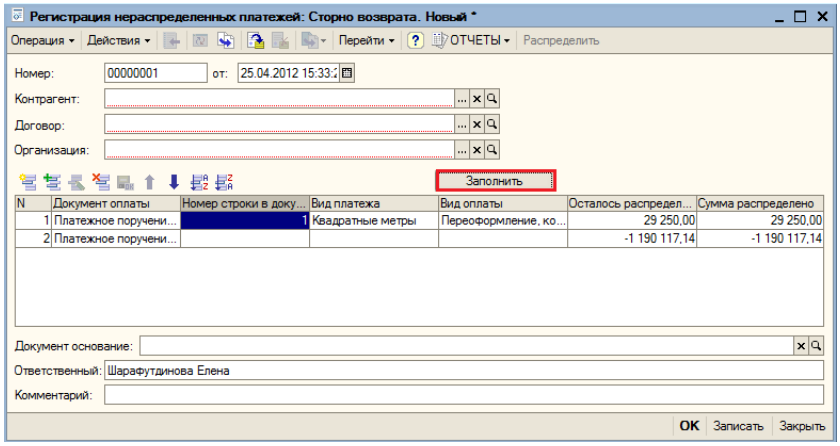
В надписи «первый взнос до:» выводится дата первого взноса из графика платежей по указанному договору.

Реквизиты табличной части:

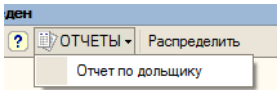
- Вид суммы:
  - — Оплата,
  - — Расторжение,
  - — Доп. соглашение,
  - — Расторжение по доп. соглашениям,
- Сумма.

Кнопка «Заполнить» для вида документа «Сторно возврата», «Сторно платежа»

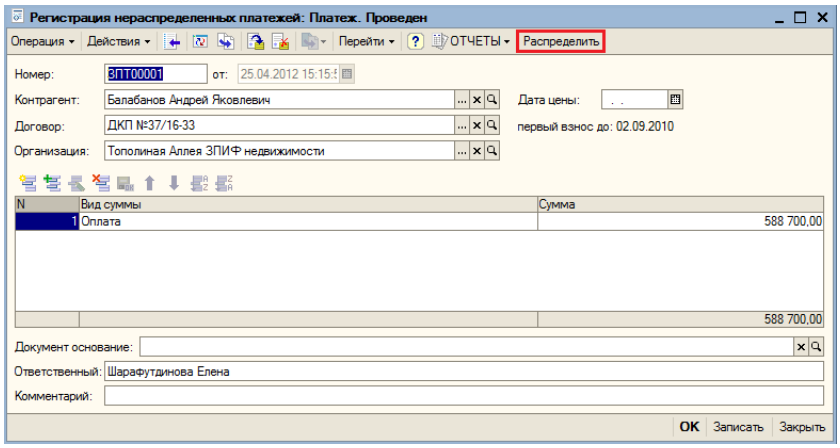
При нажатии на кнопку «Заполнить» табличная часть заполняется нераспределенными платежами на момент времени (рисунок 410).



Из документа «Регистрация нераспределенных платежей» можно открыть отчет по дольщику (рисунок 411). Описание отчета и его структуры приведено ниже в инструкции.



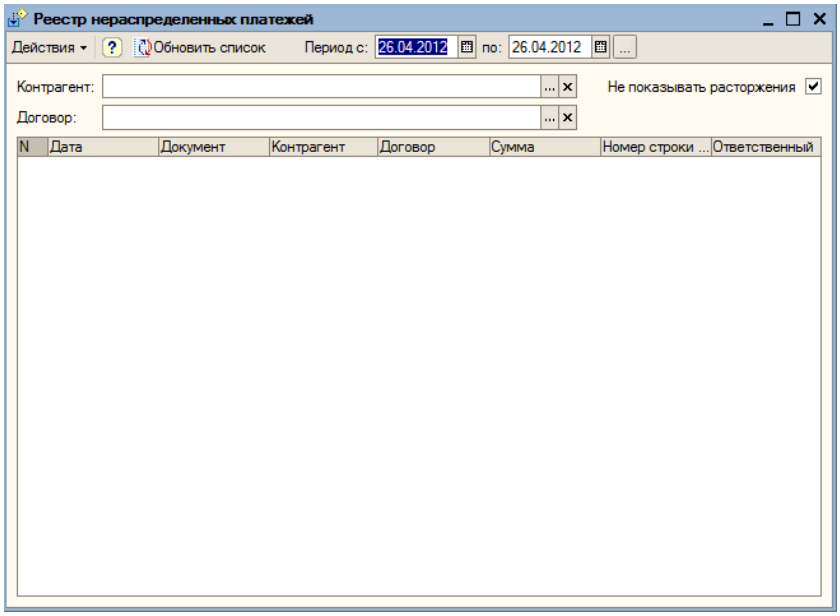
Также из документа «Регистрация нераспределенных платежей» имеется возможность распределить платеж. При нажатии на кнопку «Распределить» для видов проведенных документов: «Платеж», «Платеж на р/с ПИФ», «Платеж по предъявленному векселю», «Платеж по расторжению» открывается документ «Распределение платежа» (рисунки 412)



В документе «Распределение платежа» автоматически заполняются все реквизиты.

Обработка «Реестр нераспределенных платежей»

Внешний вид обработки представлен на рисунке 413.



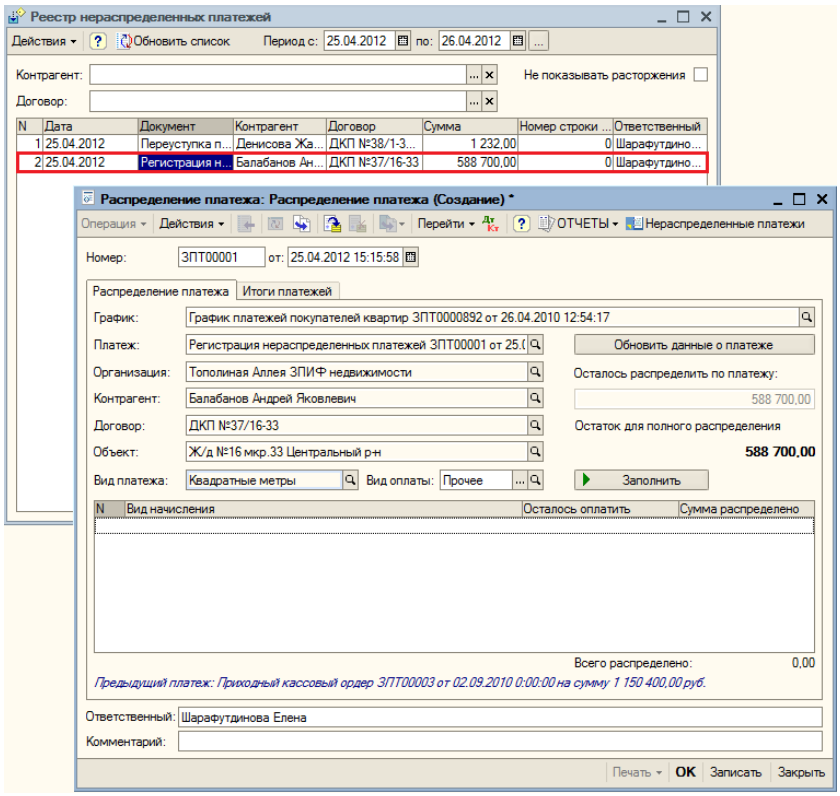
Обработка предназначена для отображения списка нераспределенных платежей на заданный период времени «Период с», «По:». Автоматически выставляется произвольный интервал – сегодняшний день.

При указании реквизитов обработки:

- Контрагент,
- Договор,
- Флажок «Не показывать расторжения».

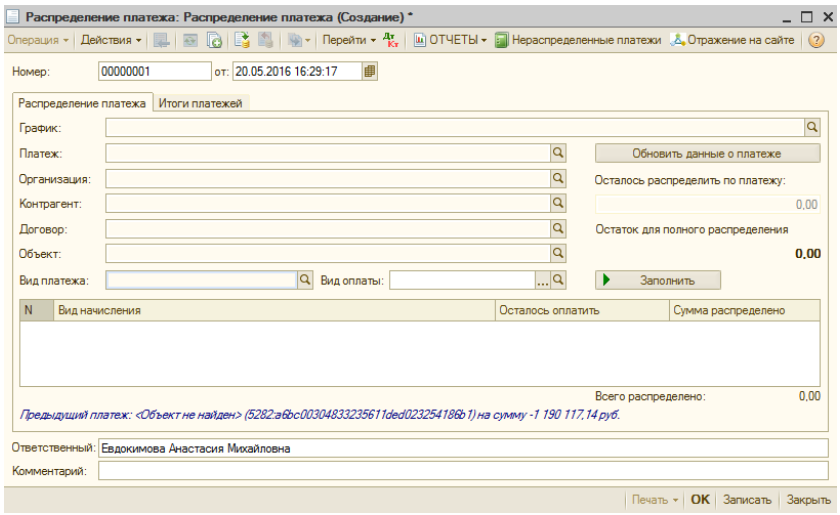
В списке отражаются платежи по заданным критериям.

При нажатии на строку с нераспределенным платежом клавишей мыши два раза, открывается документ «Распределение платежа» (рисунок 414).



Документ «Распределение платежа»

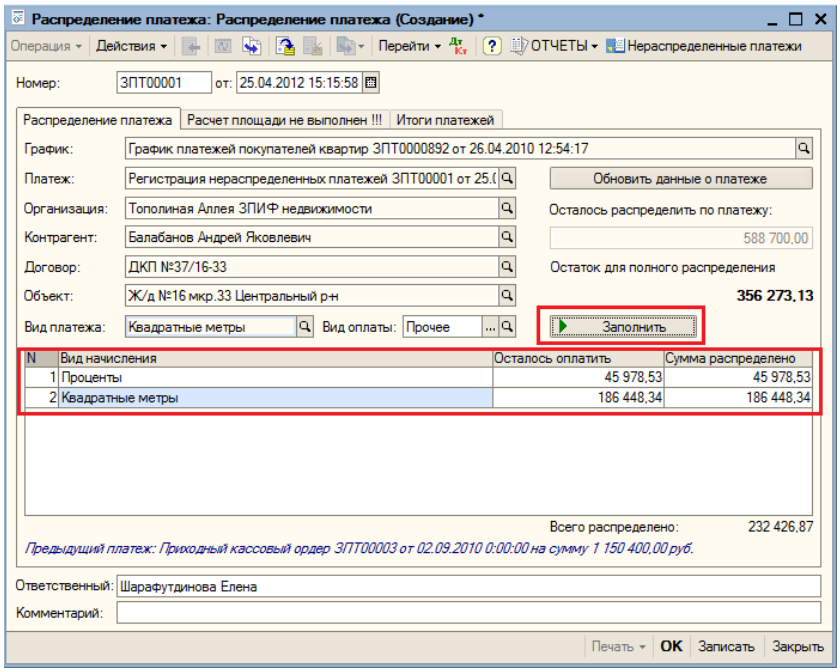
Внешний вид документа представлен на рисунке 415.



Реквизиты документа:

Вкладка «Распределение платежа»

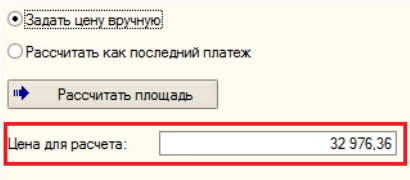
- График,
- Платеж,
- Организация,
- Контрагент,
- Договор,
- Объект,
- Вид платежа,
- Вид оплаты,
- Кнопка «Обновить данные о платеже»,
- Надпись «Осталось распределить по платежу»,
- Надпись «Остаток для полного распределения» (остаток вычисляется по формуле: ОсталосьРаспределить – Распределение.Итог("СуммаРаспределено"),
- Кнопка «Заполнить» (заполняет табличную часть документа, заполняются виды начислений с остатками оплаты и суммой, рисунок 416).



Вкладка «Расчет площади»

Реквизиты:

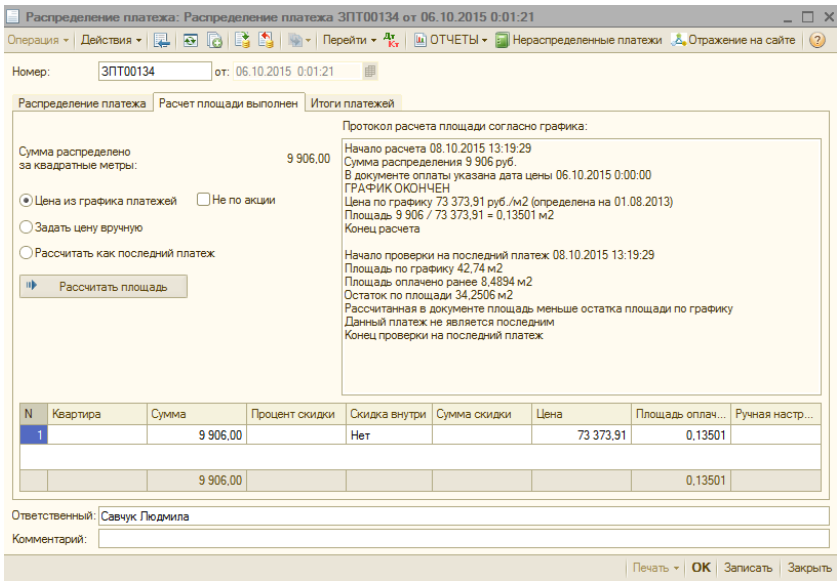
- Переключатель «Цена из графика платежей» (Цена будет рассчитываться по графику платежей),
- Переключатель «Задать цену вручную» (Цену нужно указать вручную, рисунок 417),



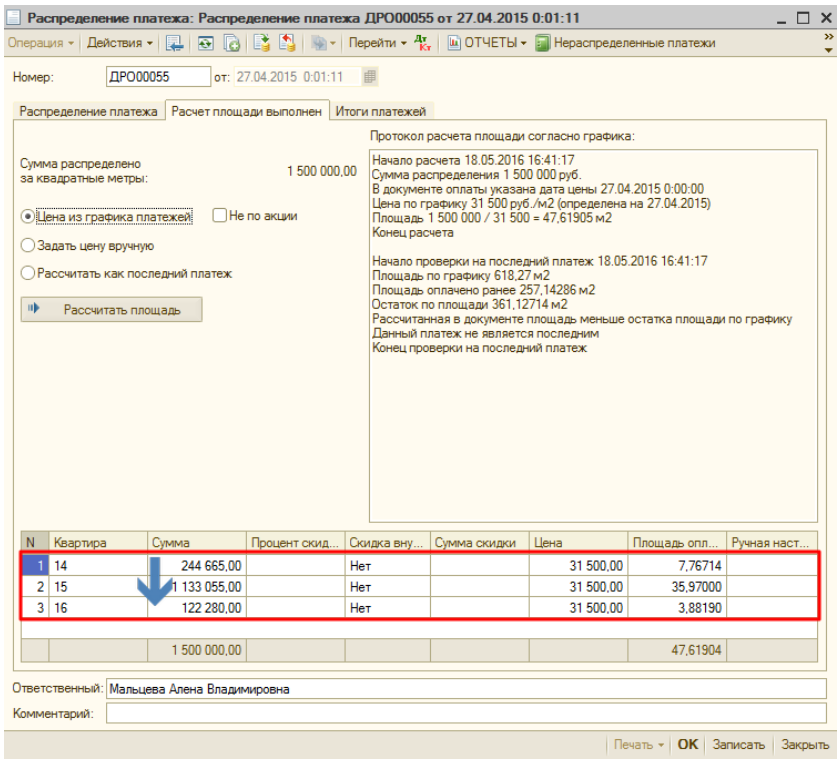
- Переключатель «Рассчитать как последний платеж» (Цена будет рассчитана таким образом, чтобы закрыть все метры),
- Флажок «Не по акции» (выставляется, если расчет происходит не по акциям),
- Кнопка «Рассчитать площадь» (на рисунке 418 приведен протокол расчета площади согласно графику).

Табличная часть:

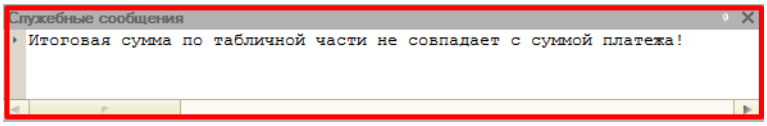
- Квартира,
- Сумма,
- Процент скидки,
- Скидка внутри,
- Сумма скидки (вычисляется в зависимости от скидки и суммы),
- Цена,
- Площадь оплачено,
- Ручная настройка скидки.



В процедуре «Рассчитать площадь» реализован механизм распределения суммы по квартирам из графика платежей по методу ФИФО с учетом ранее оплаченных квадратных метров по данному графику (рисунок 419). При этом колонки «Площадь» и «Сумма» открыты для редактирования.



При записи документа осуществляется проверка на равенство суммы табличной части «Расчет площади» и суммы платежа. Если эти суммы не равны, то при попытке записать документ появится сообщение об ошибке и документ не запишется (рисунок 420).

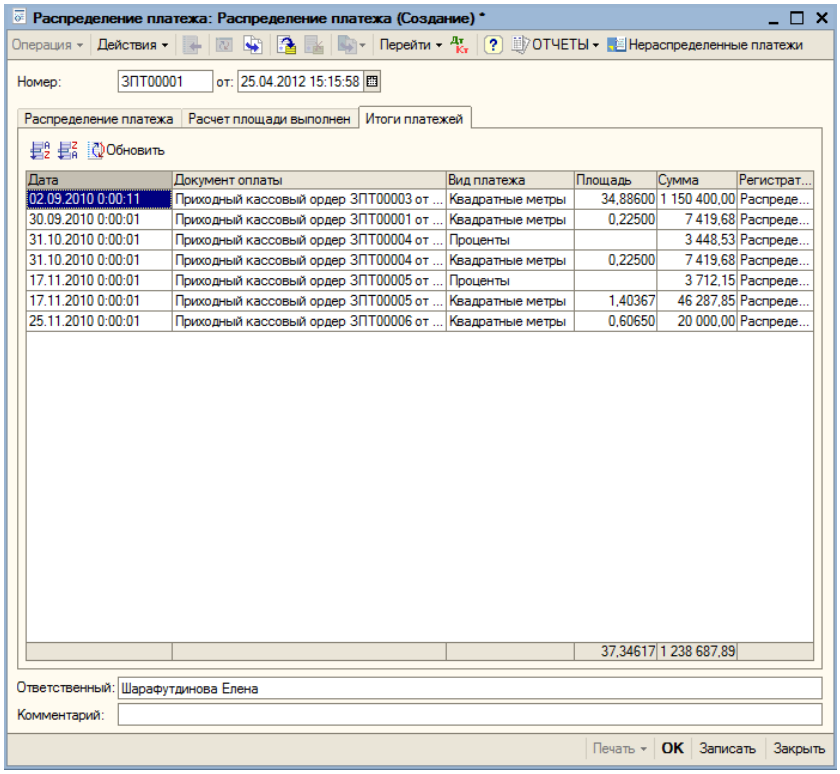


Вкладка «Итоги платежей»

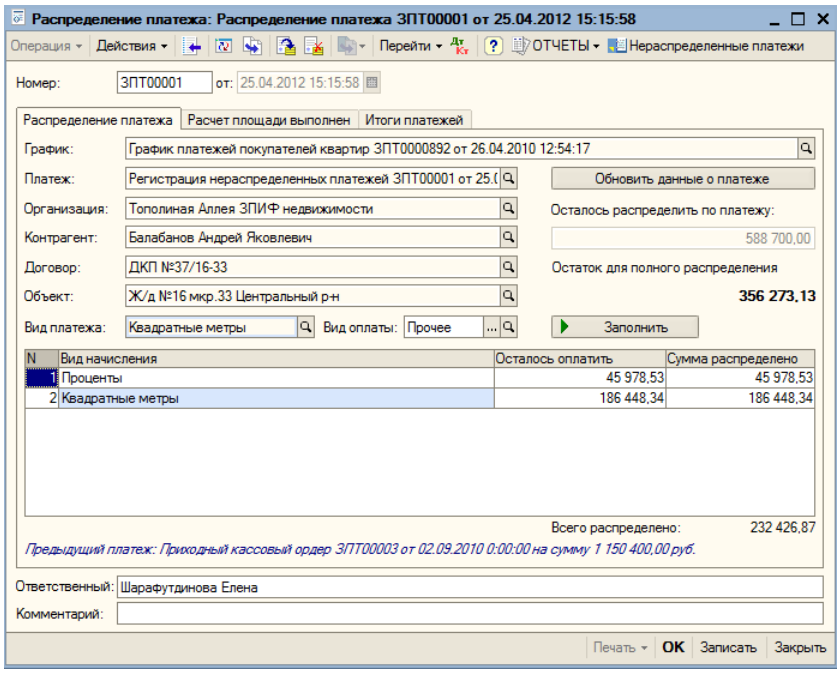
На вкладке «Итоги платежей» представлен список документов оплат на определенные даты (рисунок 421).

Реквизиты табличной части:

- Дата,
- Документ оплаты,
- Вид платежа,
- Площадь,
- Сумма,
- Регистратор.



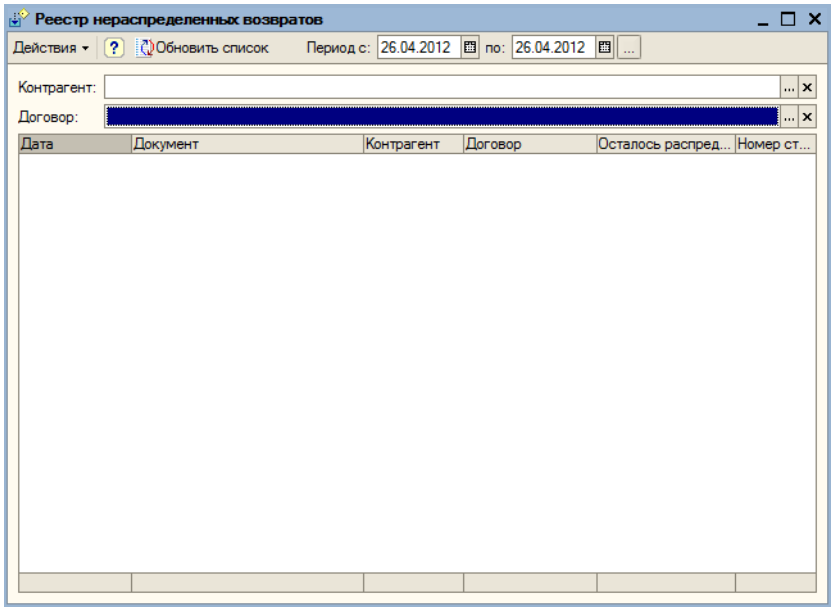
На рисунке 422 представлен проведенный документ «Распределение платежа».



При проведении документа формируются движения по регистру накоплений «План доходов по графику» (подробнее см. СТО МИ пользователя «Отражение доходов и расходов по ИСП на сайт Папир»).

Обработка «Реестр нераспределенных возвратов»

Внешний вид обработки представлен на рисунке 423.



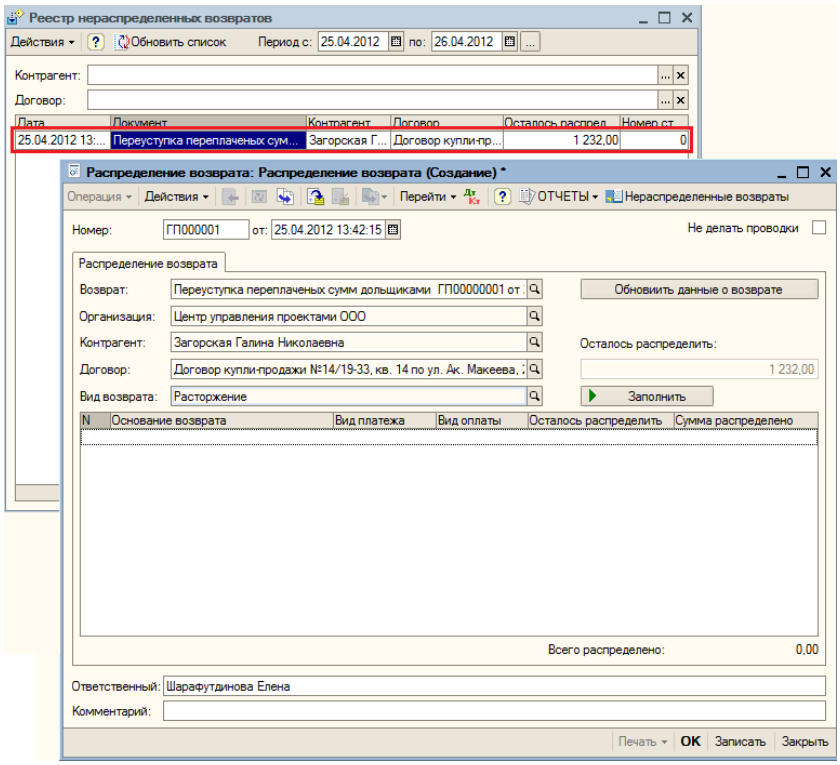
Обработка предназначена для отображения списка нераспределенных возвратов на заданный период времени «Период с», «По:». Автоматически выставляется произвольный интервал – сегодняшний день.

При указании реквизитов обработки:

- Контрагент,
- Договор.

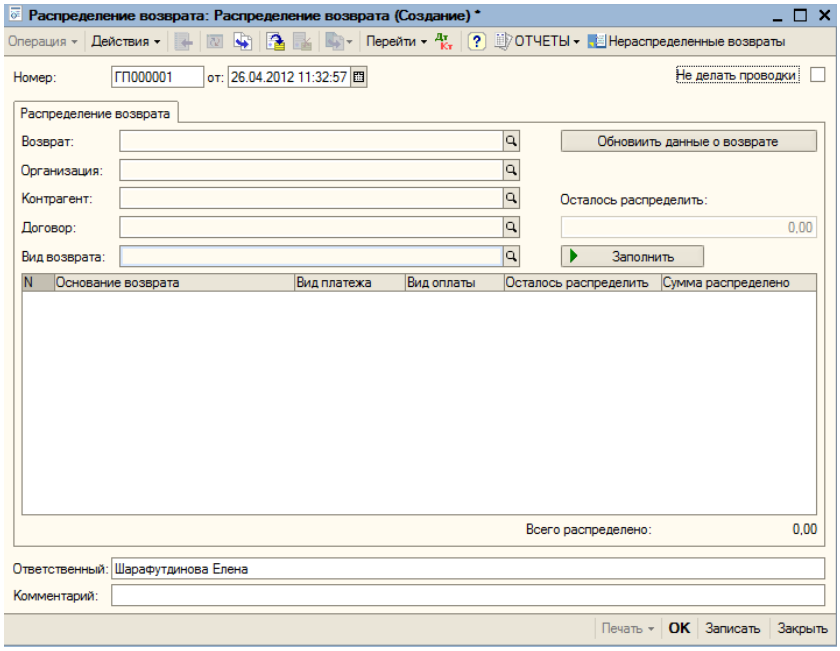
В списке отражаются возвраты по заданным параметрам.

При нажатии на строку с нераспределенным платежом клавишей мыши два раза, открывается документ «Распределение возврата» (рисунок 424).



Документ «Распределение возврата»

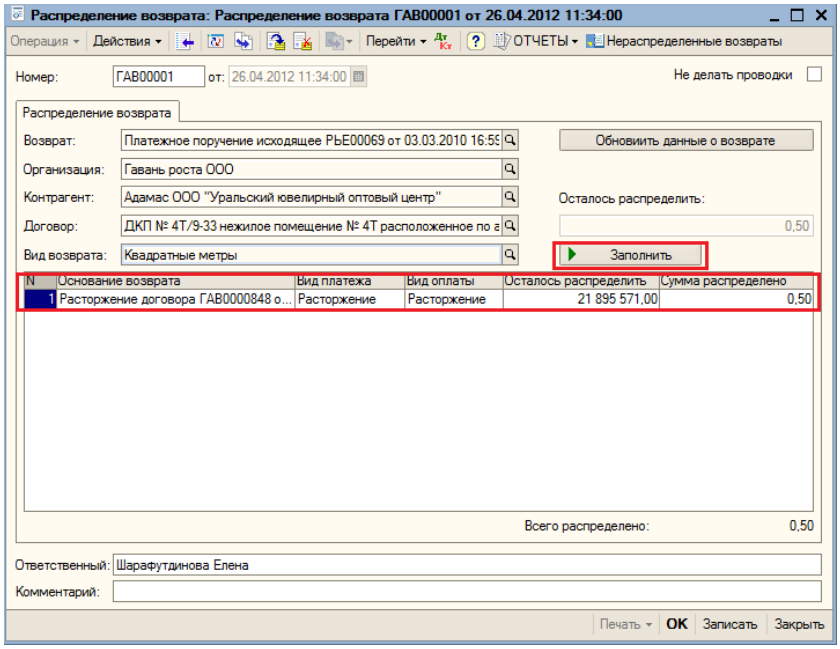
Внешний вид документа представлен на рисунке 425.



Реквизиты документа:

Вкладка «Распределение платежа»

- Возврат,
- Организация,
- Контрагент,
- Договор,
- Вид возврата,
- Кнопка «Обновить данные о возврате»,
- Осталось распределить,
- Кнопка «Заполнить» (при нажатии на кнопку заполняется табличная часть документа: основание возврата, вид платежа, вид оплаты, осталось распределить, сумма распределено, рисунок 426).



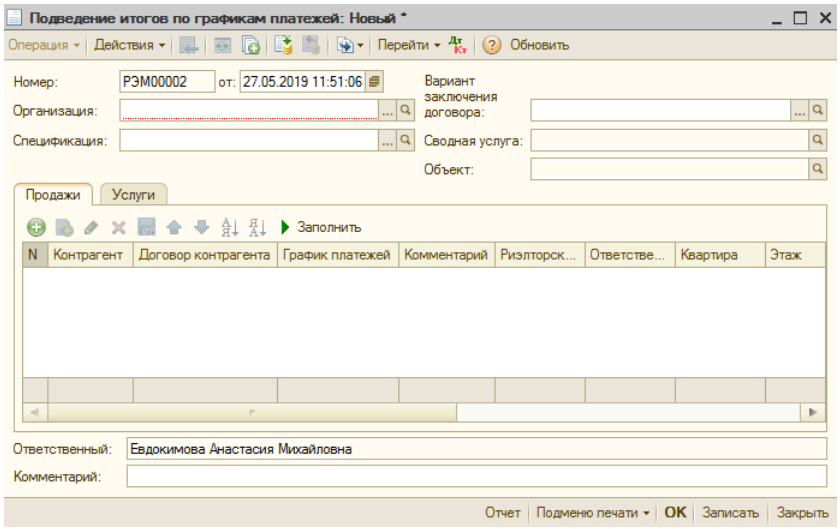
Риэлтерские услуги

Ответственный специалист создает документ «Подведение итогов по графикам платежей», в котором собирает сведения по реализации недвижимости от Организации Контрагенту. Документ оформляется последним днем месяца и содержит в себе сведения за данный месяц по объекту строительства.

На основании данного документа ответственный специалист создает акт оказанных услуг. Печатная форма документа-основания выгружается вместе с печатными формами акта оказаных услуг в СЭД Lotus Notes.

Документ «Подведение итогов по графикам платежей»

Внешний вид документа представлен на рисунке 427.



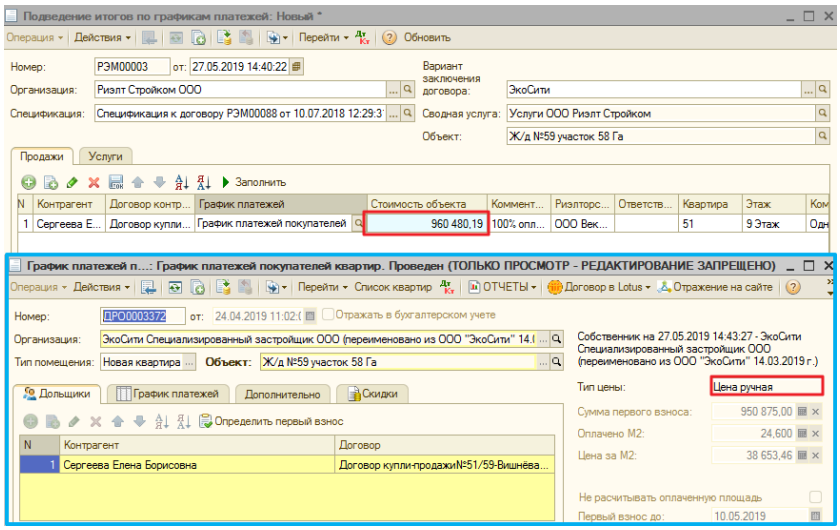
Реквизиты документа:

- Номер,
- Организация – организация-агент, заполняется из справочника «Организации»,
- Вариант заключения договора – выбор из справочника «Варианты заключения договора»,
- Спецификация – выбор документа «Спецификация к договору», для выбора доступны спецификации по договору Заказчика из выбранного варианта заключения договора,
- Сводная услуга – заполняется на основании спецификации, недоступно для редактирования,
- Объект – заполняется на основании спецификации, недоступно для редактирования,
- Ответственный – текущий пользователь,
- Комментарий.

По нажатию кнопки «Заполнить» на вкладке «Продажи» происходит заполнение табличной части по организации и варианту заключения договора по заключенному графику платежей аналогично отчету «Отчет по заключенным графикам платежей» в режиме «График заключен в данном периоде (оплата по дате зачисления в график)» с включенным флагом «По дате состояния права» (см. «Отчет по заключенным графикам платежей»).

Реквизиты табличной части «Продажи»:

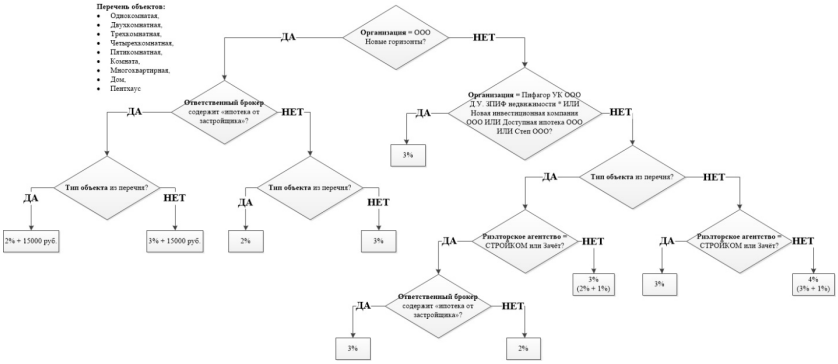
- «Контрагент», «Договор контрагента», «Комментарий», «Риэлторское агентство», «Ответственный брокер» и «Квартира» заполняются по соответствующим реквизитам документа «График платежей покупателей квартир»,
- Этаж – этаж квартиры,
- Комнат – количество комнат квартиры,
- Площадь объекта, кв.м. – заполняется по параметру «Площадь без балконов» квартиры,
- Стоимость объекта, руб. – цена продажи из расчетного поля графика платежей, поле доступно для редактирования, при этом если тип цены «Цена ручная» или риэлтерское агентсво «Ипотека без ПВ», то ячейка выделяется цветом (рисунок 428),



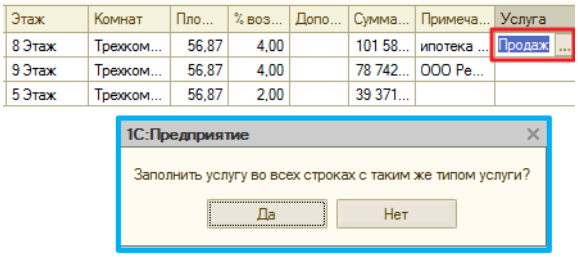
- Размер вознаграждения, % – вычисляется автоматически в соответствии со схемой (рисунок 429),

Важно!

Проверка реквизитов «Риэлторское агентство» и «Ответственный брокер» выполняется по наименованию, проверка реквизита «Организация» по каталожному номеру.

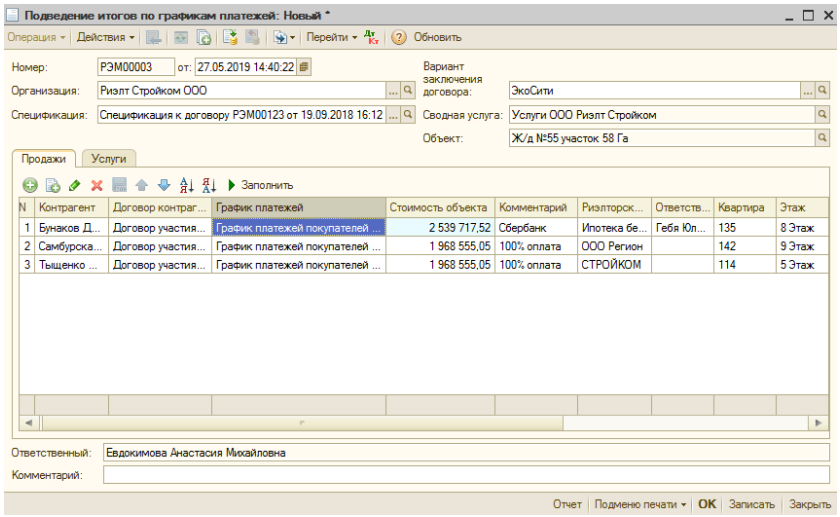


- Дополнительно – дополнительное суммовое вознаграждение согласно схемы выше,
- Сумма вознаграждения, руб. – рассчитывается по формуле: Стоимость объекта, руб. * Размер вознаграждения + Дополнительно,
- Примечание:
  - Если поле «Ответственный брокер» заполнено и там указана строка «ипотека от застройщика», то «ипотека от застройщика»,
  - Если в поле «Риэлтерское агентство» указано значение отличное от «Стройком», «Переоформление» или «Ипотека», то «Риэлтерское агентство»,
  - В остальных случаях не заполняется,
- Тип услуги – столбец по умолчанию скрыт:
  - Если количество комнат из перечня (см. схему выше), то «продажа жилого помещения»,
  - Если в реквизите «Риэлтерское агентство» указано не «Стройком», то «продажа с участием субагента, тип 2»,
  - Если в реквизите «Риэлтерское агентство» указано «Стройком» и заполнено поле «Ответственный брокер», то «ипотека от застройщика, тип 2»,
  - Если в реквизите «Риэлтерское агентство» указано «Стройком» и поле «Ответственный брокер» не заполнено, то «собственная продажа, тип 1»,
  - В остальных случаях «продажа нежилого помещения, тип 3»,
- Услуга – услуга из спецификации, заполняется пользователем вручную. При выборе программа предлагает установить услугу для всех строк табличной части с таким же типом услуги (рисунок 430).



Если поля организация и вариант заключения договора не заведены, то заполнение табличной части не произойдет и появится соответствующее сообщение о необходимости заполнения.

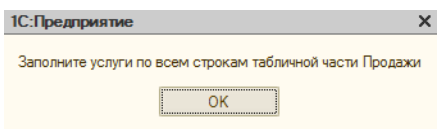
Пример заполнения табличной части «Продажи» представлен на рисунке 431.



В табличной части «Услуги» отображаются данные по продажам в разрезе услуг. Для автоматического заполнения по данным табличной части «Продажи» необходимо нажать кнопку «Заполнить по продажам» (рисунок 432).

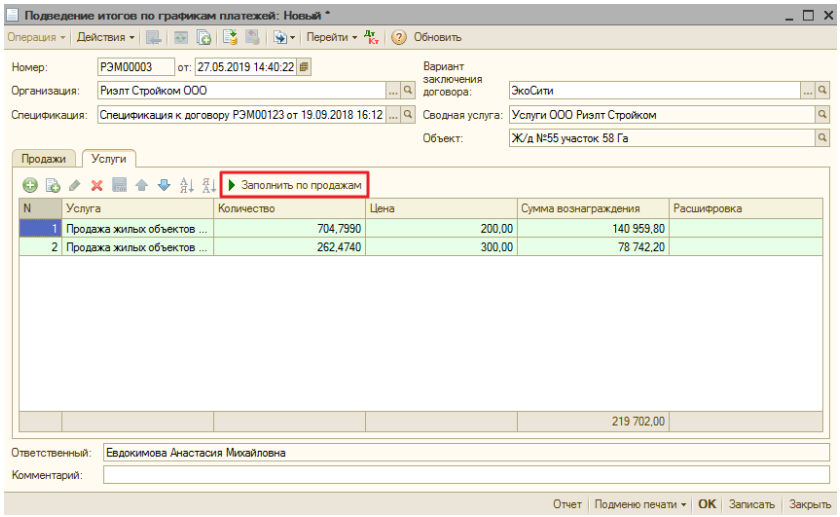
Важно!

Для автоматического заполнения табличной части «Услуги» во всех строках табличной части «Продажи» должно быть заполнено поле «Услуги», иначе появится сообщение об ошибке (рисунок 433).



Реквизиты табличной части:

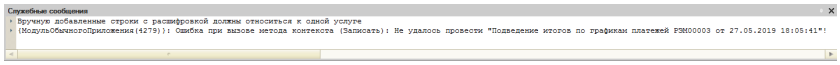
- Услуга – услуга из табличной части «Продажи»,
- Количество – вычисляется по формуле: Сумма вознаграждения / Цена, округляется до 4-х знаков,
- Цена – определяется по спецификации для соответствующей услуги,
- Сумма вознаграждения – сумма вознаграждения по всем строкам табличной части «Продажи» по соответствующей услуге,
- Расшифровка – текстовое поле, 255 символов.



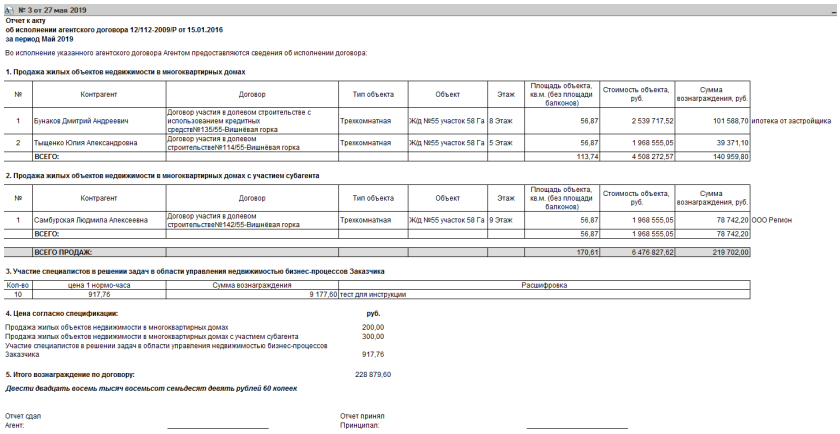
Табличная часть «Услуги» также может быть заполнена вручную, для этого необходимо добавить новую строку с помощью кнопки «Добавить новый элемент» . В новой строке выбрать услугу – для выбора доступны услуги из спецификации, после выбора услуги автоматически заполнится «Цена», ввести количество и при необходимости расшифровку. Вручную добавленные строки могут быть скопированы.

Важно!

Необходимо указывать одинаковую услугу для всех добавленных вручную строк, иначе при записи появится сообщение об ошибке (рисунок 434).



После записи документа при нажатии на кнопку «Отчет» открывается печатная форма отчета к акту об исполнении агентского договора (рисунок 435). В каждом разделе отчета содержится расшифровка по соответствующей услуге.



№ 3 от 27 мая 2019

Отчет к акту
об исполнении агентского договора 12/112-2009/Р от 15.01.2016
за период Май 2019

Во исполнение указанного агентского договора Агентом предоставляются сведения об исполнении договора:

1. Продажа жилых объектов недвижимости в многоквартирных домах

№	Контрагент	Договор	Тип объекта	Объект	Этаж	Площадь объекта, кв.м. (без площади балконов)	Стоимость объекта, руб.	Сумма вознаграждения, руб.	
1	Бунаков Дмитрий Андреевич	Договор участия в долевом строительстве с использованием кредитных средств№135/55-Вишнёвая горка	Трехкомнатная	Жд №55 участок 58 Га	8 Этаж	56,87	2 539 717,52	101 588,70	ипотека от застройщика
2	Тыщенко Юлия Александровна	Договор участия в долевом строительстве№114/55-Вишнёвая горка	Трехкомнатная	Жд №55 участок 58 Га	5 Этаж	56,87	1 968 555,05	39 371,10	
	ВСЕГО:					113,74	4 508 272,57	140 959,80	

2. Продажа жилых объектов недвижимости в многоквартирных домах с участием субагента

№	Контрагент	Договор	Тип объекта	Объект	Этаж	Площадь объекта, кв.м. (без площади балконов)	Стоимость объекта, руб.	Сумма вознаграждения, руб.	
1	Самбурская Людмила Алексеевна	Договор участия в долевом строительстве№142/55-Вишнёвая горка	Трехкомнатная	Жд №55 участок 58 Га	9 Этаж	56,87	1 968 555,05	78 742,20	ООО Регион
	ВСЕГО:					56,87	1 968 555,05	78 742,20	
	ВСЕГО ПРОДАЖ:					170,61	6 476 827,62	219 702,00	

3. Участие специалистов в решении задач в области управления недвижимостью бизнес-процессов Заказчика

Кол-во	цена 1 нормо-часа	Сумма вознаграждения	Расшифровка
10	917,76	9 177,60	тест для инструкции

4. Цена согласно спецификации: **руб.**

Продажа жилых объектов недвижимости в многоквартирных домах 200,00
Продажа жилых объектов недвижимости в многоквартирных домах с участием субагента 300,00
Участие специалистов в решении задач в области управления недвижимостью бизнес-процессов Заказчика 917,76

5. Итого вознаграждение по договору: 228 879,60

Двести двадцать восемь тысяч восемьсот семьдесят девять рублей 60 копеек

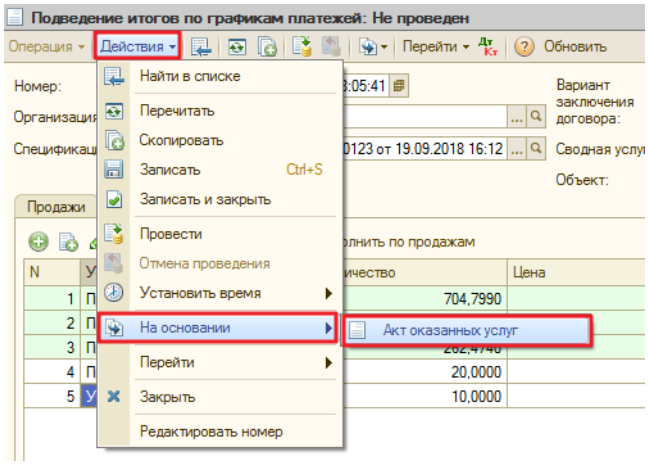
Отчет сдал
Агент: _____

Отчет принял
Принципал: _____

Документ «Акт оказанных услуг»

Работа с документом «Акт оказанных услуг» описана в СТО МИ пользователя «Акт оказанных услуг».

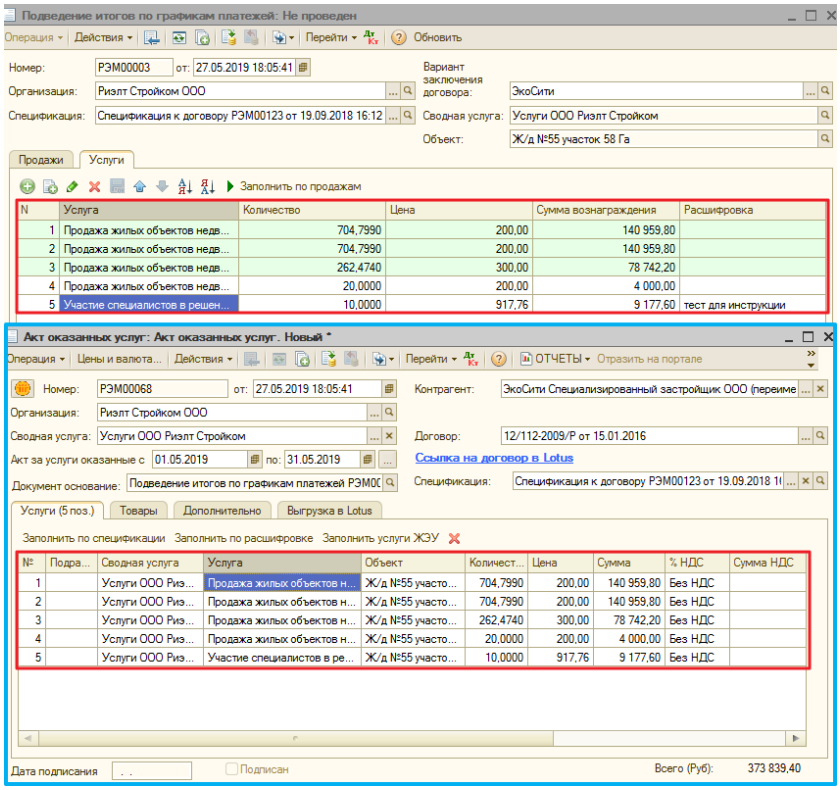
Документ «Акт оказанных услуг» может быть создан на основании документа «Подведение итогов по графикам платежей», для этого в документе «Подведение итогов по графикам платежей» необходимо выполнить команду «Действия» – «На основании» – «Акт оказанных услуг» (рисунок 436).



Заполнение акта оказанных услуг:

- Организация – по полю «Организация»,
- Контрагент – принципал, заполняется по реквизиту «Контрагент» блока «Заказчик» из варианта заключения договора,
- Договор – договор организации-агента с контрагентом-принципиалом, заполняется по реквизиту «Договор» блока Заказчик из варианта заключения договора,
- Акт за услуги оказанные с – начало месяца от даты в документе «Подведение итогов по графикам платежей»,
- Акт за услуги оказанные по – конец месяца от даты в документе «Подведение итогов по графикам платежей»,
- Спецификация – по полю «Спецификация»,
- Сводная услуга – по полю «Сводная услуга»,
- Табличная часть «Услуги» – по табличной части «Услуги»:
  - «Сводная услуга» и «Объект» – из шапки документа-основания,
  - «Услуга», «Количество», «Цена» – по данным табличной части,
  - «% НДС» – по данным спецификации для данной услуги.

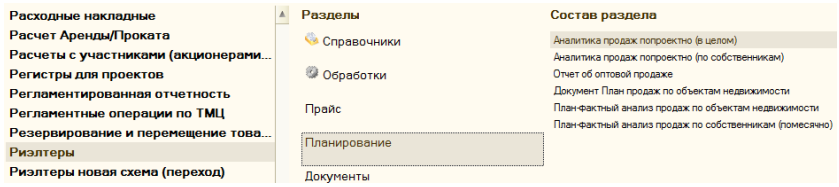
На рисунке 437 представлен пример заполнения акта оказанных услуг на основании документа «Подведение итогов по графикам платежей».



При выгрузке в СЭД Lotus Notes дополнительно выгружается печатная форма отчета документа «Подведение итогов по графикам платежей».

Планирование

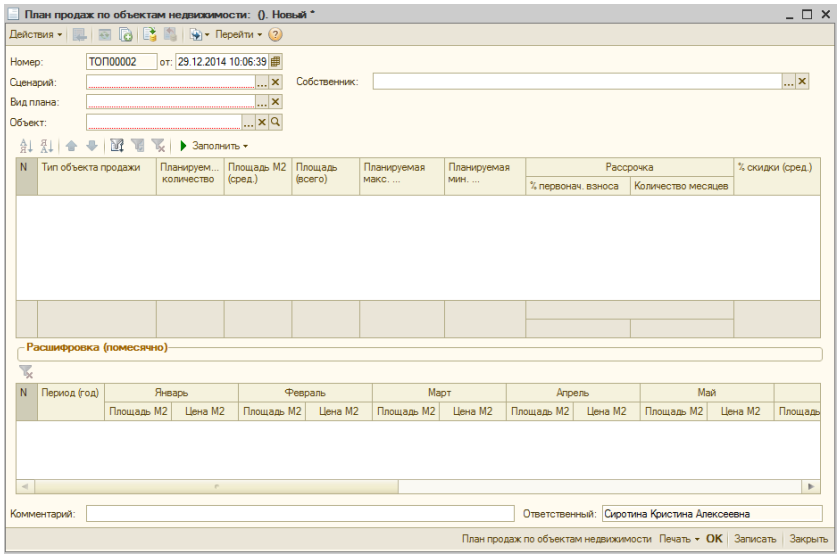
Документ «План продаж по объектам недвижимости» и связанные отчеты расположены в подсистеме «Риэлтеры» → раздел «Планирование» (рисунок 438).



Документ «План продаж по объектам недвижимости»

Заполнение документа

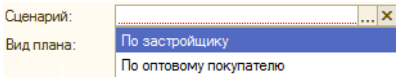
Внешний вид нового документа представлен на рисунке 439.



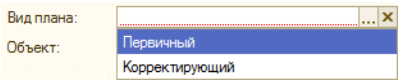
Шапка документа заполняется пользователем вручную.

Реквизиты шапки документа:

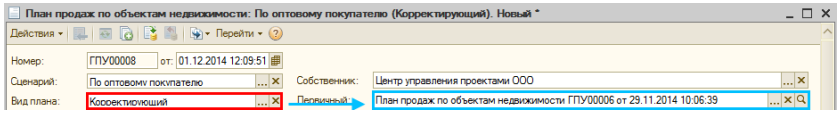
- Номер,
- Дата,
- Сценарий – выбирается пользователем из выпадающего списка с определенными значениями (рисунок 440),



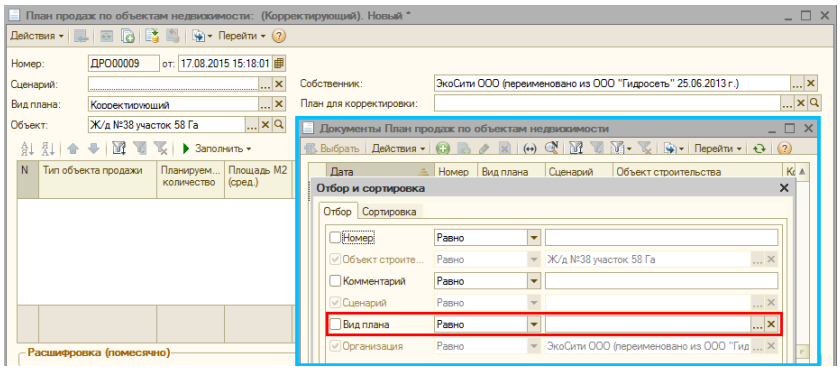
- Вид плана – выбирается пользователем из списка определенных значений (рисунок 441),



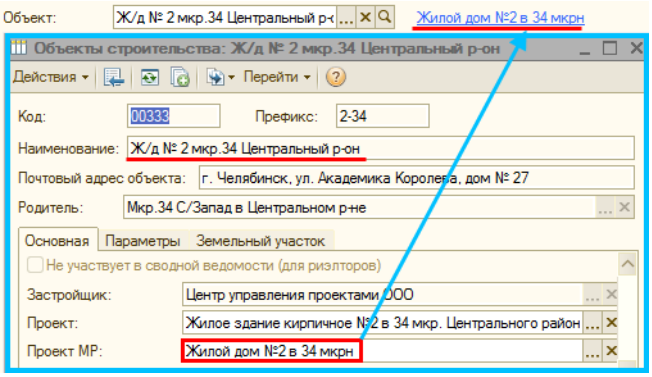
- Документ основание – ссылка на документ «План продаж по объектам недвижимости». Реквизит доступен, если осуществляется корректировка уже существующего плана (рисунок 442).



Для выбора плана в качестве документа основания доступны документы с любым видом плана (рисунок 443).

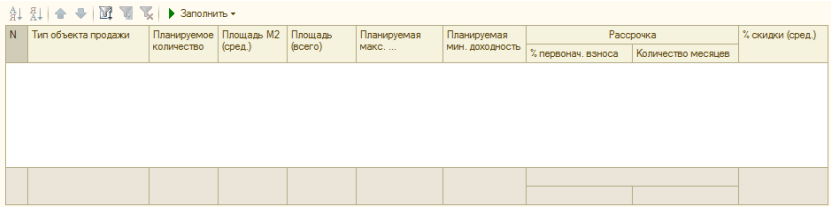


- Объект строительства – ссылка на справочник «Объекты строительства»;
- Проект – заполняется автоматически по реквизиту «Проект МР» из карточки объекта строительства (рисунок 444);



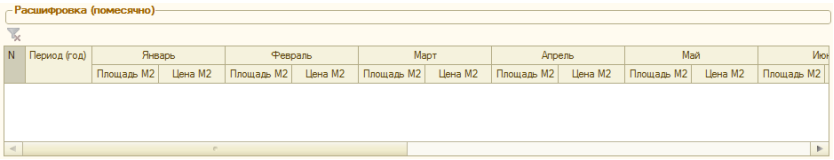
Реквизиты табличной части «Общая информация по объектам продажи» (рисунок 445):

- Тип объекта продажи – ссылка на справочник «Комнаты»,
- Планируемое количество,
- Площадь М2 (сред.) – средняя за весь период по типу объекта продажи,
- Площадь (всего) – общая площадь по типу объекта продажи,
- Планируемая максимальная доходность,
- Планируемая минимальная доходность,
- Рассрочка (группа колонок):
  - Процент первоначального взноса,
  - Количество месяцев,
- Средний процент скидки.

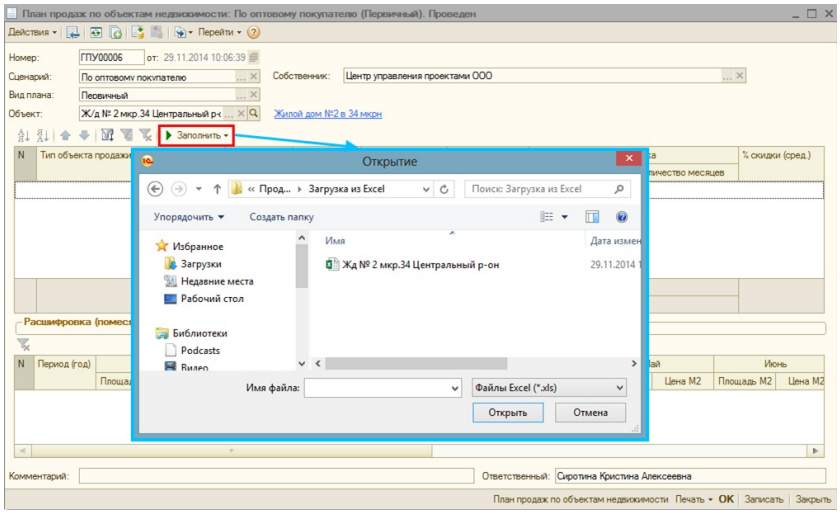


В табличной части «Детализация плана продаж (помесячно)» информация выводится в разрезе типов объектов продажи (рисунок 446):

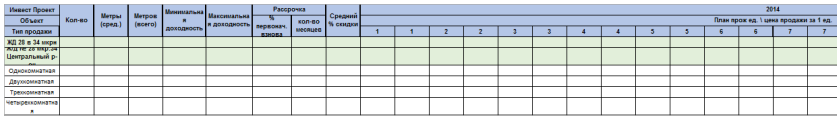
- Год – год, на который рассматривается планирование продаж,
- Январь:
  - Площадь М2,
  - Цена М2,
- Февраль:
  - Площадь М2,
  - Цена М2,
- Март:
  - Площадь М2,
  - Цена М2,
- ...
- Декабрь:
  - Площадь М2,
  - Цена М2.



Данные табличные части недоступны для редактирования, а загружаются по кнопке «Загрузить из Excel» (рисунок 447).

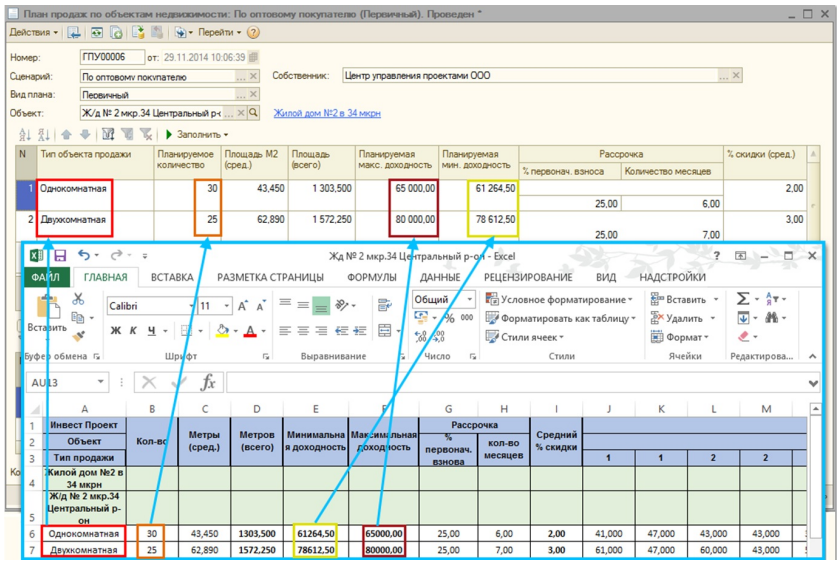


Для загрузки табличных частей используется форма листа Excel, представленная на рисунке 448.

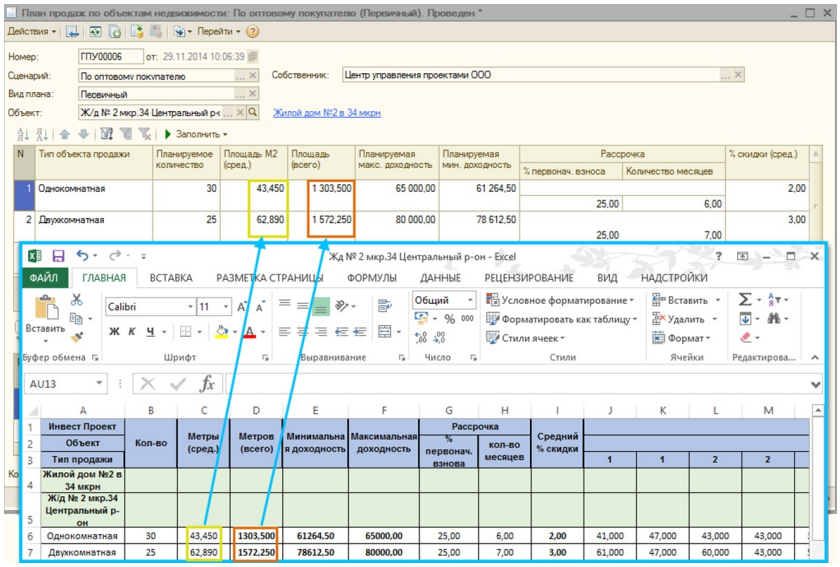


При загрузке объект и проект не переносятся, так как они указываются в шапке документа вручную, тип объекта продажи заполняется по одноименному значению по справочнику «Комнаты».

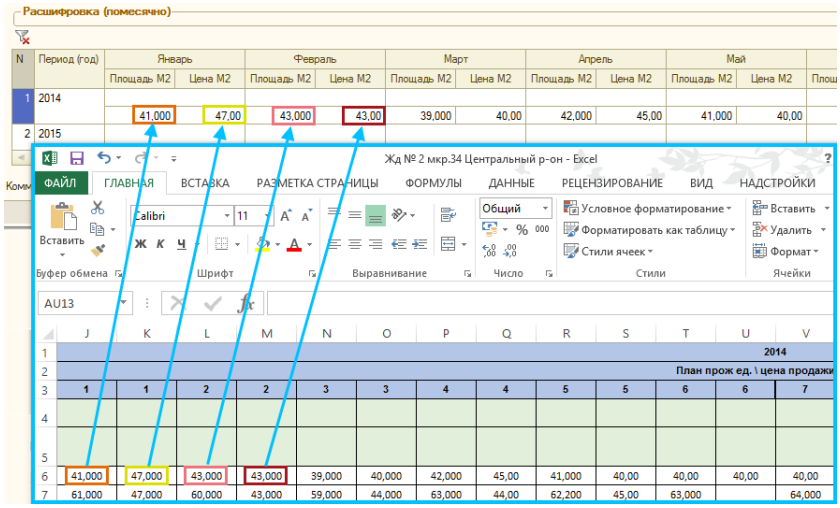
Остальные показатели переносятся в соответствующие колонки табличной части (рисунок 449).



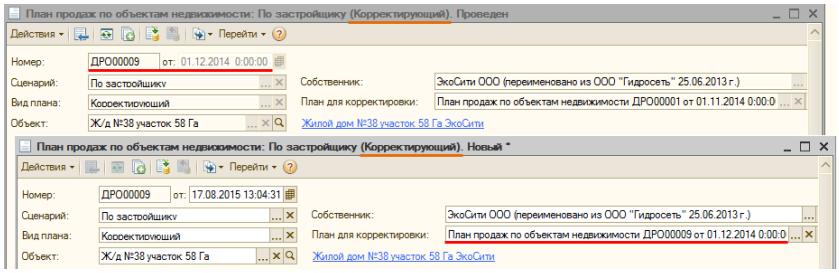
Колонка «Метры сред» соответствует колонке «Площадь М2 (сред.)», а «Метров всего» – колонке «Площадь (всего)» (рисунок 450).



Цифры, указанные в группе колонок «Период планирования» соответствуют месяцам года, причем значения в первой колонке – «Площадь М2», во второй колонке этого же месяца – «Цена М2» (рисунок 451).

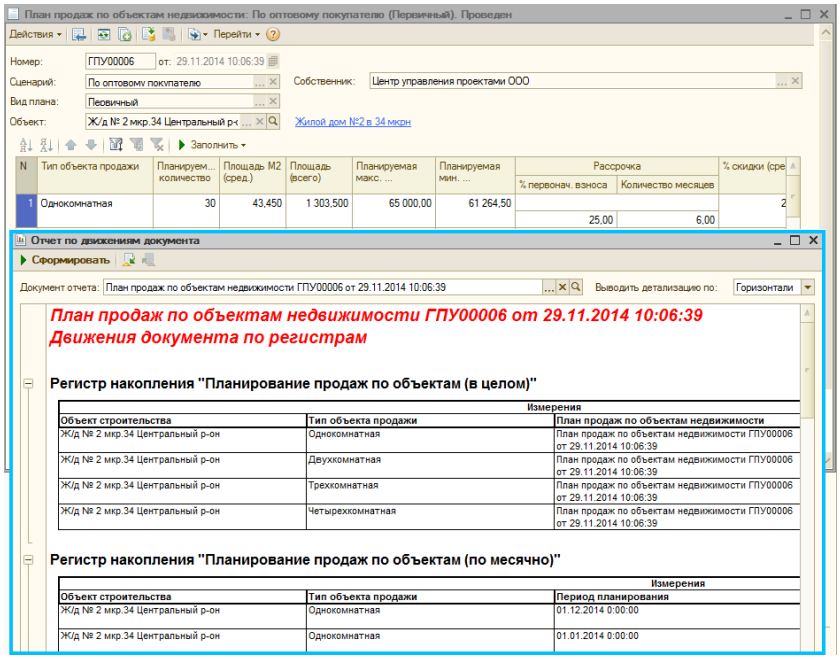


Корректирующий план можно создавать на основании другого корректирующего плана (рисунок 452).

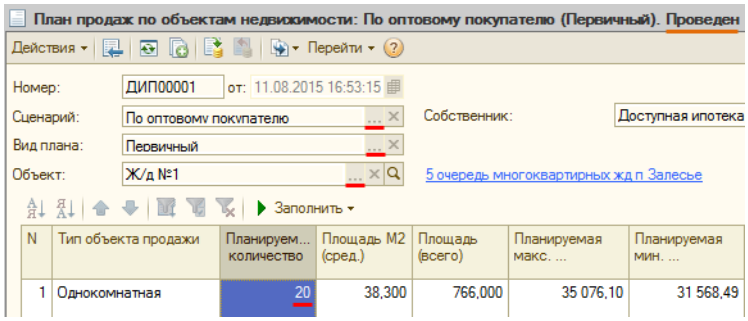


Проведение документа

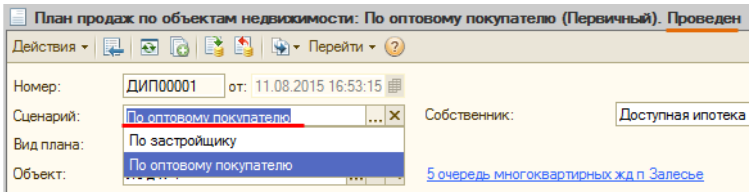
При проведении документа формируются движения по регистру накопления «План продаж по объектам недвижимости в целом» и фиксируются обороты по регистру накопления «План продаж по объектам помесячно» (рисунок 453).

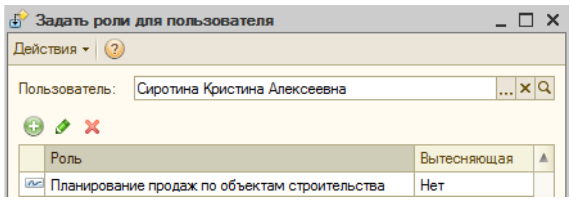


После проведения документ недоступен для редактирования (рисунок 454).



Проведенный документ «План продаж по объектам недвижимости» могут редактировать (рисунок 455) только пользователи с ролью «Планирование продаж по объектам строительства» (рисунок 456).





Движения по корректирующему плану полностью заменяют движения плана из документа основания.

Печатная форма

Печатная форма соответствует форме загрузки из Excel (рисунок 457).

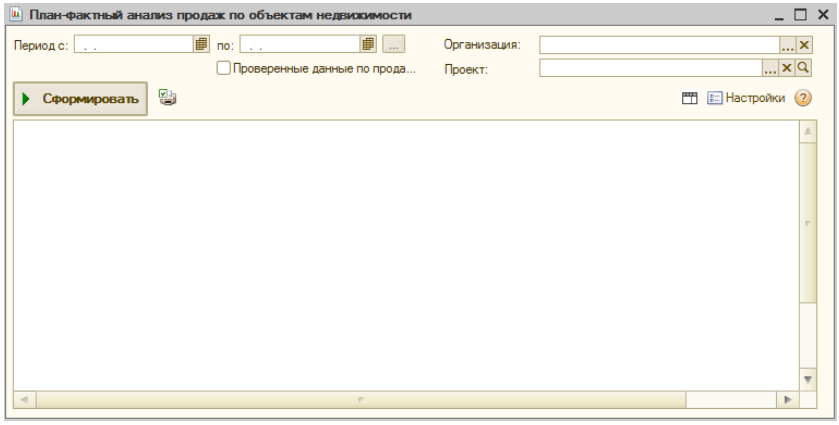
№ ГПУ/02 от 29 ноября 2014

Инвестиционный проект / Объект / Тип продажи	Кол-во	Метры (сред.)	Метры (всего)	Минимальная доходность	Максимальная доходность	Рассрочка: % первонач. взноса	Рассрочка: кол-во месяцев	Средний % скидки	1	1	2
Жилой дом №2 в 34 мкрн											
Ж/д № 2 мкр.34 Центральный р-он											
Однокомнатная	30	43,450	1 303,500	61 264,50	65 000,00	25,00	6,00	2,00	41	47	43
Двухкомнатная	25	62,890	1 572,250	78 612,50	80 000,00	25,00	7,00	3,00	61	47	60
Трехкомнатная	18	84,700	1 524,600	77 754,60	80 000,00	25,00	8,00	4,00			
Четырехкомнатная	12	102,450	1 229,400	57 781,80	600 000,00	25,00	9,00	5,00			

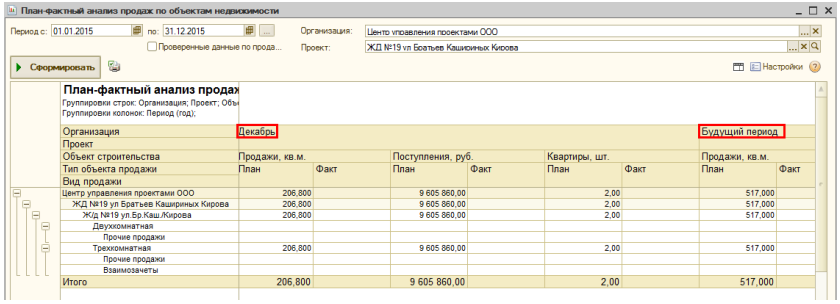
Ответственный: Сиротина Кристина Алексеевна /_____/ «_____» «_____» 2_____ г.

Отчет «План-фактный анализ продаж по объектам недвижимости»

Внешний вид отчет представлен на рисунке 458.

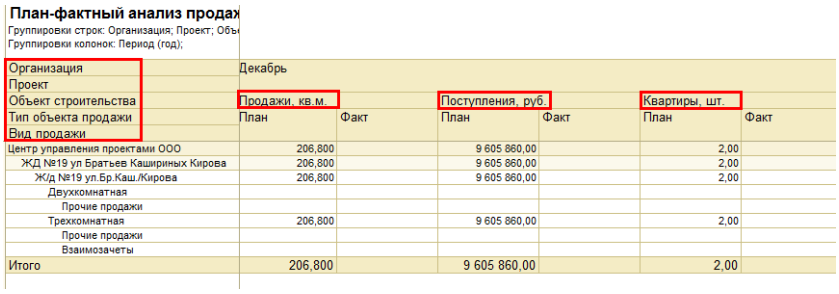


Отчет формируется за год, при этом за текущий год информация выводится помесячно, за предыдущие и будущие периоды выводится в целом (рисунок 459).



Строки в таблице (рисунок 460):

- Организация – заполняется по застройщику из карточки объекта строительства,
- Проект,
- Объект строительства,
- Тип объекта продажи,
- Вид продажи,
- Продажи, кв. м.,
- Поступления, тыс. руб.,
- Квартиры, шт.



Группа колонок «Предыдущие периоды»:

- План,
- Факт.

Группа колонок «Год» (рисунок 461):

- Январь:
  - План,
  - Факт,
- Февраль:
  - План,
  - Факт,
- ...

- Декабрь:
  - План,
  - Факт,
- Итого за «Год»:
  - План,
  - Факт.

Январь						Февраль	
Продажи, кв.м.		Поступления, руб.		Квартиры, шт.		Продажи, кв.м.	
План	Факт	План	Факт	План	Факт	План	Факт
2 755,000		129 485,00		55		2 790,000	48,200
2 755,000		129 485,00		55		2 790,000	48,200
2 755,000		129 485,00		55		2 790,000	48,200
1 525,000		71 675,00		25		1 500,000	
1 230,000		57 810,00		30		1 290,000	48,200
2 755,000		129 485,00		55		2 790,000	48,200

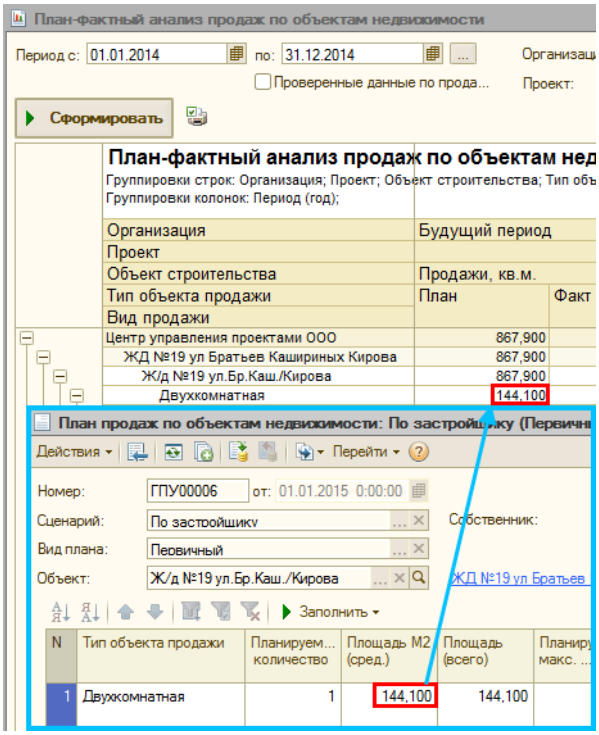
Группа колонок «Будущие периоды» (рисунок 462):

- План,
- Факт.

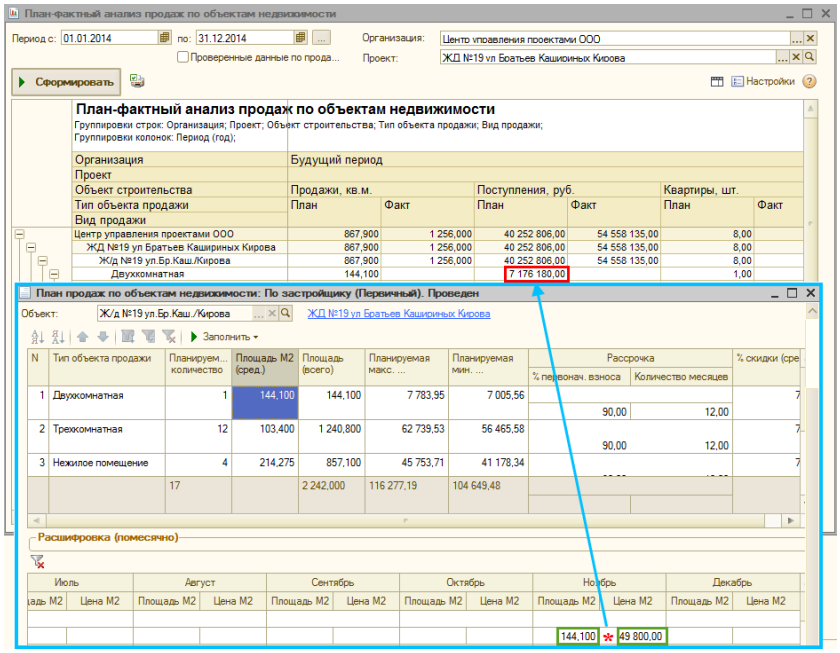
Будущий период						2 015
Продажи, кв.м.		Поступления, руб.		Квартиры, шт.		
План	Факт	План	Факт	План	Факт	
23 010,000		840 360,00		520		
23 010,000		840 360,00		520		
23 010,000		840 360,00		520		
13 650,000		442 500,00		250		
9 360,000		397 860,00		270		
23 010,000		840 360,00		520		

Колонка «План» заполняется следующим образом:

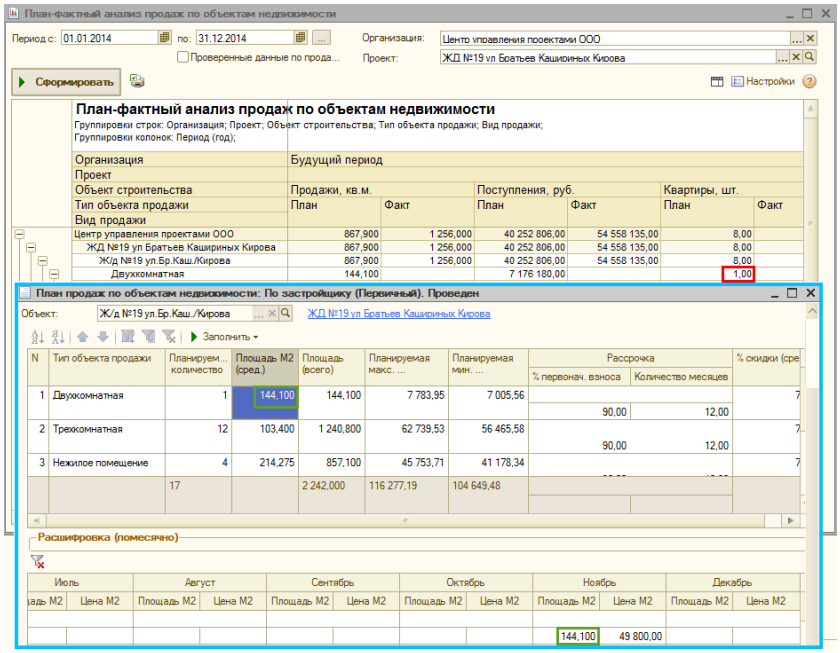
- «Продажи, кв.м.» – значение «Площадь М2» по табличной части «Детализация плана продаж (помесячно)» (рисунок 463),



- «Поступления, тыс. руб.» – значение «Площадь М2», умноженное на «Цена М2», по табличной части «Детализация плана продаж (помесячно)» (рисунок 464),

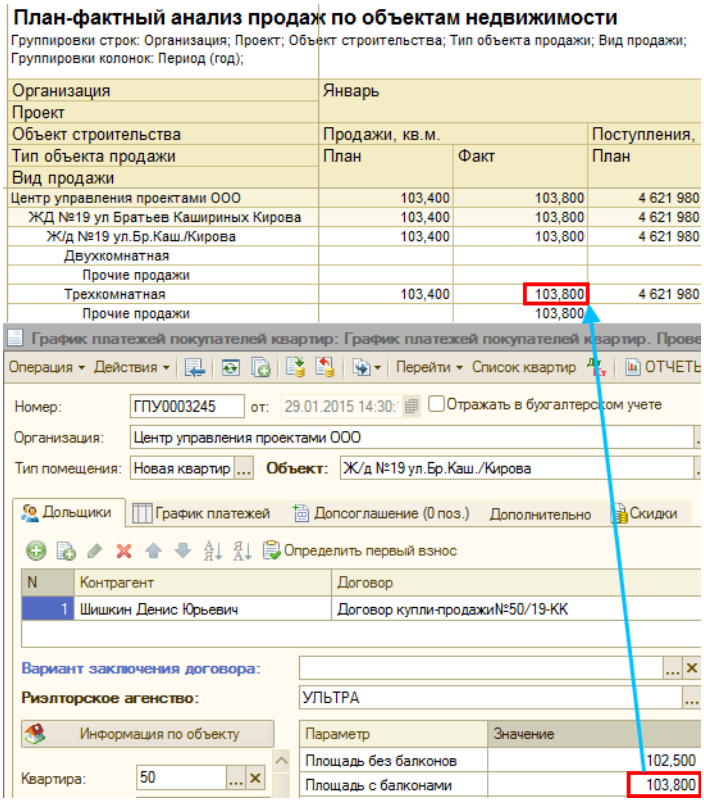


- «Квартиры, шт.» – значение «Площадь М2» по колонке табличной части «Детализация плана продаж (помесячно)», деленное на «Площадь М2 (сред.))» табличной части «Общая информация по объектам продажи» (рисунок 465).

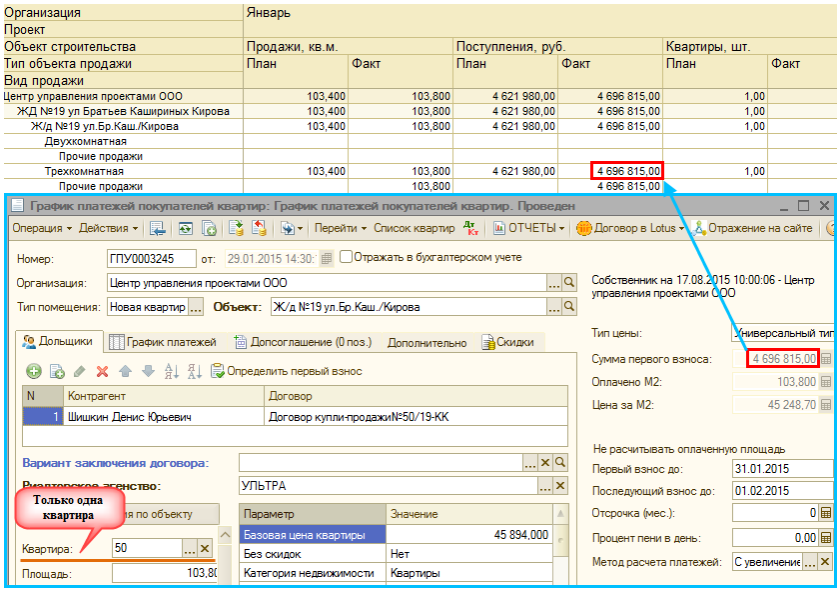


Колонка «Факт» заполняется по данным документов «График платежей покупателей квартир», при этом рассматривается суммарное количество показателей по всем типам объектов продажи недвижимости:

- «Продажи, кв. м.» – рассчитывается как суммарное количество по параметру квартиры «Площадь с балконами» во всех заключенных графиках платежей (рисунок 466),



- «Поступления, тыс. руб.» – рассчитывается как сумма по графику платежей, деленная на общее количество квартир в графике (рисунок 467),



- «Квартиры, шт.» – заполняется суммарным количеством квартир в заключенных графиках платежей.

Для факта также собирается информация по следующим документам: «Расторжение договора», «Коррекция графика платежей» (рисунок 468).

Организация	Февраль		
Проект			
Объект строительства	Продажи, кв.м.		Пос
Тип объекта продажи	План	Факт	Пла
Вид продажи			
Новые горизонты ООО	15,133	88,000	
Автопарковка №20 в мкр Манхэттен	15,133	88,000	
Автопарковка №20 Мкр.ул.Труда-ул.Чайковского-р.Миа	15,133	88,000	
машино-место	15,133	88,000	
Прочие продажи		88,000	

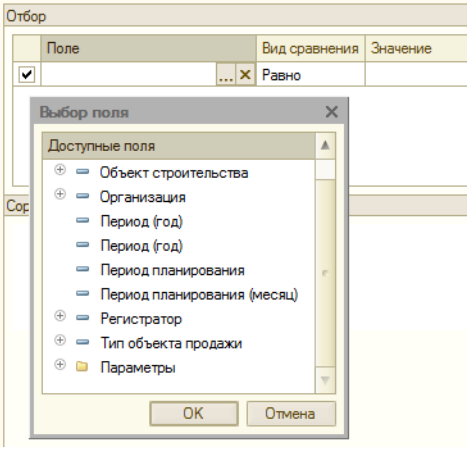
Форма расшифровки отчета План-фактный анализ продаж по объектам недвижимости

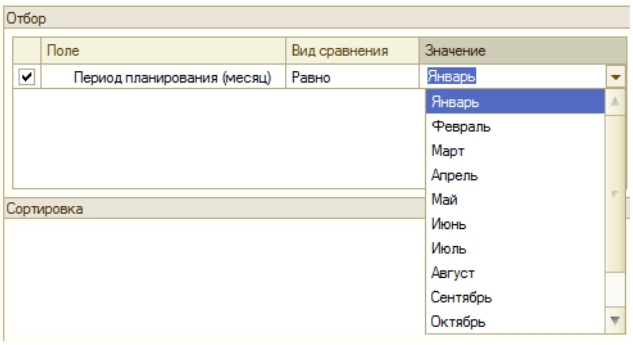
Расшифровка по полю Регистратор

Группировки строк: Регистратор;
Показатели: Продажи, кв.м.;
Отбор: Период (год) Равно "2 015" И Период планирования (месяц) Равно "Февраль" И Организация Равно "

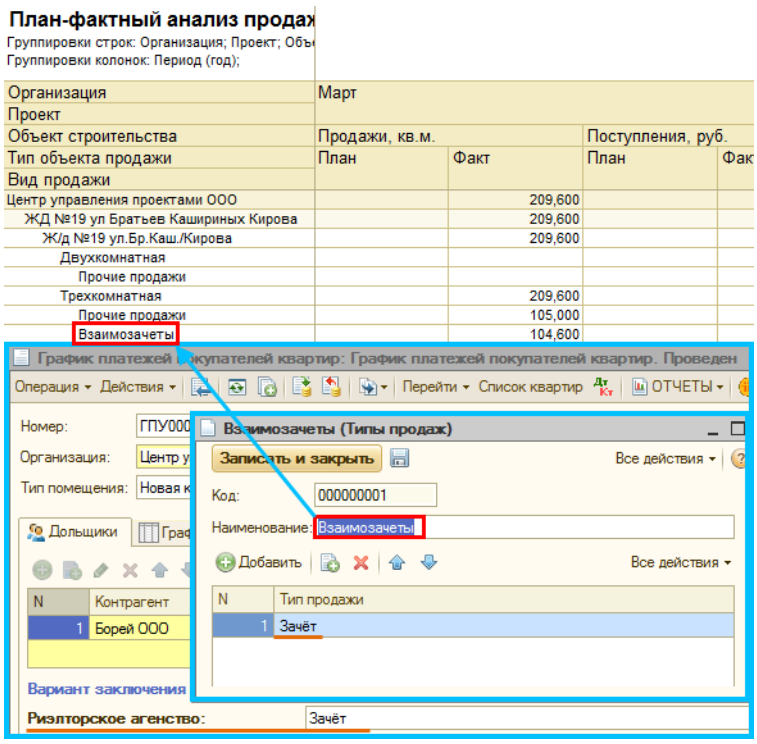
Регистратор	Продажи, кв.м.	
	План	Факт
План продаж по объектам недвижимости НГ000006 от 01.01.2015 0:00:00	15,133	
График платежей покупателей квартир НГ00000176 от 06.02.2015 9:14:07		22,000
График платежей покупателей квартир НГ00000177 от 06.02.2015 9:17:16		22,000
Коррекция графика платежей НГ00000017 от 27.05.2015 15:06:56		22,000
Коррекция графика платежей НГ00000018 от 27.05.2015 15:25:08		22,000
Итого	15,133	88,000

В отборе из списка значений можно выбрать поле «Период планирования (месяц)» (рисунки 469 и 470).

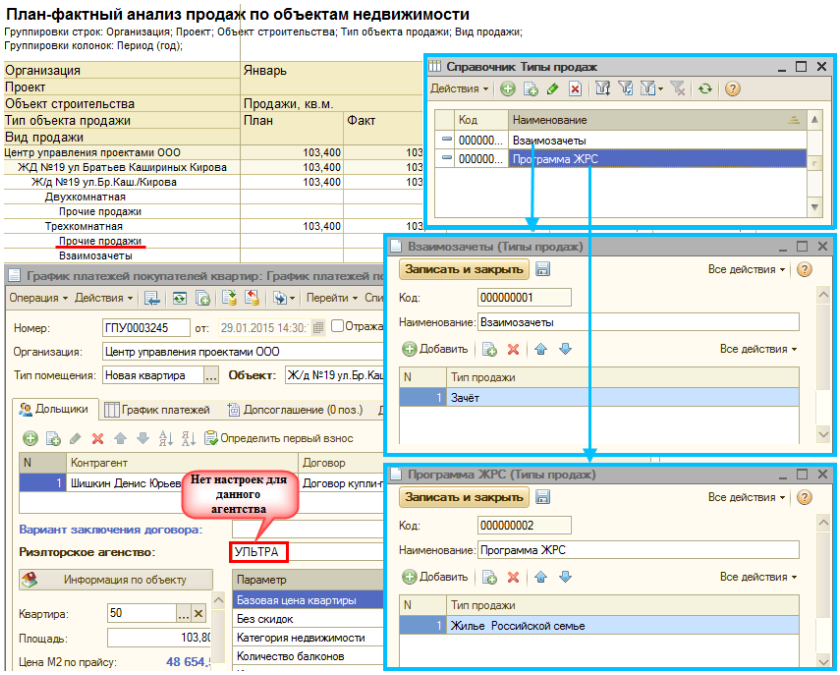




В строке таблицы «Вид продажи» для каждого типа объекта продажи выводится расшифровка, которая заполняется исходя из значения по реквизиту «Риэлтерское агентство» документа «График платежей покупателей квартир». Для каждого значения указанного реквизита проверяется соответствующая настройка по справочнику «Типы продаж». Данное соответствие значению и будет видом продажи (рисунок 471).

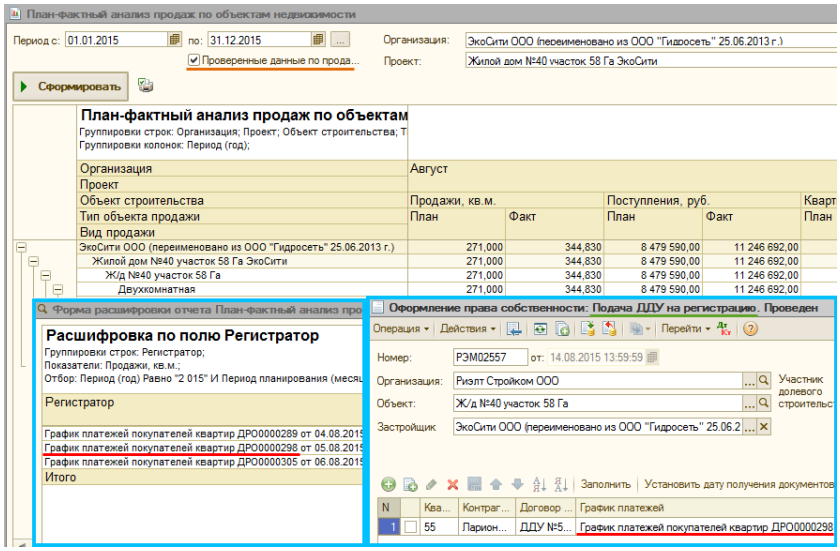


В случае, если настройки нет, то вид продажи примет значение «Прочие продажи» (рисунок 472).



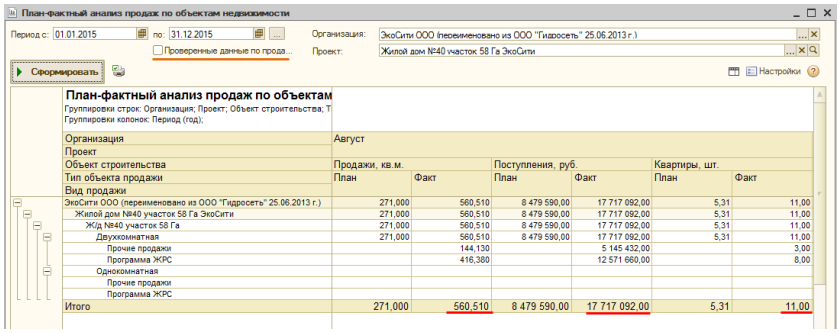
Установка флажка «Проверенные данные по продажам» позволяет учесть «Факт» только по фактически заключенным графикам платежей: при установленном признаке накладываются ограничения на отображение информации по графику платежей в отчете по следующим условиям:

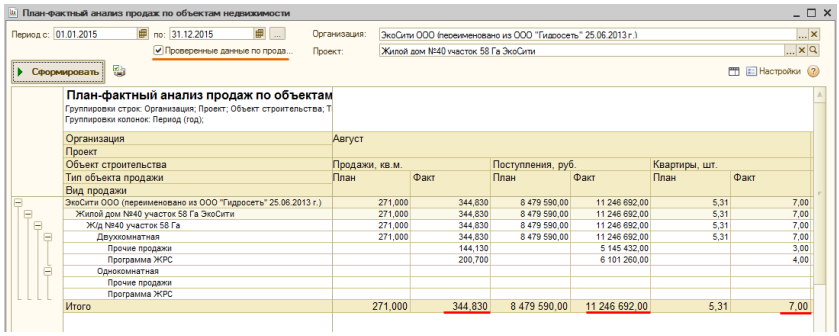
- По квартире из документа «График платежей покупателей квартир» либо должен быть оформлен хотя бы один документ «Оформление права собственности» с одним из видов операций (рисунок 473):
  - Подача документов на регистрацию права собственности,
  - Подача договора уступки на регистрацию,
  - Подача ДДУ на регистрацию,



- Либо по квартире должна быть произведена оплата.

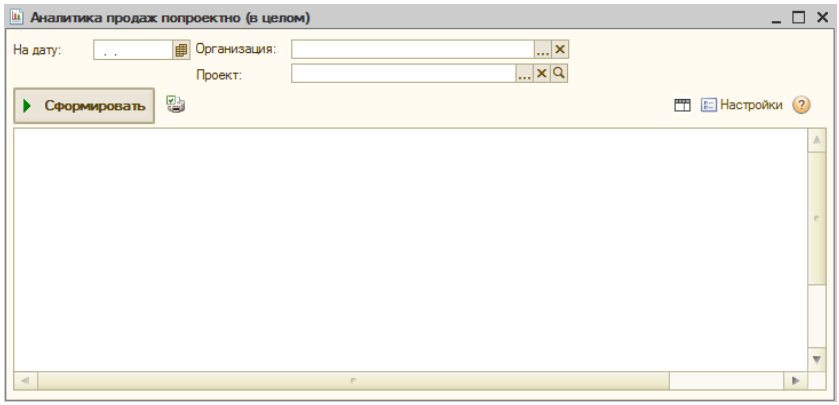
Пример изменения факта вследствие установки галочки «Проверенные данные по продажам» представлен на рисунках 474 и 475.





Отчет «Аналитика продаж по проектно (в целом)»

Внешний вид отчет представлен на рисунке 476.



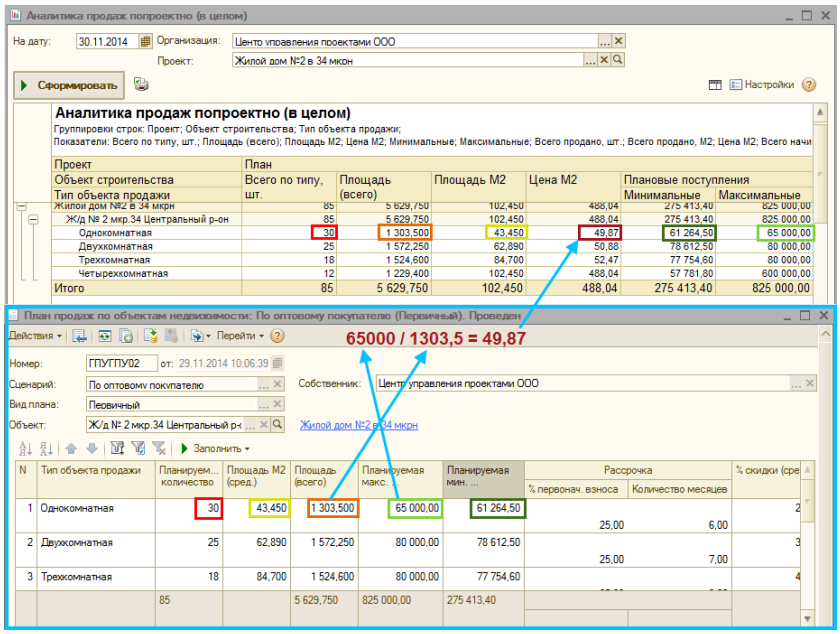
Отчет формируется на дату.

Группировки отчета:

- Наименование проекта,
- Объект строительства,
- Тип объекта продажи.

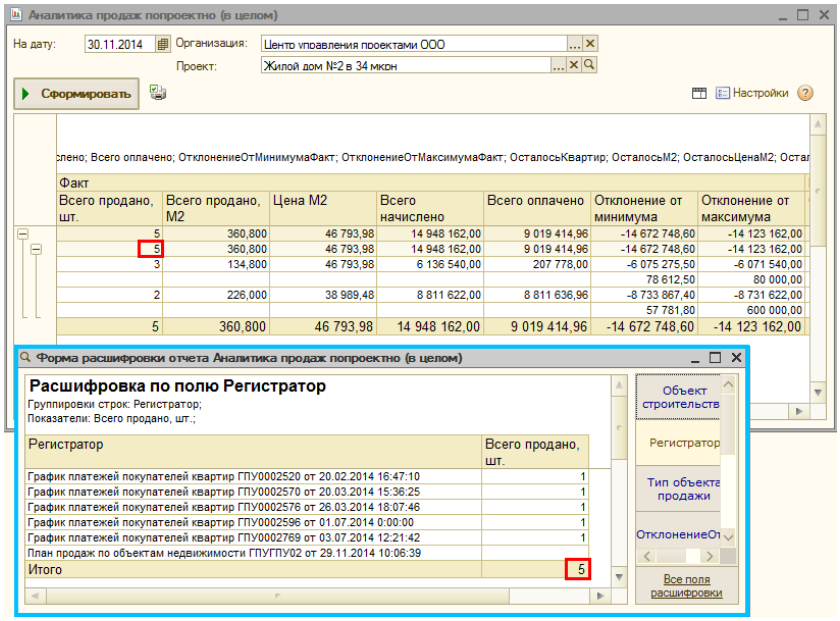
Группа колонок «План» заполняется по данным документов «План продаж по объектам недвижимости» (рисунок 477):

- Всего по типу, шт. – по колонке «Планируемое количество» табличной части «Общая информация по объектам продажи»;
- Площадь (всего) – по колонке «Площадь (всего)» табличной части «Общая информация по объектам продажи»;
- Площадь М2 (сред.) – по колонке «Площадь М2 (сред.)» табличной части «Общая информация по объектам продажи»;
- Цена М2 – частное от деления колонок «Плановая доходность» и «Площадь (всего)» табличной части «Общая информация по объектам продажи»;
- Плановые поступления:
  - Минимальные – значение по колонке «Минимальная плановая доходность»,
  - Максимальные – значение по колонке «Максимальная плановая доходность».

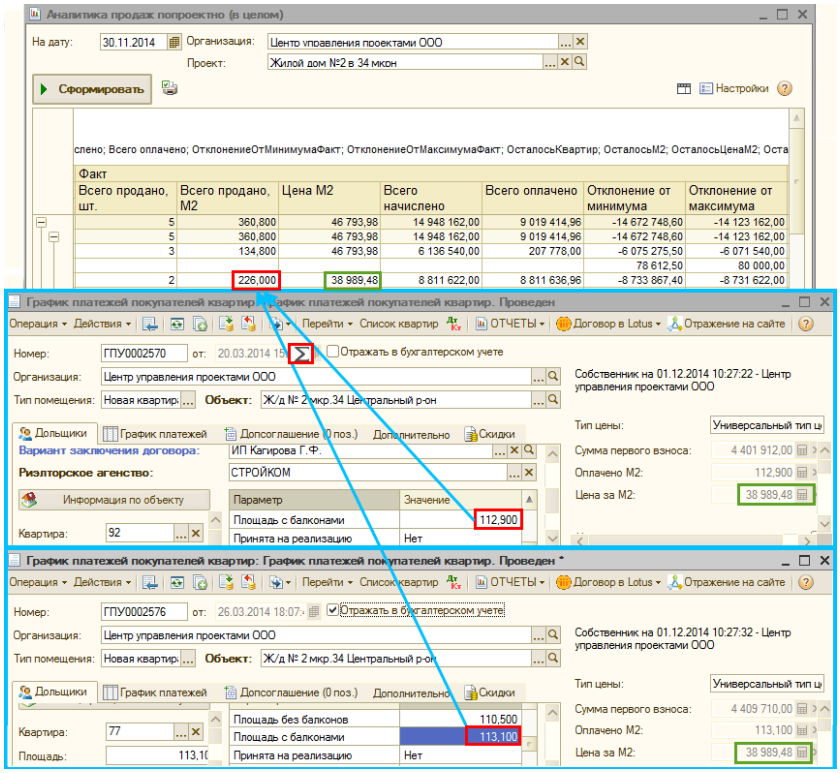


Группа колонок «Факт» заполняется по данным документов «График платежей покупателей квартир»:

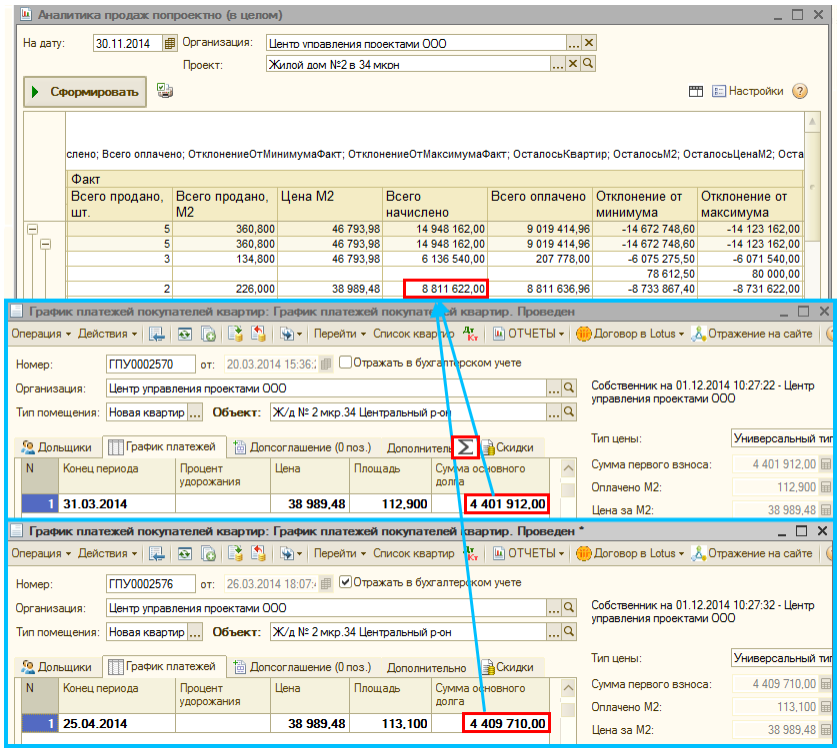
- Всего продано, шт. – суммарное количество квартир во всех заключенных графиках платежей покупателей квартир (рисунок 478),



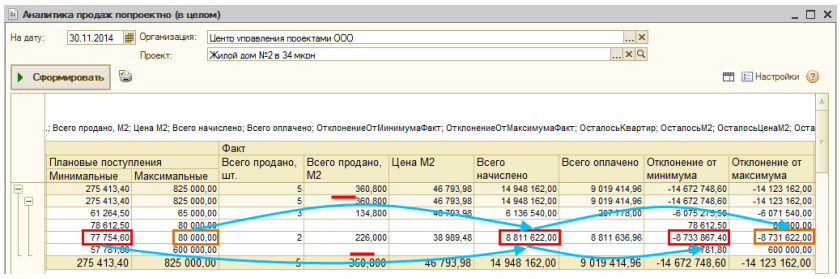
- Всего продано, М2 – суммарное количество метров кв. по квартирам во всех заключенных графиках платежей покупателей квартир, параметр квартиры «Площадь с балконами» (см. следующий рисунок),
- Цена М2 (сред.) – сумма «Цен М2», деленная на количество квартир по всем заключенным графикам платежей покупателей квартир (рисунок 479),



- Всего начислено – сумма по документам всех заключенных графиков платежей покупателей квартир (рисунок 480),



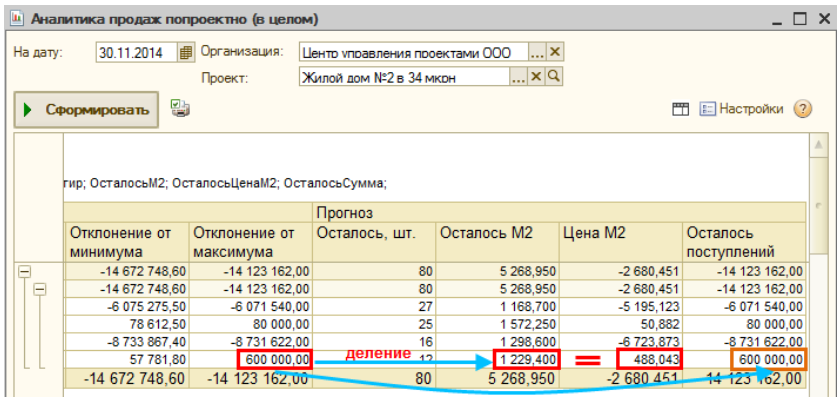
- Всего оплачено – рассчитывается по итогам платежей,
- Отклонение от минимума – разница между колонками «Минимальные плановые поступления» из плана и «Всего начислено» (см. следующий рисунок),
- Отклонение от максимума – разница между колонками «Максимальные плановые поступления» из плана и «Всего начислено» (рисунок 481).



Группа колонок «Прогноз»:

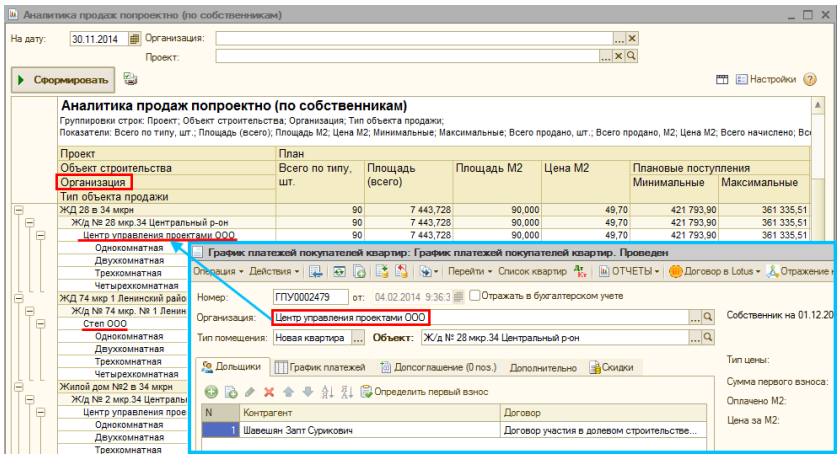
- Осталось шт. – разница между колонками «Всего по типу, шт» из плана и «Всего продано, шт» из факта,

- Осталось М2 – разница между колонками «Площадь (всего)» из плана «Всего продано, М2» из факта,
- Цена М2 (сред.) – рассчитывается как «Отклонение от максимума», деленное на «Осталось М2» (рисунок 482),
- Осталось поступлений – «Цена М2 (сред.)», умноженная на «Осталось М2», то есть значение «Отклонение от максимума».



Отчет «Аналитика продаж по проектно в целом (по собственникам)»

Отчет аналогичен отчету «Аналитика продаж по проектно (в целом)», исключение составляет дополнительная группировка «Организация», следующая за группировкой «Объект строительства», при этом организация-собственник определяется по графику платежей покупателей квартир (рисунок 483).

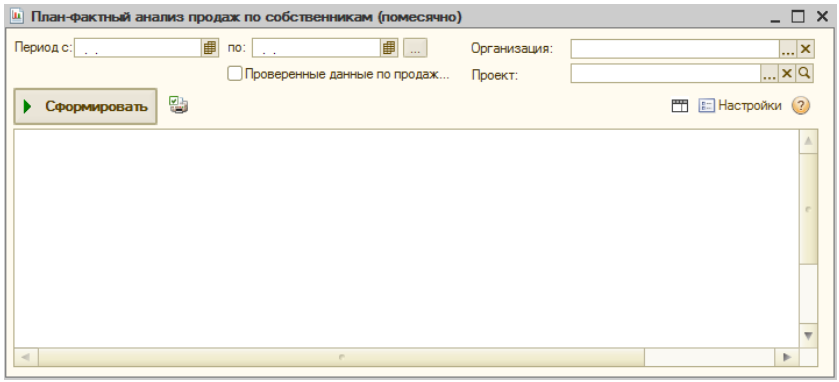


Группировки отчета:

- Наименование проекта,
- Объект строительства,
- Организация,
- Тип объекта продажи.

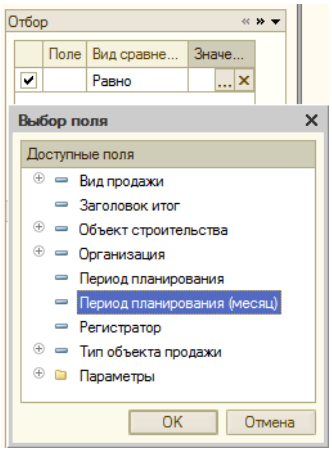
Отчет «План-фактный анализ продаж по собственникам (помесячно)»

Внешний вид отчет представлен на рисунке 484.



Отчет формируется за период.

В отборе из списка значений можно выбрать необходимый месяц по полю «Период планирования (месяц)» (рисунок 485).



Собственник определяется по документу «График платежей покупателей квартир» (см. раздел Документ «График платежей покупателей квартир»).

Строки таблицы:

- Наименование проекта,
- Объект строительства,
- Организация,
- Тип объекта продажи,
- Вид продажи.

Группа колонок «Итого» – информация по продажам и оплатам за весь период планирования.

Группа колонок «Продажи» заполняется по данным документов «План продаж по объектам недвижимости» и «График платежей покупателей квартир»:

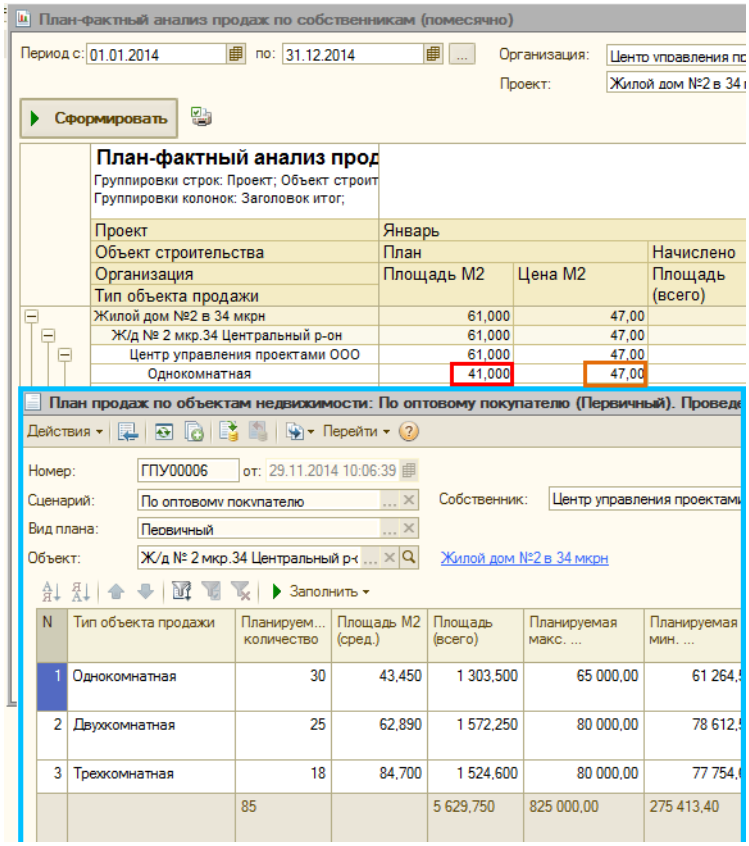
- План метров,
- Факт метров,
- Отклонение.

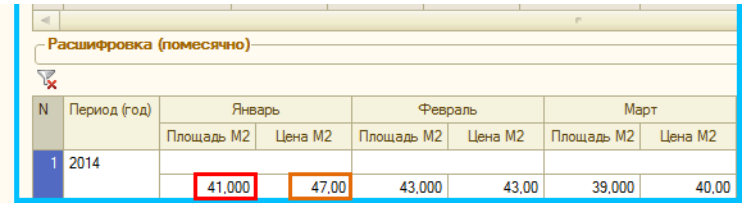
Группа колонок «Начислено / оплачено» заполняется по данным документа «График платежей покупателей квартир» и регистра накопления «Итоги платежей»:

- Начислено метров,
- Оплачено метров,
- Отклонение.

Группа колонок «План» заполняется по данным документов «План продаж по объектам недвижимости» (рисунок 486):

- Площадь М2 – соответствующая колонка в табличной части «Детализация плана продаж (помесячно)»;
- Цена М2 – соответствующая колонка в табличной части «Детализация плана продаж (помесячно)».





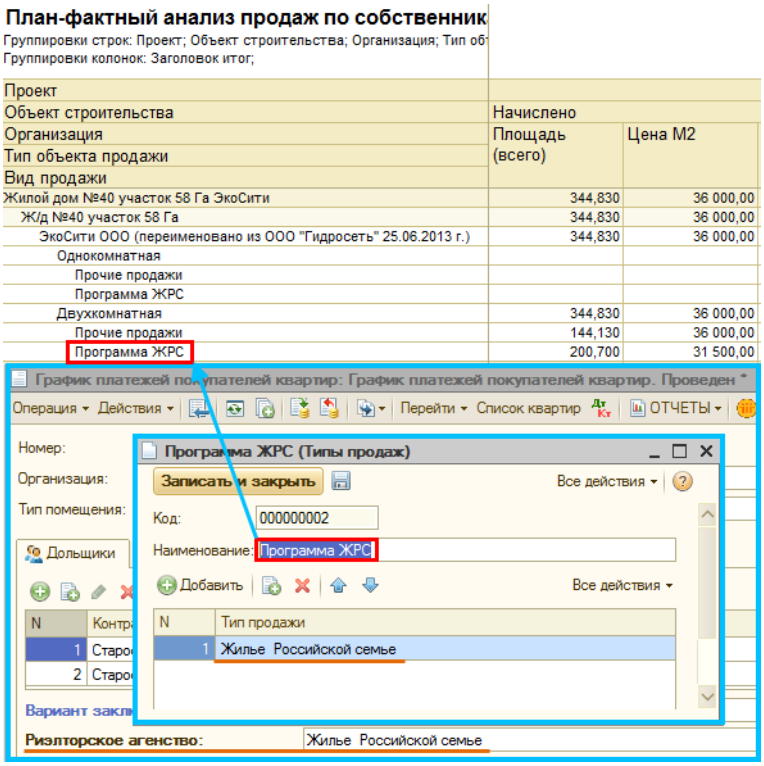
Группа колонок «Начислено» заполняется по данным документов «График платежей покупателей квартир»:

- Площадь (всего) – рассчитывается как суммарное количество по параметру квартиры «Площадь с балконами» во всех заключенных графиках платежей,
- Цена М2 (сред.) – рассчитывается как суммарное количество по реквизиту «Цена за М2», деленное на общее количество квартир по всем заключенным графикам платежей,
- Сумма за кв. м – суммарное количество метров кв. (Площадь М2) по всем квартирам в заключенных графиках платежей покупателей квартир (параметр квартиры «Площадь без балконов»), деленное на общее количество квартир и умноженное на среднюю цену продажи за ед. (Цена М2 (сред.)),
- Средний процент скидки – рассчитывается как суммарный процент скидки по графикам платежей, деленный на их количество,
- Средняя сумма скидки – рассчитывается по среднему проценту скидки от средней суммы по всем графикам платежей.

Группа колонок «Оплачено» заполняется по данным регистра «Итоги платежей»:

- Площадь,
- Сумма за кв. м.

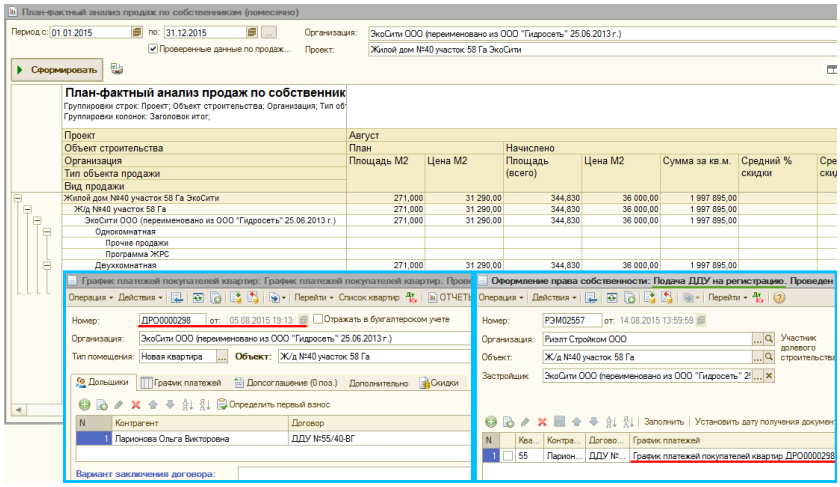
В строке таблицы «Вид продажи» для каждого типа объекта продажи выводится расшифровка, которая заполняется исходя из значения по реквизиту «Риэлтерское агентство» документа «График платежей покупателей квартир». Для каждого значения указанного реквизита проверяется соответствующая настройка по справочнику «Типы продаж». Данное соответствие значению и будет видом продажи (рисунок 487).



В случае, если настройки нет, то вид продажи примет значение «Прочие продажи».

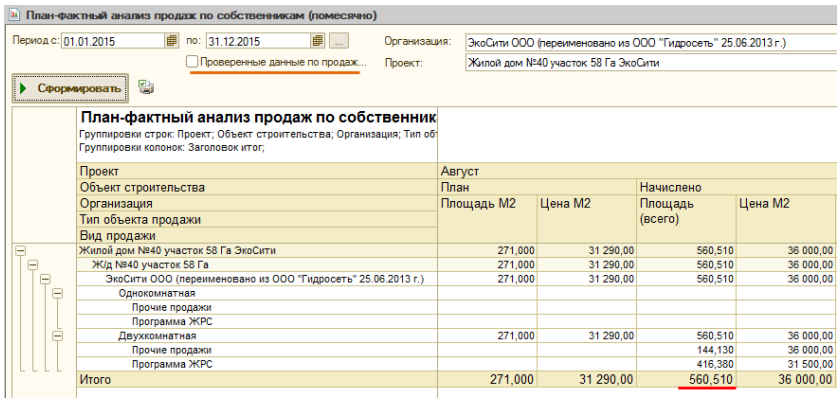
Установка флажка «Проверенные данные по продажам» позволяет учесть «Факт» только по фактически заключенным графикам платежей: при установленном признаке накладываются ограничения на отображение информации по графику платежей в отчете по следующим условиям:

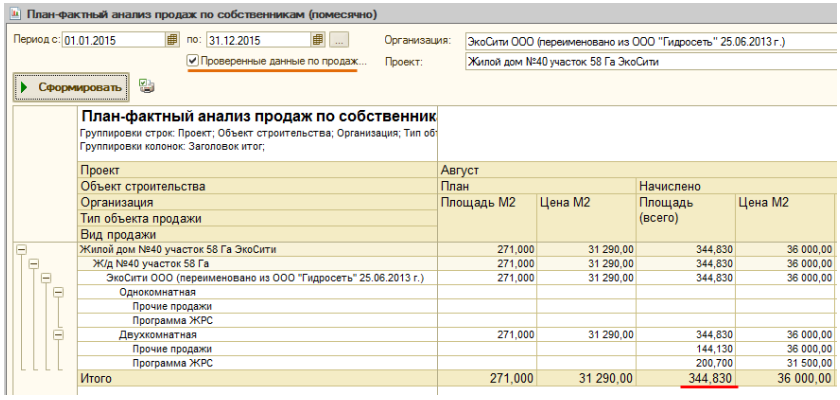
- По квартире из документа «График платежей покупателей квартир» либо должен быть оформлен хотя бы один документ «Оформление права собственности» с одним из видов операций (рисунок 488):
  - Подача документов на регистрацию права собственности,
  - Подача договора уступки на регистрацию,
  - Подача ДДУ на регистрацию,



- Либо по квартире должна быть произведена оплата.

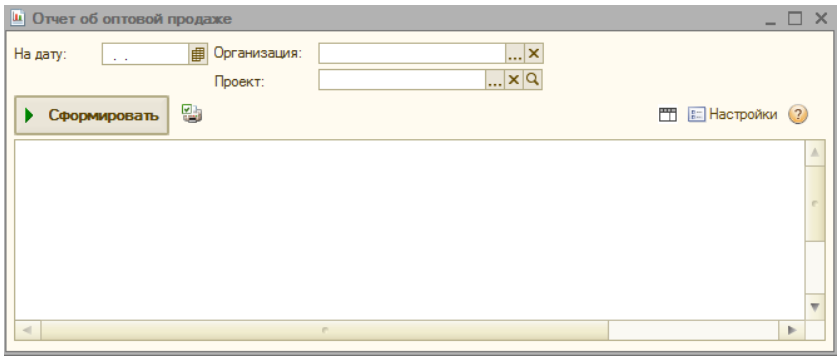
Пример изменения данных вследствие установки галочки «Проверенные данные по продажам» представлен на рисунках 489 и 490.





Отчет «Отчет об оптовой продаже»

Внешний вид отчет представлен на рисунке 491.

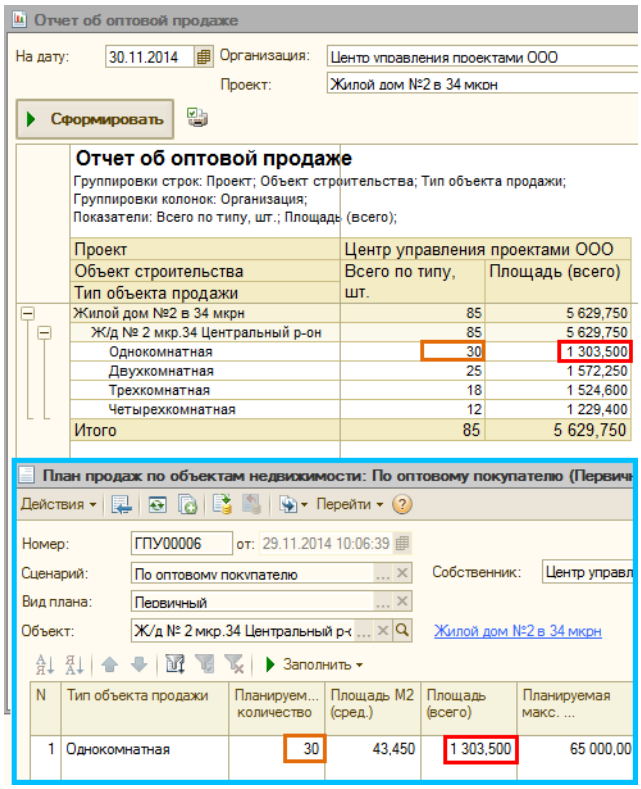


Строки таблицы:

- Наименование проекта,
- Объект строительства,
- Тип объекта продажи.

Группа колонок «Собственник» (собственник определяется по графику платежей покупателей квартир) заполняется следующим образом (рисунок 492):

- Всего по типу, шт. – по колонке «Планируемое количество» табличной части «Общая информация по объектам продажи»,
- Площадь (всего) – по колонке «Площадь (всего)» табличной части «Общая информация по объектам продажи».

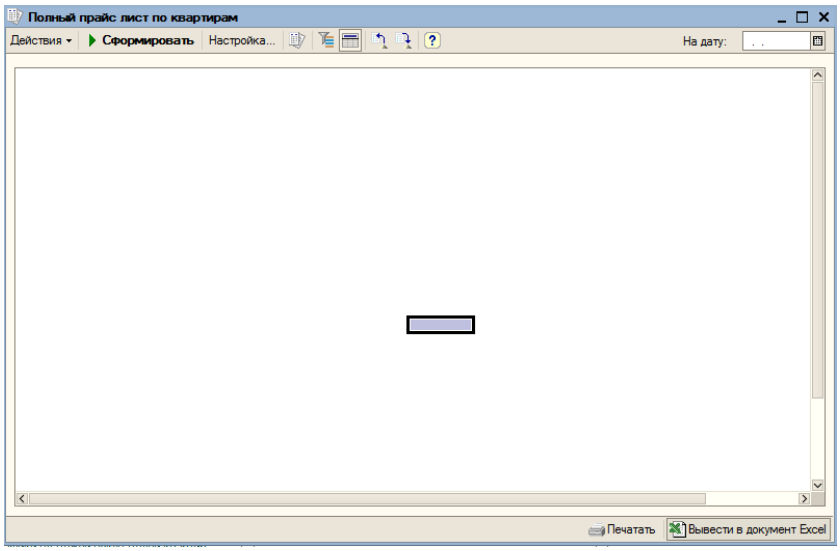


Отчеты

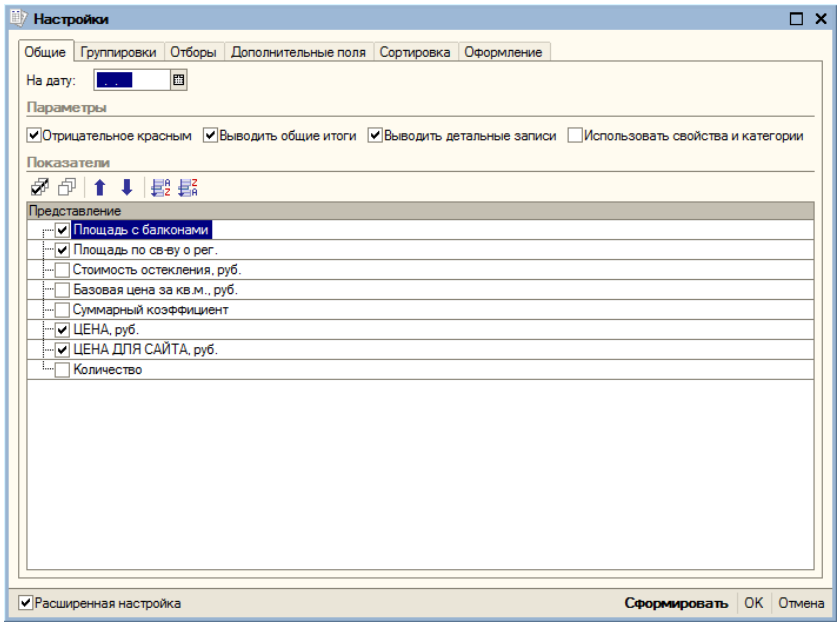
Общие сведения об объектах, квартирах.

Отчет «Полный прайс лист по квартирам»

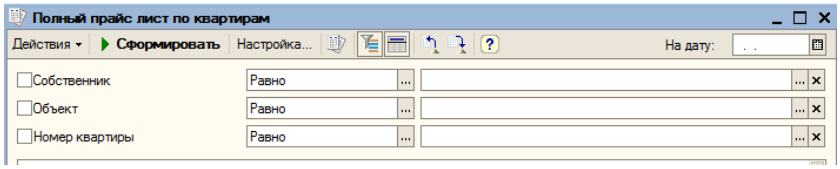
Внешний вид отчета представлен на рисунке 493. В поле «На дату» указывается необходимая дата вывода прайс-листа. По умолчанию указывается текущая дата.



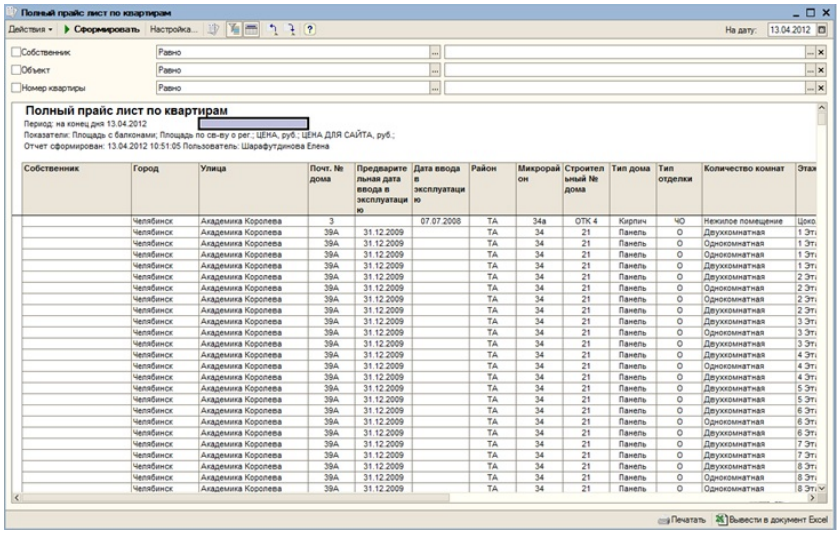
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы по «Собственнику», «Объекту», «Номеру квартиры», внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 494).



Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 495.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается полный прайс-лист по квартирам на указанную дату, кроме квартир, снятых с продажи (рисунок 496). Для того чтобы вывести полный прайс-лист в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».



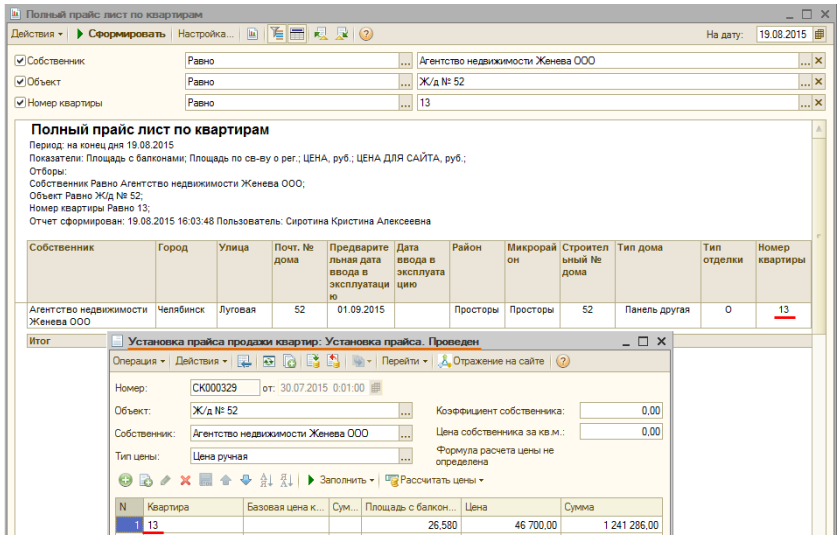
В таблице 2 представлены поля, по которым сформирован прайс-лист.

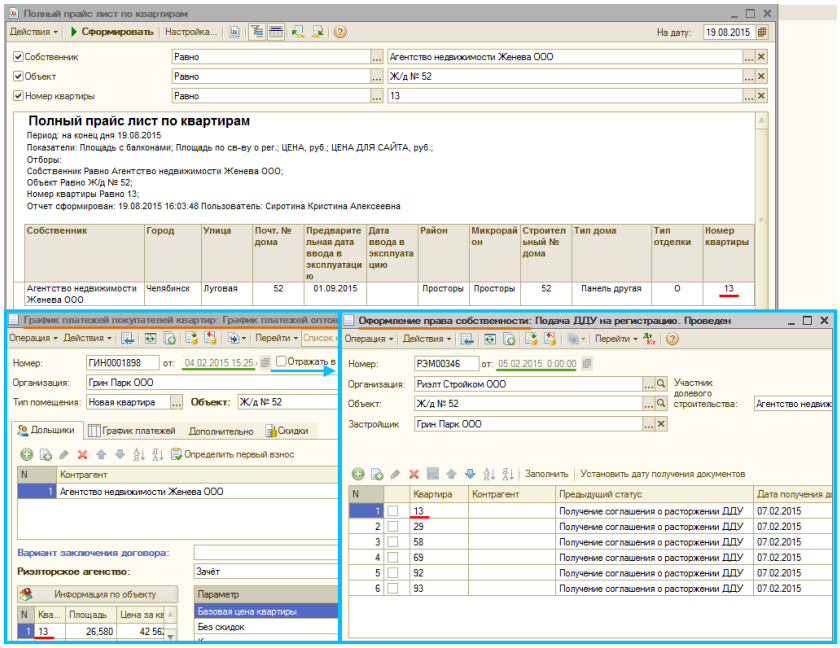
Собственник
Город
Улица
Почт. № дома
Предварительная дата ввода в эксплуатацию
Дата ввода в эксплуатацию
Район
Микрорайон
Строительный № дома
Тип дома
Тип отделки
Количество комнат
Этаж
Количество балконов
Окон на юг
Окон на запад
Окон на восток
Окон на север
Этажность нежилых
Этажность
Удобна под нежилое
Удобна под магазин
В залоге у банка
Дата снятия брони
Площадь с балконами
Площадь по св-ву о рег.
ЦЕНА, руб.
ЦЕНА ДЛЯ САЙТА, руб.

В отчет «Полный прайс лист по квартирам» не попадут те квартиры, которые были оформлены документом «График платежей покупателей квартир» с видом операции «График платежей оптовому покупателю»:

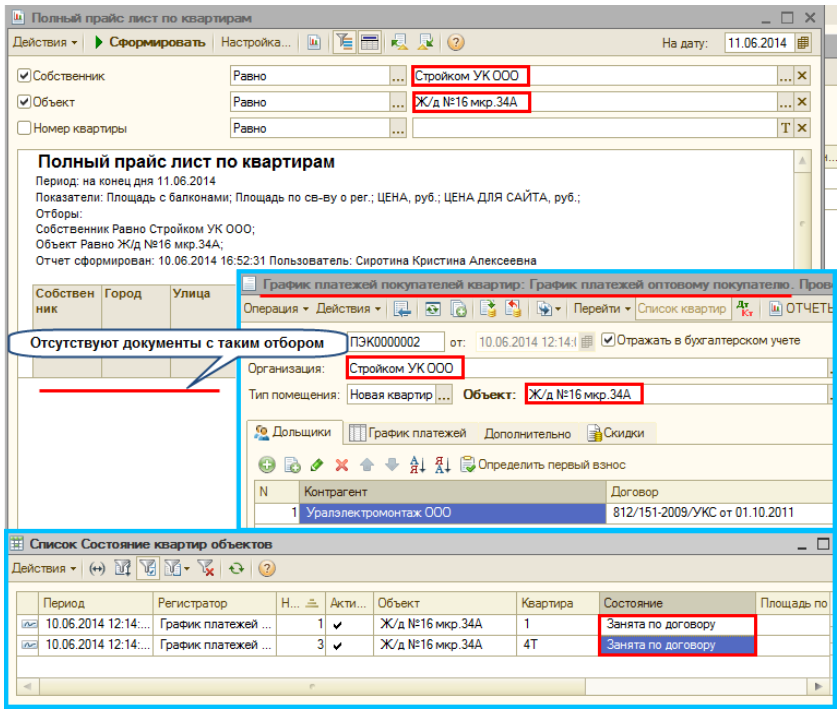
- по собственнику-оптовому покупателю, если у нового собственника-контрагента не оформлен документ «Установка прайса продажи квартир» и, документы были созданы не по следующему порядку: покупка контрагентом по графику оптового покупателя, оформление права собственности, оформление прайса и т.д. (см. Вид операции Документ «График платежей оптовому покупателю»).

На рисунках 497 и 498 показан случай попадения квартиры в отчет, когда вышеуказанные условия не подходят.



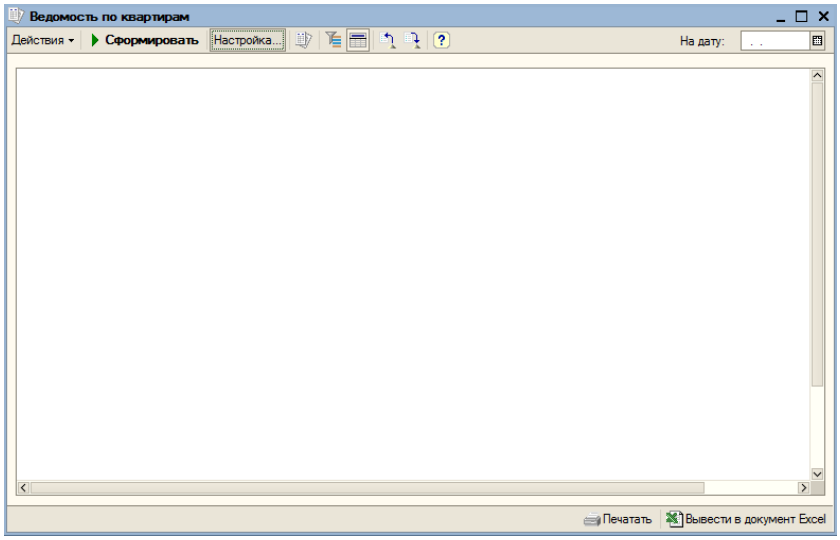


- по собственнику-продавцу, так как для него квартира в состоянии «Занята по договору» (рисунок 499).

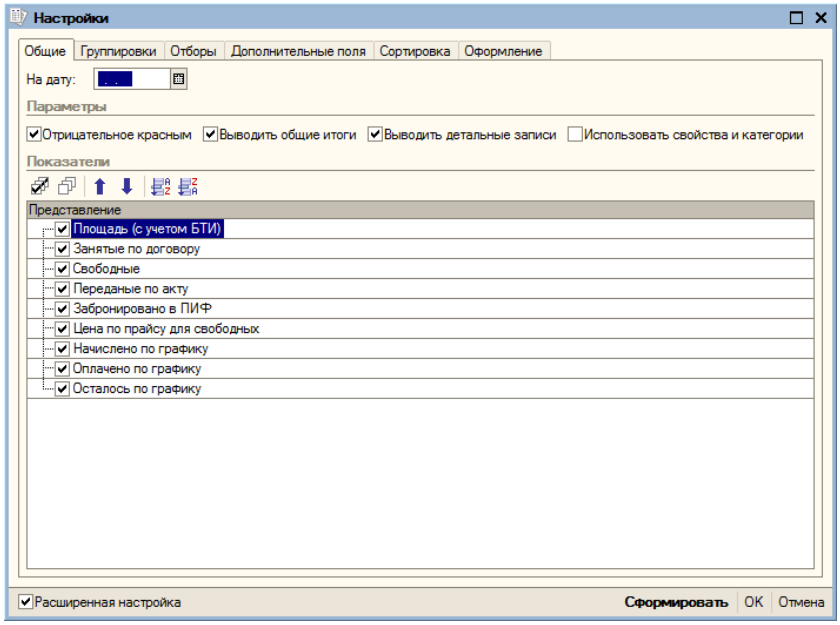


Отчет «Ведомость по квартирам»

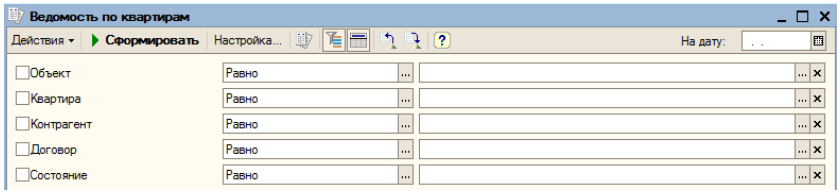
Внешний вид отчета представлен на рисунке 500. В поле «На дату» указывается необходимая дата вывода ведомости по квартирам. По умолчанию указывается текущая дата.



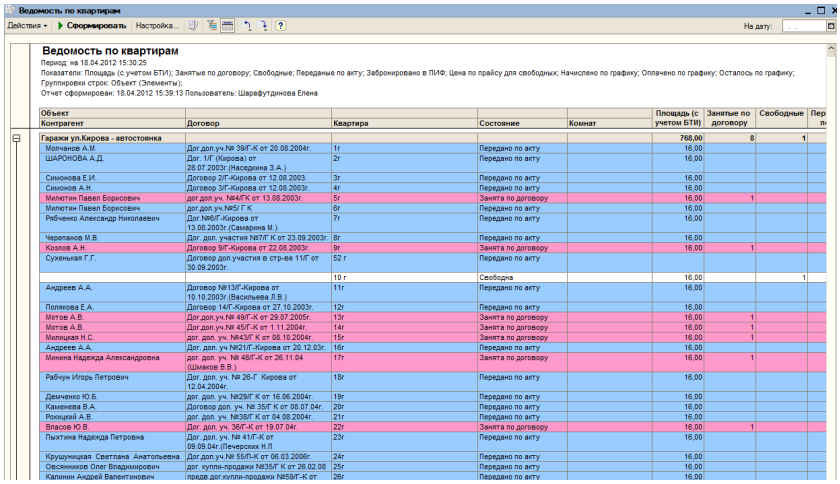
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы по «Объекту», «Квартире», «Контрагенту», «Договору», «Состоянию» внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 501).



Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 502.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается ведомость по квартирам на указанную дату (рисунок 503). Для того чтобы вывести ведомость в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».

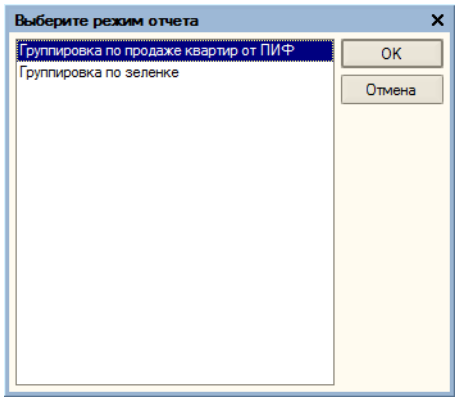


В таблице 3 представлены поля, по которым сформирована ведомость по квартирам.

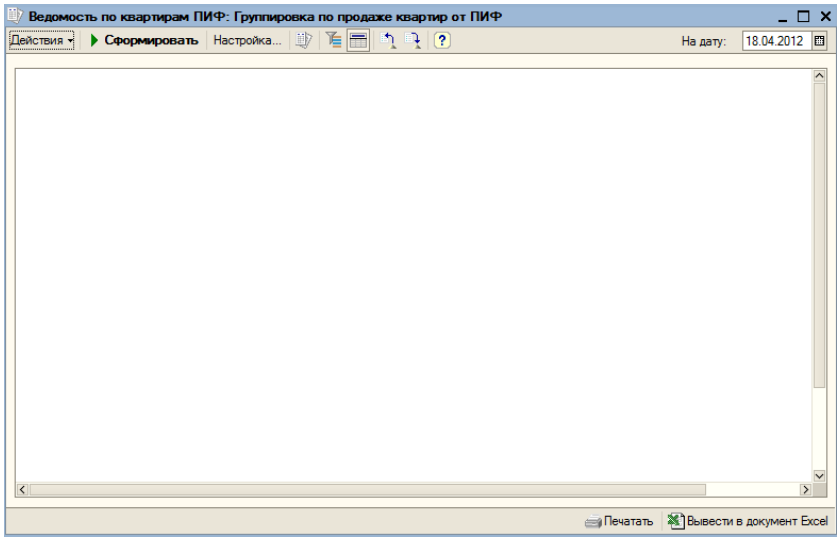
Объект					Площадь (с учетом БТИ)	Занятые по договору	Свободные	Переданные по акту	Забронировано в ПИФ	Цена по прайсу для свободных	Начислено по графику	О
Контрагент	Договор	Квартира	Состояние	Комнат								

Отчет «Ведомость по квартирам ПИФ»

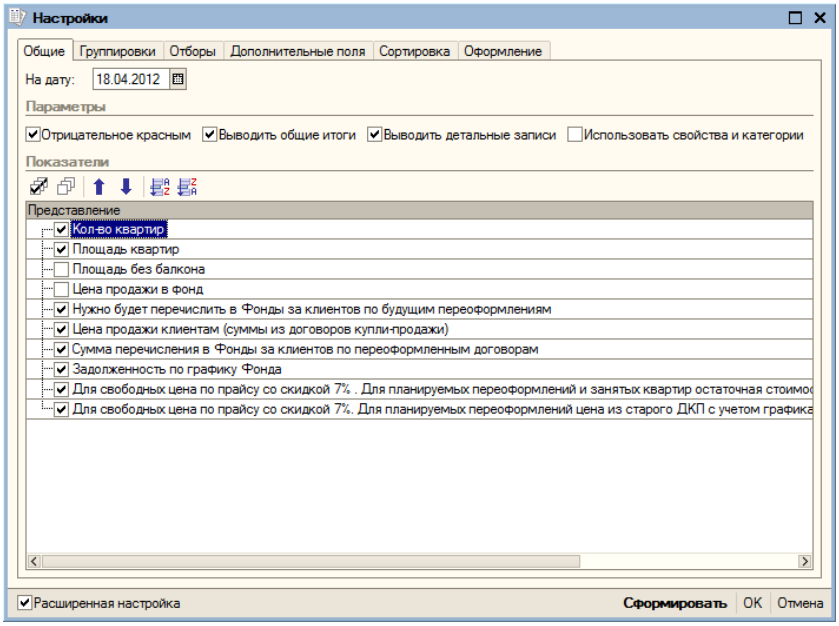
При создании отчета появляется окно с вариантами выбора вида отчета (рисунок 504).



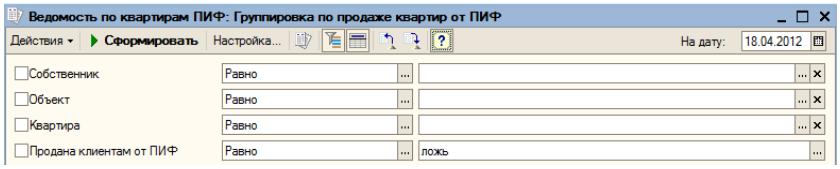
Внешний вид отчета «Ведомость по квартирам ПИФ: Группировка по продаже квартир от ПИФ» представлен на рисунке 505. В поле «На дату» указывается необходимая дата вывода ведомости по квартирам. По умолчанию указывается текущая дата.



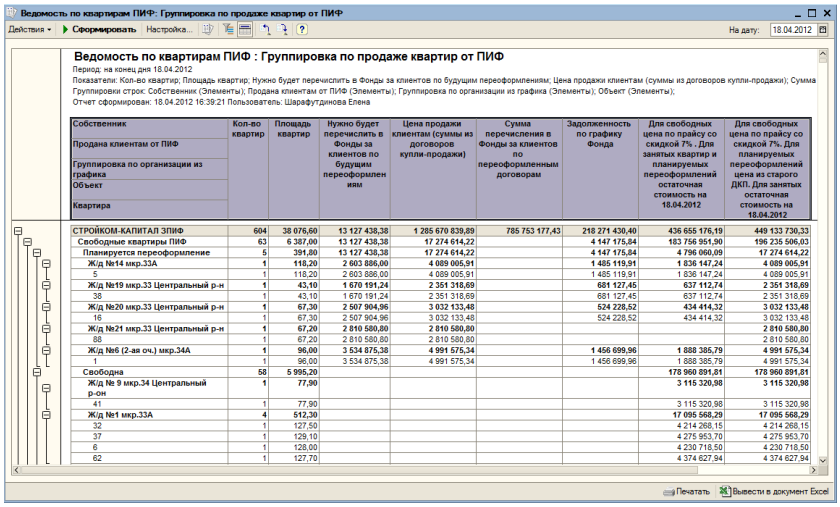
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы по «Собственнику», «Объекту», «Квартире», «Продана клиентам от ПИФ» внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 506).



Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 507.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается ведомость по квартирам ПИФ на указанную дату (рисунок 508). Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».



Ведомость по квартирам ПИФ: Группировка по продаже квартир от ПИФ

Действия Сформировать Настройка... На дату: 18.04.2012

Ведомость по квартирам ПИФ : Группировка по продаже квартир от ПИФ

Период: на конец дня 18.04.2012

Показатели: Кол-во квартир; Площадь квартир; Нужно будет перечислить в Фонды за клиентов по будущим переоформлениям; Цена продажи клиентам (суммы из договоров купли-продажи); Сумма

Группировки строк: Собственник (Элементы); Продана клиентам от ПИФ (Элементы); Группировка по организации из графика (Элементы); Объект (Элементы);

Отчет сформирован: 18.04.2012 16:39:21 Пользователь: Шарафутдинова Елена

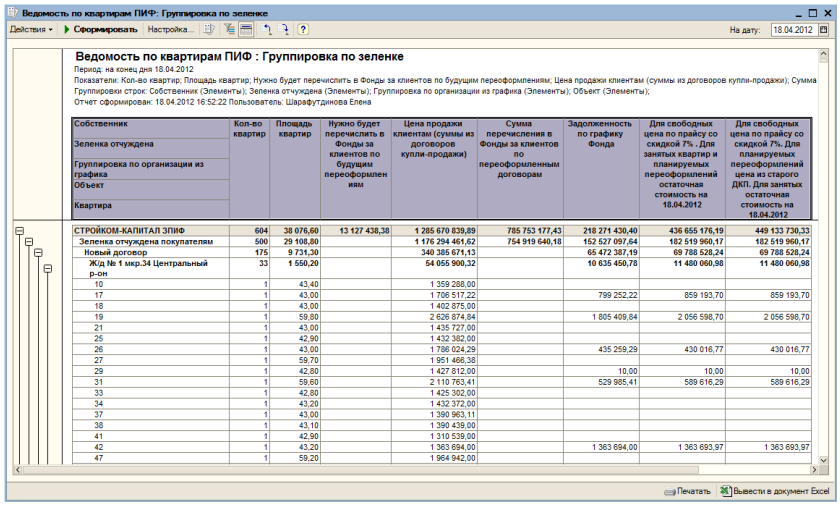
Собственник / Продана клиентам от ПИФ / Группировка по организации из графика / Объект / Квартира	Кол-во квартир	Площадь квартир	Нужно будет перечислить в Фонды за клиентов по будущим переоформлениям	Цена продажи клиентам (суммы из договоров купли-продажи)	Сумма перечисления в Фонды за клиентов по переоформленным договорам	Задолженность по графику Фонда	Для свободных цена по прайсу со скидкой 7% . Для занятых квартир и планируемых переоформлений остаточная стоимость на 18.04.2012	Для свободных цена по прайсу со скидкой 7%. Для планируемых переоформлений цена из старого ДКП. Для занятых остаточная стоимость на 18.04.2012
СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ ЗПИФ	**604**	**38 076,60**	**13 127 438,38**	**1 285 670 839,89**	**785 753 177,43**	**218 271 430,40**	**436 655 176,19**	**449 133 730,33**
Свободные квартиры ПИФ	**63**	**6 387,00**	**13 127 438,38**	**17 274 614,22**		**4 147 175,84**	**183 756 951,90**	**196 235 506,03**
Планируется переоформление	**5**	**391,80**	**13 127 438,38**	**17 274 614,22**		**4 147 175,84**	**4 796 060,09**	**17 274 614,22**
Ж/д №14 мкр.33А	**1**	**118,20**	**2 603 886,00**	**4 089 005,91**		**1 485 119,91**	**1 836 147,24**	**4 089 005,91**
5	1	118,20	2 603 886,00	4 089 005,91		1 485 119,91	1 836 147,24	4 089 005,91
Ж/д №19 мкр.33 Центральный р-н	**1**	**43,10**	**1 670 191,24**	**2 351 318,69**		**681 127,45**	**637 112,74**	**2 351 318,69**
38	1	43,10	1 670 191,24	2 351 318,69		681 127,45	637 112,74	2 351 318,69
Ж/д №20 мкр.33 Центральный р-н	**1**	**67,30**	**2 507 904,96**	**3 032 133,48**		**524 228,52**	**434 414,32**	**3 032 133,48**
16	1	67,30	2 507 904,96	3 032 133,48		524 228,52	434 414,32	3 032 133,48
Ж/д №21 мкр.33 Центральный р-н	**1**	**67,20**	**2 810 580,80**	**2 810 580,80**				**2 810 580,80**
88	1	67,20	2 810 580,80	2 810 580,80				2 810 580,80
Ж/д №6 (2-ая оч.) мкр.34А	**1**	**96,00**	**3 534 875,38**	**4 991 575,34**		**1 456 699,96**	**1 888 385,79**	**4 991 575,34**
1	1	96,00	3 534 875,38	4 991 575,34		1 456 699,96	1 888 385,79	4 991 575,34
Свободна	**58**	**5 995,20**					**178 960 891,81**	**178 960 891,81**
Ж/д № 9 мкр.34 Центральный р-он	**1**	**77,90**					**3 115 320,98**	**3 115 320,98**
41	1	77,90					3 115 320,98	3 115 320,98
Ж/д №1 мкр.33А	**4**	**512,30**					**17 095 568,29**	**17 095 568,29**
32	1	127,50					4 214 268,15	4 214 268,15
37	1	129,10					4 275 953,70	4 275 953,70
6	1	128,00					4 230 718,50	4 230 718,50
62	1	127,70					4 374 627,94	4 374 627,94

Печатать Вывести в документ Excel

В таблице 4 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Собственник Продана клиентам от ПИФ Группировка по организации из графика Объект Квартира	Кол-во квартир	Площадь квартир	Нужно будет перечислить в Фонды за клиентов по будущим переоформлениям	Цена продажи клиентам (суммы из договоров купли-продажи)	Сумма перечисления в Фонды за клиентов по переоформленным договорам	Задолженность по графику Фонда	Для свободных цена по прайсу со скидкой 7%. Для занятых квартир и планируемых переоформлений остаточная стоимость на дату	Для свободных цена по прайсу со скидкой 7%. Для планируемых переоформлений цена из старого ДКП. Для занятых остаточная стоимость на дату

Сформированная ведомость по виду «Группировка по зеленке» представлена на рисунке 509.



Ведомость по квартирам ПИФ: Группировка по зеленке

Действия Сформировать Настройка... На дату: 18.04.2012

Ведомость по квартирам ПИФ : Группировка по зеленке

Период: на конец дня 18.04.2012

Показатели: Кол-во квартир; Площадь квартир; Нужно будет перечислить в Фонды за клиентов по будущим переоформлениям; Цена продажи клиентам (суммы из договоров купли-продажи); Сумма

Группировки строк: Собственник (Элементы); Зеленка отчуждена (Элементы); Группировка по организации из графика (Элементы); Объект (Элементы);

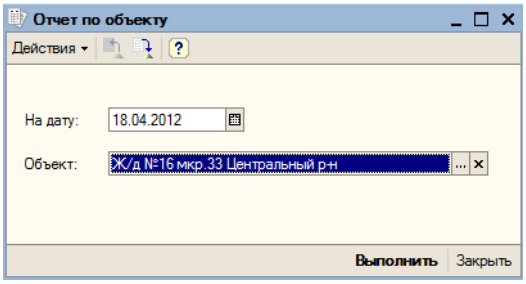
Отчет сформирован: 18.04.2012 16:52:22 Пользователь: Шарафутдинова Елена

Собственник / Зеленка отчуждена / Группировка по организации из графика / Объект / Квартира	Кол-во квартир	Площадь квартир	Нужно будет перечислить в Фонды за клиентов по будущим переоформлениям	Цена продажи клиентам (суммы из договоров купли-продажи)	Сумма перечисления в Фонды за клиентов по переоформленным договорам	Задолженность по графику Фонда	Для свободных цена по прайсу со скидкой 7% . Для занятых квартир и планируемых переоформлений остаточная стоимость на 18.04.2012	Для свободных цена по прайсу со скидкой 7%. Для планируемых переоформлений цена из старого ДКП. Для занятых остаточная стоимость на 18.04.2012
СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ ЗПИФ	**604**	**38 076,60**	**13 127 438,38**	**1 285 670 839,89**	**785 753 177,43**	**218 271 430,40**	**436 655 176,19**	**449 133 730,33**
Зеленка отчуждена покупателям	**500**	**29 108,80**		**1 176 294 461,62**	**754 919 640,18**	**152 527 097,64**	**182 519 960,17**	**182 519 960,17**
Новый договор	**175**	**9 731,30**		**340 385 671,13**		**65 472 387,19**	**69 788 528,24**	**69 788 528,24**
Ж/д № 1 мкр.34 Центральный р-он	**33**	**1 550,20**		**54 055 900,32**		**10 635 450,78**	**11 480 060,98**	**11 480 060,98**
10	1	43,40		1 359 288,00				
17	1	43,00		1 706 517,22		799 252,22	859 193,70	859 193,70
18	1	43,00		1 402 875,00				
19	1	59,80		2 626 874,84		1 805 409,84	2 056 598,70	2 056 598,70
21	1	43,00		1 435 727,00				
25	1	42,90		1 432 382,00				
26	1	43,00		1 786 024,29		435 259,29	430 016,77	430 016,77
27	1	59,70		1 951 468,38				
29	1	42,80		1 427 812,00		10,00	10,00	10,00
31	1	59,60		2 110 763,41		529 985,41	589 616,29	589 616,29
33	1	42,80		1 425 302,00				
34	1	43,20		1 432 372,00				
37	1	43,00		1 390 963,11				
38	1	43,10		1 390 439,00				
41	1	42,90		1 310 539,00				
42	1	43,20		1 363 694,00		1 363 694,00	1 363 693,97	1 363 693,97
47	1	59,20		1 964 942,00				

Печатать Вывести в документ Excel

Отчет «По объекту»

При создании отчета «По объекту» появляется окно выбора объекта и даты выводы отчета. Выставляем дату и выбираем объект из справочника «Объекты строительства» (рисунок 510).



Нажимаем на кнопку «Выполнить». Внешний вид отчета представлен на рисунке 511.

Отчет по объекту Ж/д №16 мкр.33 Центральный р-н

ОТЧЕТ ПО ОБЪЕКТУ Ж/д №16 мкр.33 Центральный р-н на 18.04.2012

Отчет распечатан: 18.04.2012 17:02:20

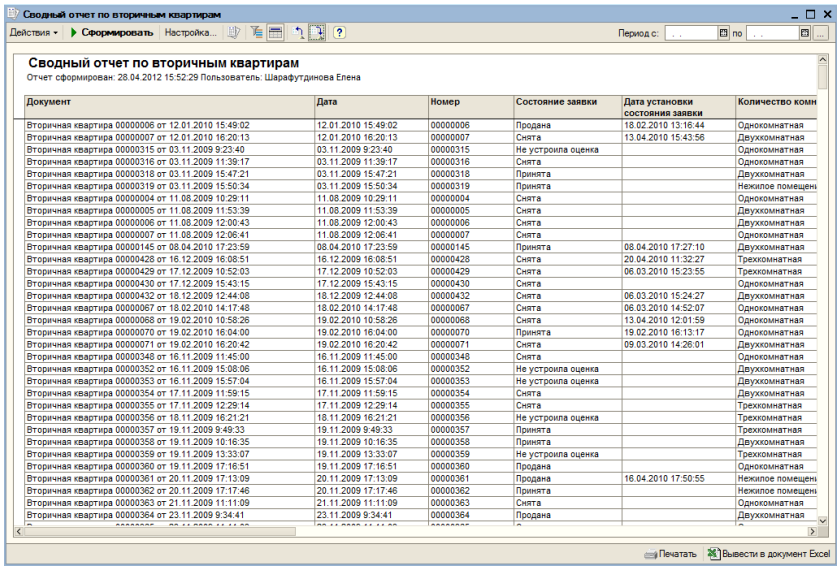
№ п/п	График платежей	Квартира	Площадь по заключ.	Площадь по БТИ	Коррекция площади	Сумма по заключ.	Сумма доп. соглашений	Коррекция суммы	Коррекция суммы по итогам платежей	Сумма расторжения	Сумма расторжения доп.	на
1	ГАВ0002453 от 12.09.2008	1	66,70	66,70		2 922 423,43	10 281,00					2 9
2	ГАВ0002021 от 21.07.2008	2	57,50	57,50		2 432 250,00	20 562,00					2 4
3	ГАВ0002821 от 15.12.2008	3	59,20	59,20		1 542 240,00						1 5
4	ЗПИ0000002 от 03.04.2009	4	67,00	67,00		2 525 175,00	10 281,00			-2 525 175,00	-10 281,00	
5	ГАВ0002033 от 24.07.2008	5	42,80	42,80		1 767 640,00	10 281,00					1 7
6	ГАВ0002189 от 08.08.2008	6	43,00	43,00		1 743 478,00	10 281,00					1 7
7	ГАВ0003311 от 21.04.2009	7	59,40	59,40		2 659 140,75	10 281,00			-2 659 140,75	-10 281,00	
8	ГАВ0002653 от 11.11.2008	7	59,40	59,40		2 674 324,24	10 281,00			-2 674 324,24	-10 281,00	
9	ГАВ0002260 от 25.08.2008	8	66,80	66,80		3 173 869,45	10 281,00			-3 173 869,45	-10 281,00	
10	ЗПТ0000660 от 21.12.2009	8	66,80	66,80		2 328 670,70	3 765,00		-85 123,17			2 2
11	ГАВ0001842 от 24.06.2008	9	42,80	42,80		1 754 800,00	10 281,00		-8,00			1 7
12	ГАВ0002048 от 24.07.2008	10	42,80	42,80		1 834 746,35	10 281,00		-47 658,35	-1 787 088,00	-10 281,00	
13	ЗПИ0000115 от 19.05.2009	10	42,80	42,80		1 797 369,00						1 7
14	ЗПИ0000400 от 23.09.2009	11	59,20	59,20		2 515 868,84						2 5
15	ГАВ0001933 от 04.07.2008	11	59,20	59,20		2 481 876,70	10 281,00			-2 481 876,70	-10 281,00	

Поля, по которым сформирован отчет, представлены в таблице 5.

№ п/п
График платежей
Квартира
Площадь по заключ.
Площадь по БТИ
Коррекция площади
Сумма по заключ.
Сумма доп. соглашений
Коррекция суммы
Коррекция суммы по итогам платежей
Сумма расторжения
Сумма расторжения доп.
Итого начислено
Контрагент
Договор
Вид договора
Организация
Оплачено в счет графика
Оплачено по доп согл.
Возврат оплаты по графику
Возврат по доп согл.
Сумма акта передачи
Остаток нераспред. платежей (расторжения)
Остаток нераспред. платежей (переплаты)
Остаток начислений по доп. соглашениям
Остаток переплат по доп. соглашениям
Сальдо кредитовое по счету 86.03
Сальдо дебетовое по счету 86.03
Сальдо кредитовое по счету 86.05, 86.06
Сальдо кредитовое по счету 76.86
Сальдо дебетовое по счету 76.86
Сальдо кредитовое по счету 62.86

Сводный отчет по вторичным квартирам

Отчет представлен на рисунке 512:



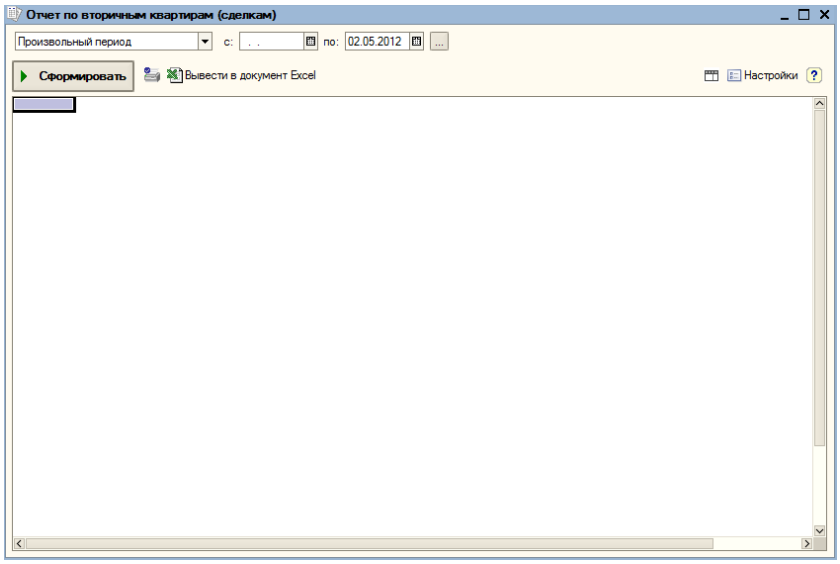
Документ	Дата	Номер	Состояние заявки	Дата установки состояния заявки	Количество комн
Вторичная квартира 00000006 от 12.01.2010 15:49:02	12.01.2010 15:49:02	00000006	Продана	18.02.2010 13:16:44	Однокомнатная
Вторичная квартира 00000007 от 12.01.2010 16:20:13	12.01.2010 16:20:13	00000007	Снята	13.04.2010 15:43:56	Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000315 от 03.11.2009 9:23:40	03.11.2009 9:23:40	00000315	Не устроила оценка		Однокомнатная
Вторичная квартира 00000316 от 03.11.2009 11:39:17	03.11.2009 11:39:17	00000316	Снята		Однокомнатная
Вторичная квартира 00000318 от 03.11.2009 15:47:21	03.11.2009 15:47:21	00000318	Принята		Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000319 от 03.11.2009 15:50:34	03.11.2009 15:50:34	00000319	Принята		Нежилое помещен
Вторичная квартира 00000004 от 11.08.2009 10:29:11	11.08.2009 10:29:11	00000004	Снята		Однокомнатная
Вторичная квартира 00000005 от 11.08.2009 11:53:39	11.08.2009 11:53:39	00000005	Снята		Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000006 от 11.08.2009 12:00:43	11.08.2009 12:00:43	00000006	Снята		Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000007 от 11.08.2009 12:06:41	11.08.2009 12:06:41	00000007	Снята		Однокомнатная
Вторичная квартира 00000145 от 08.04.2010 17:23:59	08.04.2010 17:23:59	00000145	Принята	08.04.2010 17:27:10	Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000428 от 16.12.2009 16:08:51	16.12.2009 16:08:51	00000428	Снята	20.04.2010 11:32:27	Трехкомнатная
Вторичная квартира 00000429 от 17.12.2009 10:52:03	17.12.2009 10:52:03	00000429	Снята	06.03.2010 15:23:55	Трехкомнатная
Вторичная квартира 00000430 от 17.12.2009 15:43:15	17.12.2009 15:43:15	00000430	Снята		Однокомнатная
Вторичная квартира 00000432 от 18.12.2009 12:44:08	18.12.2009 12:44:08	00000432	Снята	06.03.2010 15:24:27	Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000067 от 18.02.2010 14:17:48	18.02.2010 14:17:48	00000067	Снята	06.03.2010 14:52:07	Однокомнатная
Вторичная квартира 00000068 от 19.02.2010 10:58:26	19.02.2010 10:58:26	00000068	Снята	13.04.2010 12:01:59	Однокомнатная
Вторичная квартира 00000070 от 19.02.2010 16:04:00	19.02.2010 16:04:00	00000070	Принята	19.02.2010 16:13:17	Однокомнатная
Вторичная квартира 00000071 от 19.02.2010 16:20:42	19.02.2010 16:20:42	00000071	Снята	09.03.2010 14:26:01	Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000348 от 16.11.2009 11:45:00	16.11.2009 11:45:00	00000348	Снята		Однокомнатная
Вторичная квартира 00000352 от 16.11.2009 15:08:06	16.11.2009 15:08:06	00000352	Не устроила оценка		Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000353 от 16.11.2009 15:57:04	16.11.2009 15:57:04	00000353	Не устроила оценка		Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000354 от 17.11.2009 11:59:15	17.11.2009 11:59:15	00000354	Снята		Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000355 от 17.11.2009 12:29:14	17.11.2009 12:29:14	00000355	Снята		Трехкомнатная
Вторичная квартира 00000356 от 18.11.2009 16:21:21	18.11.2009 16:21:21	00000356	Не устроила оценка		Трехкомнатная
Вторичная квартира 00000357 от 19.11.2009 9:49:33	19.11.2009 9:49:33	00000357	Принята		Трехкомнатная
Вторичная квартира 00000358 от 19.11.2009 10:16:35	19.11.2009 10:16:35	00000358	Принята		Двухкомнатная
Вторичная квартира 00000359 от 19.11.2009 13:33:07	19.11.2009 13:33:07	00000359	Не устроила оценка		Трехкомнатная
Вторичная квартира 00000360 от 19.11.2009 17:16:51	19.11.2009 17:16:51	00000360	Продана		Однокомнатная
Вторичная квартира 00000361 от 20.11.2009 17:13:09	20.11.2009 17:13:09	00000361	Продана	16.04.2010 17:50:55	Нежилое помещен
Вторичная квартира 00000362 от 20.11.2009 17:17:46	20.11.2009 17:17:46	00000362	Принята		Нежилое помещен
Вторичная квартира 00000363 от 21.11.2009 11:11:09	21.11.2009 11:11:09	00000363	Снята		Однокомнатная
Вторичная квартира 00000364 от 23.11.2009 9:34:41	23.11.2009 9:34:41	00000364	Продана		Двухкомнатная

Поля, по которым сформирован отчет, приведены в таблице 6:

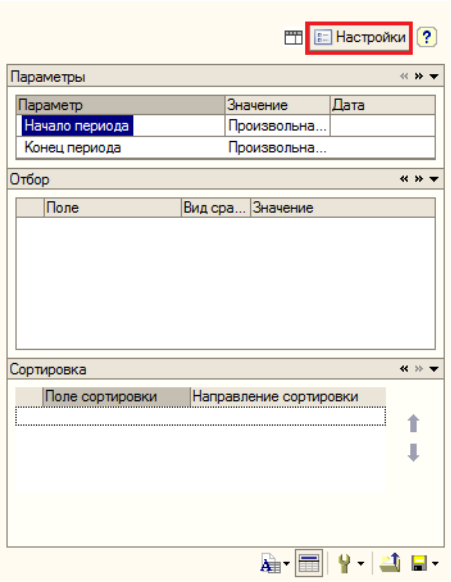
Документ
Дата
Номер
Состояние заявки
Дата установки состояния заявки
Количество комнат
Расположение
Тип дома
Площадь общая
Город
Улица
Дом
Литера дома
Этаж
Этажность дома
Ремонт
Цена "мы продаем"
Цена кв.м.
Резерв для подрядчика
Агент
Телефон агента

Отчет по вторичным квартирам (сделкам)

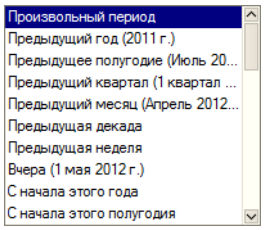
Внешний вид отчета представлен на рисунке 513.



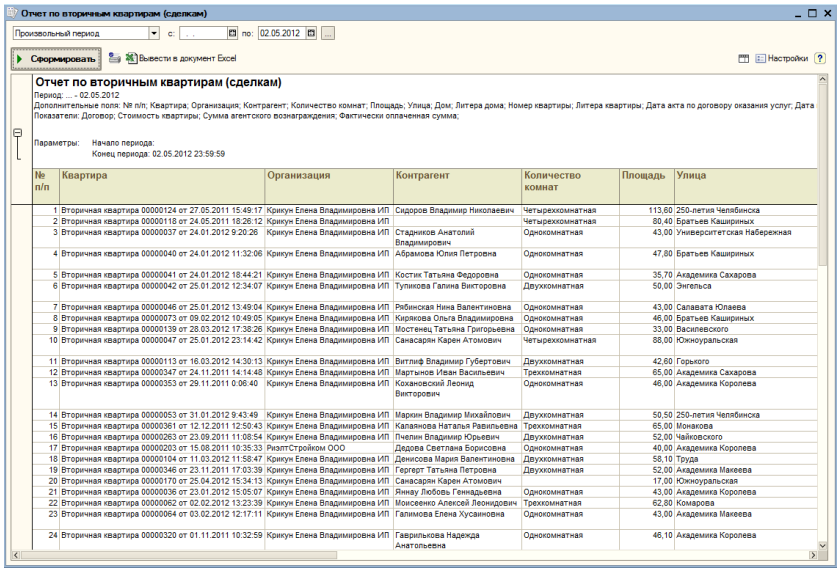
При нажатии на кнопку «Настройки» можно определить параметры для отчета, отбор, сортировку (рисунок 514).



В открывающемся списке можно выбрать период для формирования отчета (рисунок 515)



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет (рисунок 516)

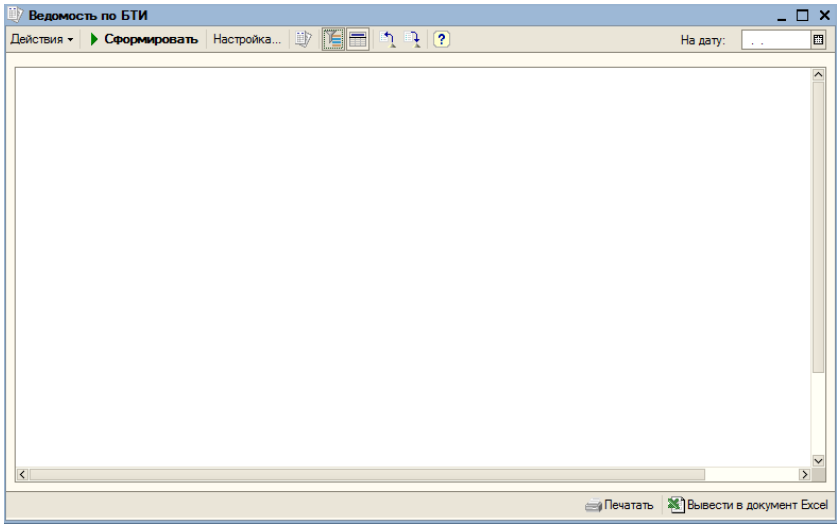


В таблице 7 представлены поля, по которым сформирован отчет.

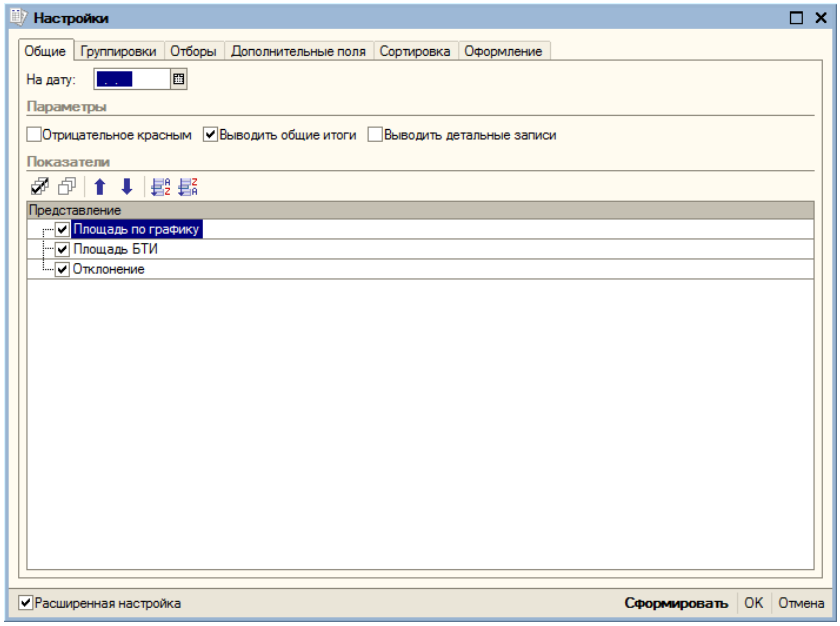
№ п/п
Квартира
Организация
Контрагент
Количество комнат
Площадь
Улица
Дом
Литера дома
Номер квартиры
Литера квартиры
Дата акта по договору оказания услуг
Дата внесения фактически оплаченной суммы
Ответственный
Договор
Стоимость квартиры
Сумма агентского вознаграждения
Фактически оплаченная сумма

Отчет «Ведомость по БТИ»

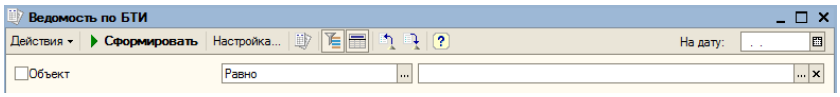
Внешний вид отчета представлен на рисунке 517.



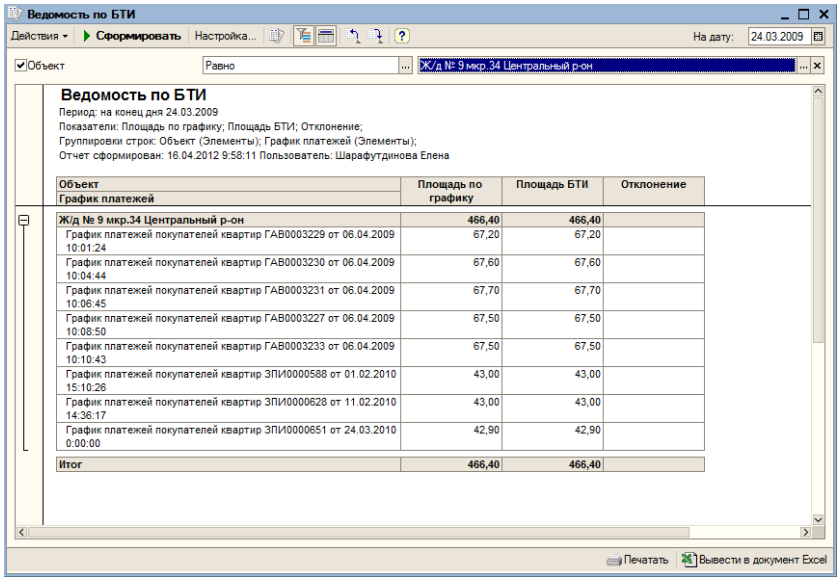
Нажав на кнопку «Настройка» на отчете откроется окно, в котором можно выставить общие настройки, задать группировки, отборы, обозначить дополнительные поля, определить поля для сортировки, а также задать оформление (рисунок 518).



При нажатии на кнопку «Быстрые отборы» имеется возможность выставить отборы сразу на форме отчета (рисунок 519)

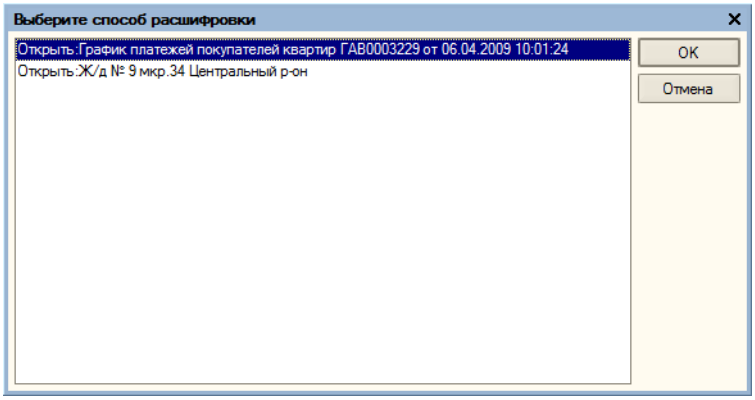


Создание ведомости происходит на дату проведения замеров БТИ по определенному объекту. Ведомость формируется при нажатии на кнопку сформировать (рисунок 520).

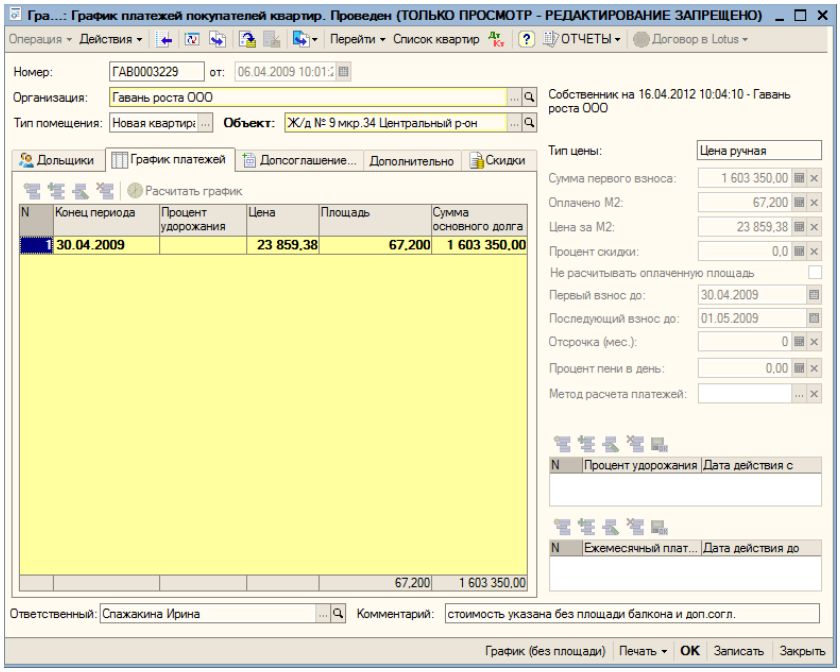


Нажав на кнопку «Вывести в документ Excel», ведомость выгружается в файл формата программы MS Excel.

Также имеется возможность просмотра графика платежей по объекту, дважды щелкнув клавишей мыши по полям с наименованием графика платежа, площади по графику, площади по БТИ (рисунок 521).

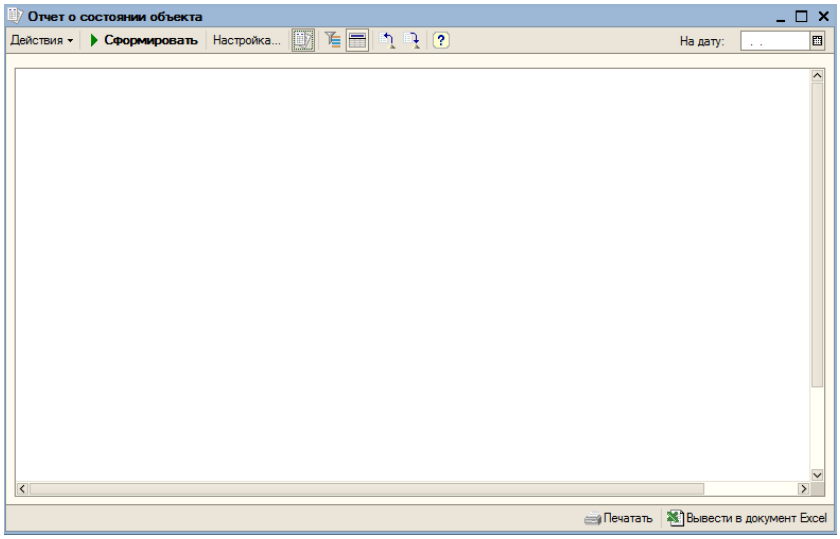


Выбираем способ расшифровки и открываем график платежей, который представлен на рисунке 522.

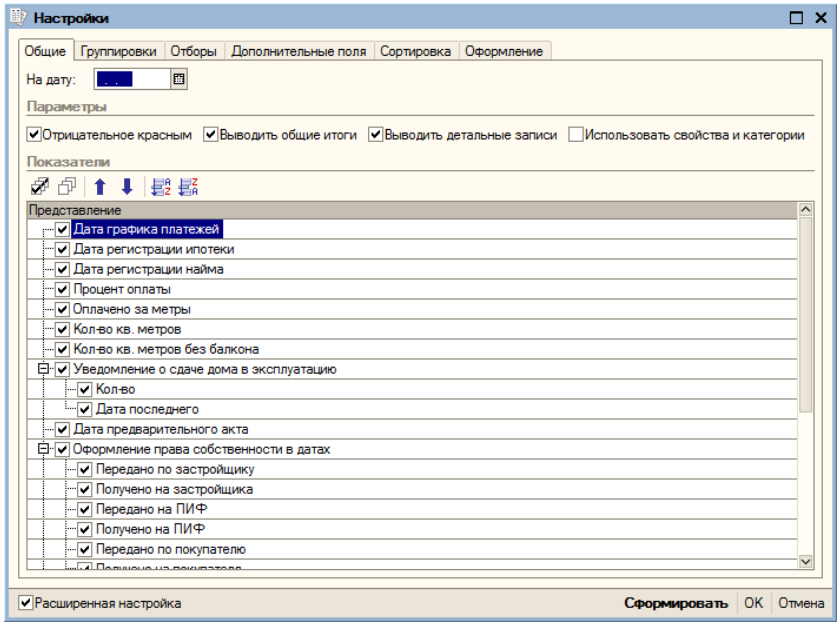


Отчет «О состоянии объекта»

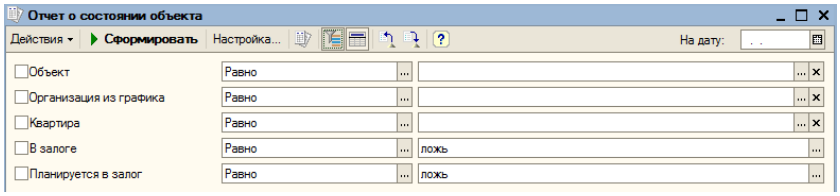
Внешний вид отчета представлен на рисунке 523. В поле «На дату» указывается необходимая дата вывода отчета о состоянии объекта. По умолчанию указывается текущая дата.



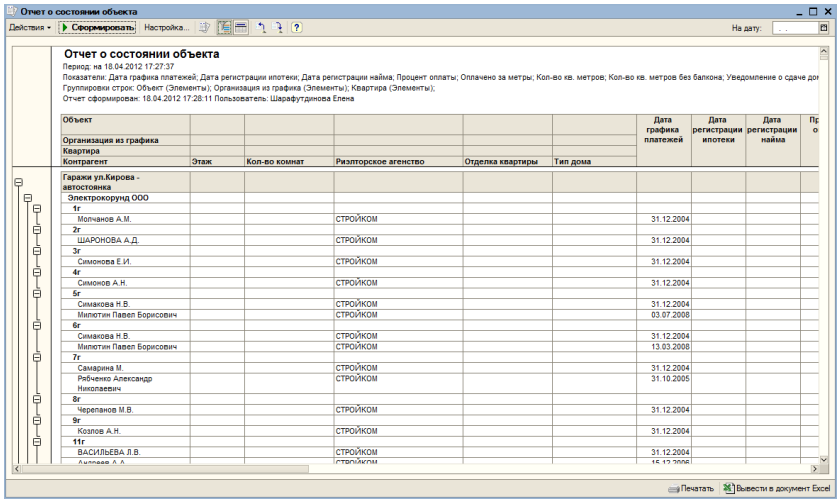
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 524).



Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 525.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет о состоянии объекта на указанную дату (рисунок 526). Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».



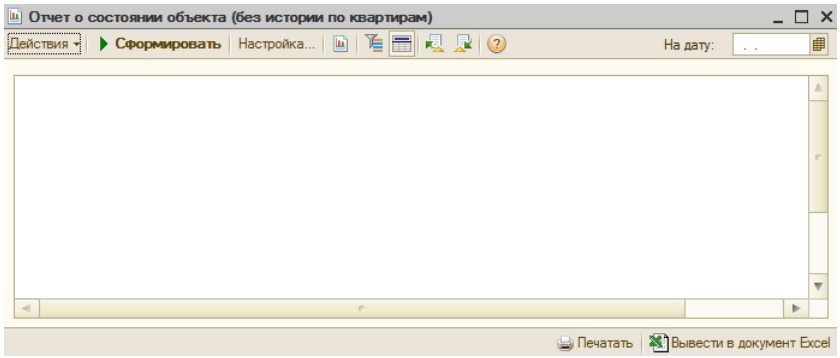
В таблицах 8, 9 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Объект						Дата графика платежей	Дата регистрации ипотеки	Дата регистрации найма	Процент оплаты	Оплачено за метры	Кол-во кв. метров	Кол-во кв. метров без балкона	Уве сд экс
Организация из графика													Кол-во
Квартира													
Контрагент	Этаж	Кол-во комнат	Риэлторское агентство	Отделка квартиры	Тип дома								

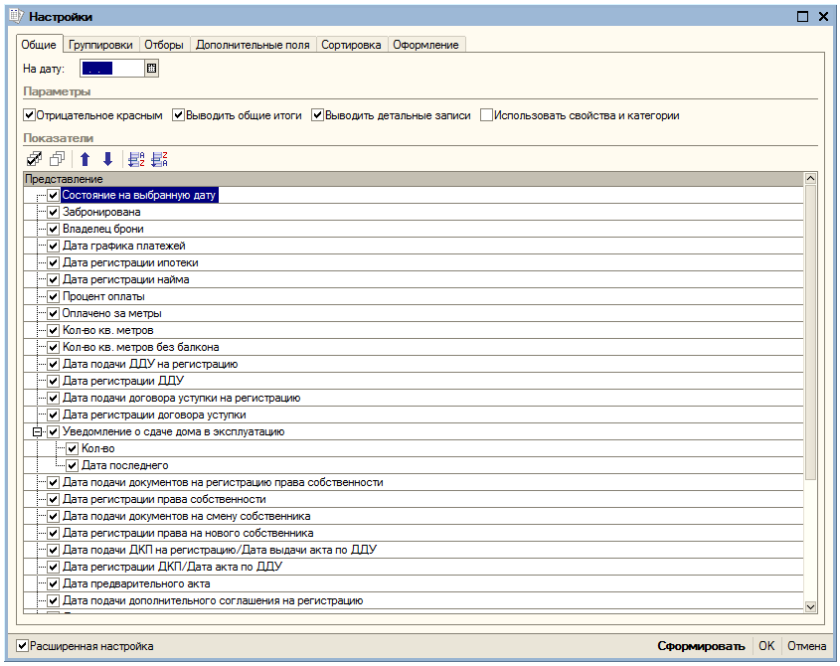
Дата предварительного акта	Оформление права собственности в датах						Дата расторжения	Дата переоформления	Дата акта передачи
	Передано по застройщику	Получено на застройщика	Передано на ПИФ	Получено на ПИФ	Передано по покупателю	Получено на покупателя			

Отчет «Отчет о состоянии объекта (без истории по квартирам)»

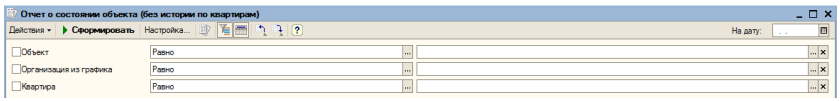
Внешний вид отчета представлен на рисунке 527. В поле «На дату» указывается необходимая дата вывода отчета о состоянии объекта. По умолчанию указывается текущая дата.



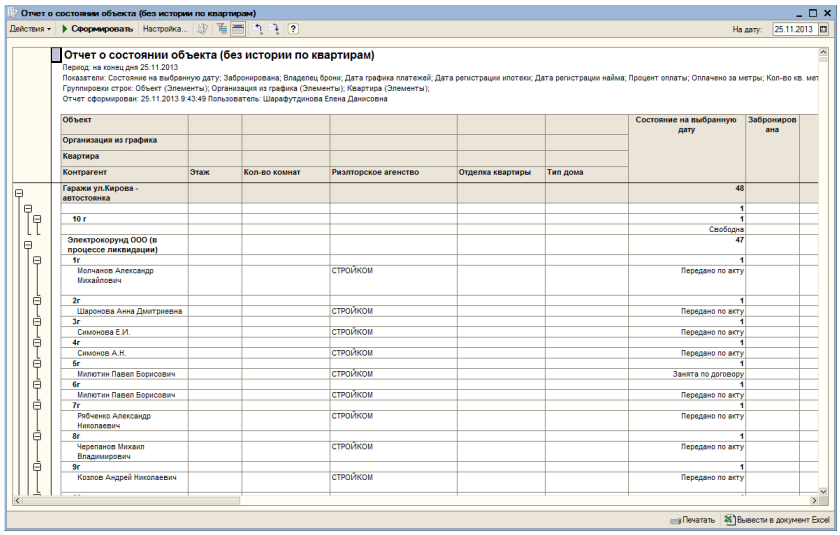
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 528).



Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 529.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет о состоянии объекта (без истории по квартирам) на указанную дату (рисунок 530). Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».



В таблицах 10, 11, 12, 13 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Объект								
Организация из графика								
Квартира								
Контрагент	Этаж	Кол-во комнат	Риэлтерское агентство	Отделка квартиры	Тип дома	Состояние на выбранную дату	Забронирована	Владелец брони

Дата графика платежей	Дата регистрации ипотеки	Дата регистрации найма	Процент оплаты	Оплачено за метры	Кол-во кв. метров	Кол-во кв. метров без балкона	Кол-во дольщиков	Сумма документу по графику	Сумма первоначального взноса

Дата подачи ДДУ на регистрацию	Дата регистрации ДДУ	Дата подачи договора уступки на регистрацию	Дата регистрации договора уступки	Уведомление о сдаче дома в эксплуатацию		Дата подачи документов на регистрацию права собственности	Дата регистрации права собственности	Дата подачи документов на смену собственника	Дата регистрации права на нового собственника
				Кол-во	Дата последнего				

Дата подачи ДКП на регистрацию/Дата выдачи акта по ДДУ	Дата регистрации ДКП/Дата акта по ДДУ	Дата предварительного акта	Дата подачи дополнительного соглашения на регистрацию	Дата регистрации дополнительного соглашения	Дата подачи заявления на снятие ипотеки	Дата снятия ипотеки	Дата подачи соглашения о расторжении ДДУ

Дата регистрации соглашения о расторжении ДДУ	Дата подачи соглашения о расторжении ДКП	Дата регистрации соглашения о расторжении ДКП	В залоге	Планируется в залог	Дата передачи в залог	Дата вывода из залога	Банк	Стоимость по прайсу

Оплачено за метры – данные берутся из регистра накоплений «Начисление и платежи по квартирам».

Дата подачи соглашения о расторжении ДДУ – выводится дата документа по квартирам в статусе «Подача соглашения о расторжении ДДУ».

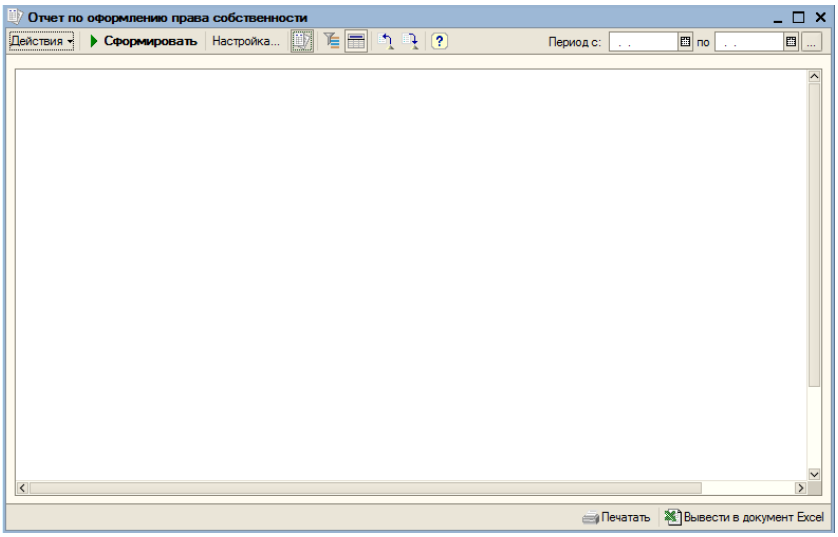
Дата регистрации соглашения о расторжении ДДУ – выводится дата по табличной части документа по квартирам в статусе «Получение соглашения о расторжении ДДУ».

Дата подачи соглашения о расторжении ДКП – выводится дата по табличной части документа по квартирам в статусе «Подача соглашения о расторжении ДКП».

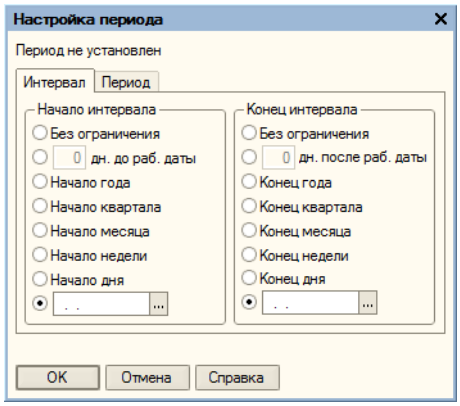
Дата регистрации соглашения о расторжении ДКП – выводится дата по табличной части документа по квартирам в статусе «Получение соглашения о расторжении».

Отчет «По оформлению права собственности»

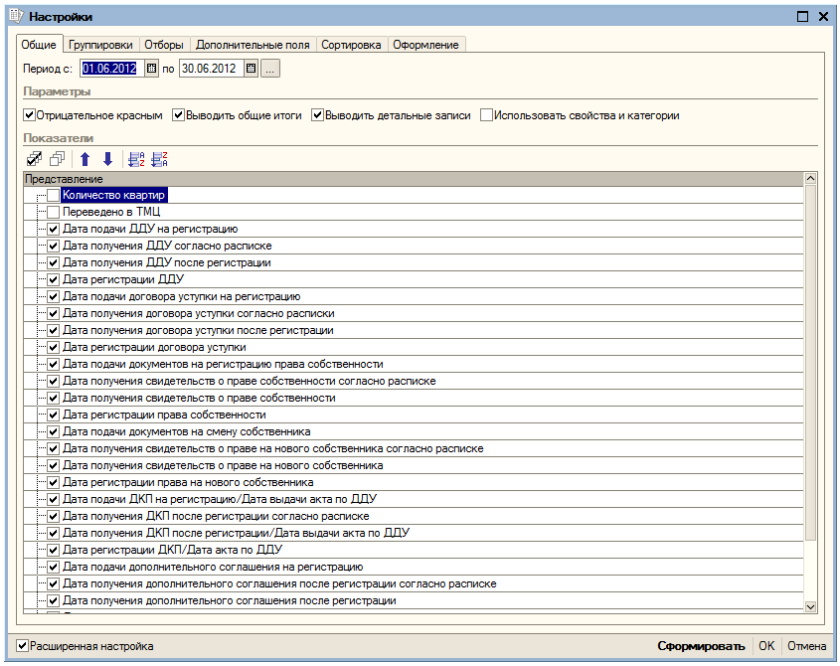
Внешний вид отчета представлен на рисунке 531. В полях «Период с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета.



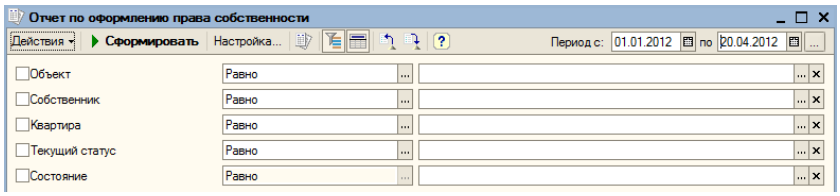
Нажав на кнопку , появляется окно для настроек периода, интервала времени (рисунок 532).



В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 533).

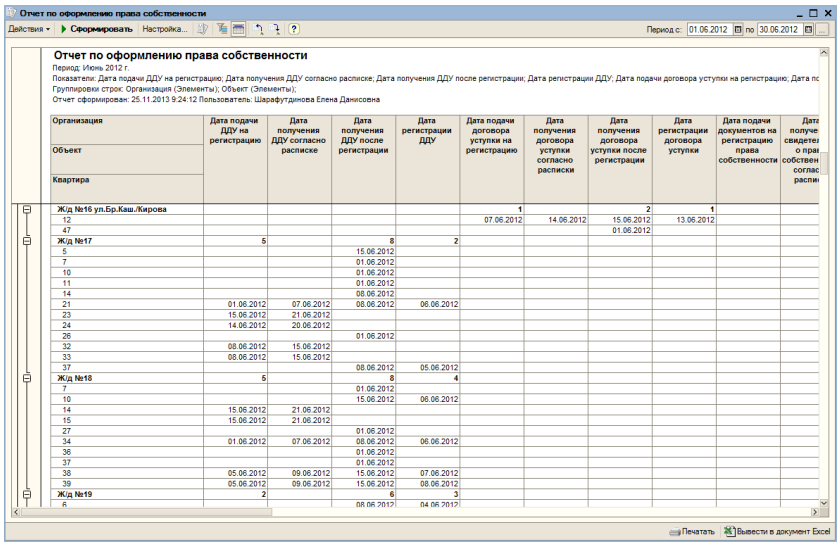


Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 534.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет по оформлению права собственности (рисунок 535). Отчет представляет собой совокупность дат, по которым сформированы документы по оформлению права собственности. Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».

В отчет «Отчет по оформлению права собственности» попадают только те квартиры, по которым оформлялся документ «Оформление права собственности».



В таблицах 14, 15, 16, 17 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Организация Объект Квартира	Дата подачи ДДУ на регистрацию	Дата получения ДДУ согласно расписке	Дата получения ДДУ после регистрации	Дата регистрации ДДУ	Дата подачи договора уступки на регистрацию	Дата получения договора уступки согласно расписки	Дата получения договора уступки после регистрации	Дата регистрации договора уступки

Дата подачи документов на регистрацию права собственности	Дата получения свидетельств о праве собственности согласно расписке	Дата получения свидетельств о праве собственности	Дата регистрации права собственности	Дата подачи документов на смену собственника	Дата получения свидетельств о праве на нового собственника согласно расписке	Дата получения свидетельств о праве на нового собственника	Дата регистрации права на нового собственника

Дата подачи ДКП на регистрацию/Дата выдачи акта по ДДУ	Дата получения ДКП после регистрации согласно расписке	Дата получения ДКП после регистрации/Дата выдачи акта по ДДУ	Дата регистрации ДКП/Дата акта по ДДУ	Дата подачи дополнительного соглашения на регистрацию	Дата получения дополнительного соглашения после регистрации согласно расписке	Дата получения дополнительного соглашения после регистрации	Дата регистраці дополнитель соглашені

Дата получения соглашения о расторжении ДДУ согласно расписки	Дата получения соглашения о расторжении ДДУ	Дата регистрации соглашения о расторжении ДДУ	Дата подачи соглашения о расторжении ДКП	Дата получения соглашения о расторжении ДКП согласно расписке	Дата получения соглашения о расторжении ДКП	Дата регистрации соглашения о расторжении ДКП	Дата подачи заявления на снятие ипотеки	Дата снятия ипотеки	Состояние

Дата подачи соглашения о расторжении ДДУ – выводится дата документа по квартирам в статусе «Подача соглашения о расторжении ДДУ».

Дата получения соглашения о расторжении ДДУ согласно расписки – выводится дата по табличной части документа по квартирам в статусе «Подача соглашения о расторжении ДДУ».

Дата получения соглашения о расторжении ДДУ – выводится дата документа по квартирам в статусе «Получение соглашения о расторжении ДДУ».

Дата регистрации соглашения о расторжении ДДУ – выводится дата по табличной части документа по квартирам в статусе «Получение соглашения о расторжении ДДУ».

Дата подачи соглашения о расторжении ДКП – выводится дата документа по квартирам в статусе «Подача соглашения о расторжении ДКП».

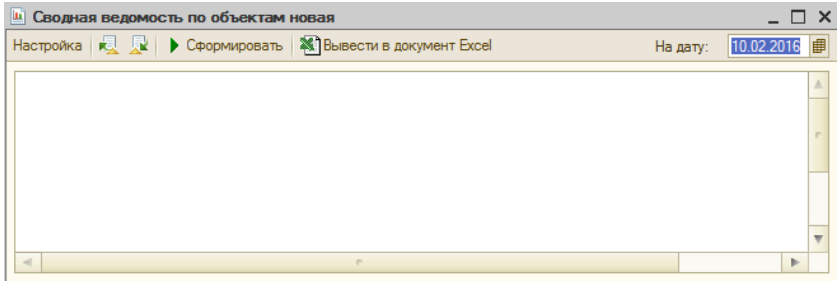
Дата получения соглашения о расторжении ДКП согласно расписке – выводится дата по табличной части документа по квартирам в статусе «Подача соглашения о расторжении ДКП».

Дата получения соглашения о расторжении ДКП – выводится дата документа по квартирам в статусе «Получение соглашения о расторжении ДКП».

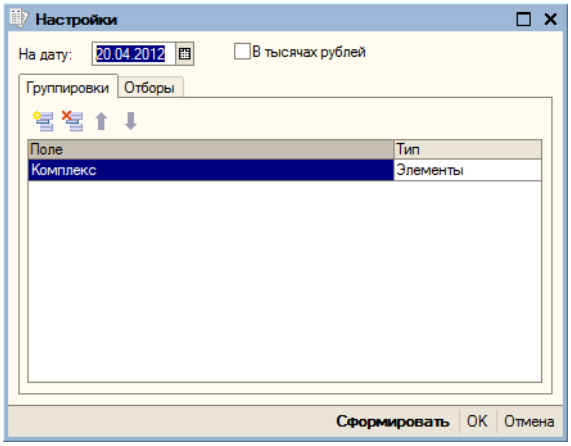
Дата регистрации соглашения о расторжении ДКП – выводится дата по табличной части документа по квартирам в статусе «Получение соглашения о расторжении ДКП».

Отчет «Сводная ведомость по объектам новая»

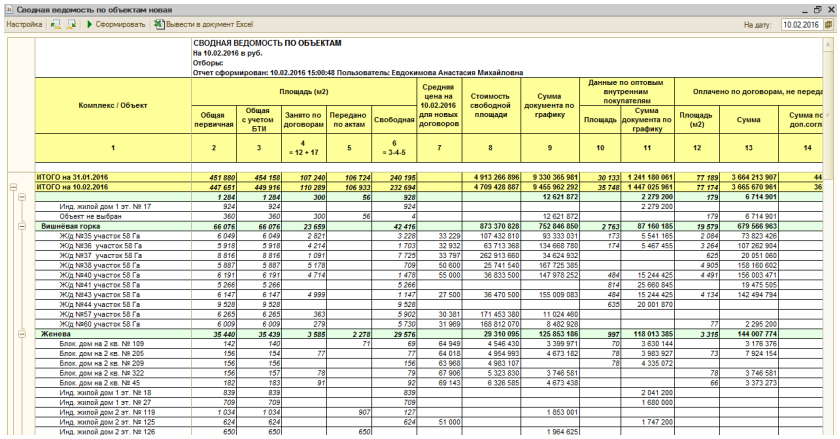
Внешний вид отчета представлен на рисунке 536. В поле «На дату» указывается необходимая дата вывода отчета. По умолчанию указывается текущая дата.



При нажатии на кнопку «Настройка» есть возможность задать группировки и отборы для отчета. При установлении галочки на переключателе «В тысячах рублей» изменится вид вывода сумм в отчете (рисунок 537).



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается сводная ведомость по объектам строительства (рисунок 538). Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».



Сводная ведомость по объектам новая

Настройка | Сформировать | Вывести в документ Excel | На дату: 10.02.2016

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ ПО ОБЪЕКТАМ
На 10.02.2016 в руб.
Отборы:
Отчет сформирован: 10.02.2016 15:00:48 Пользователь: Евдокимова Анастасия Михайловна

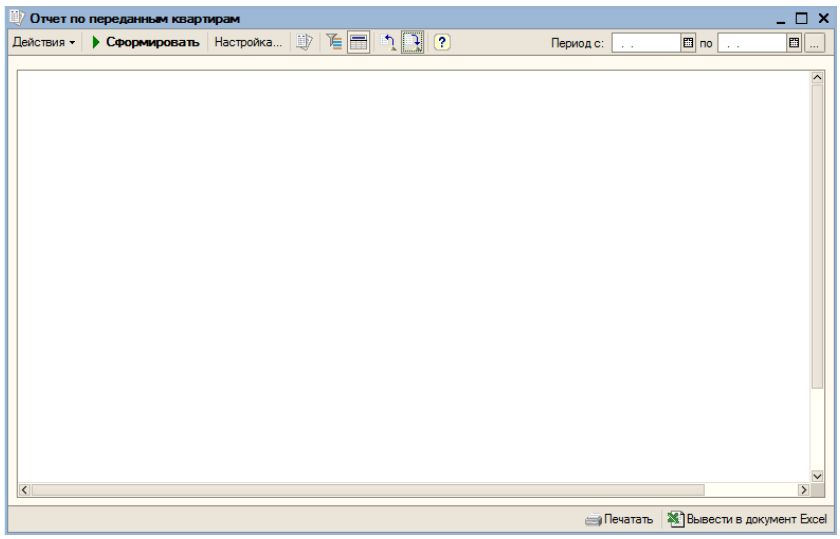
Комплекс / Объект	Площадь (м2)					Средняя цена на 10.02.2016 для новых договоров	Стоимость свободной площади	Сумма документа по графику	Данные по оптовым внутренним покупателям		Оплачено по договорам, не переда		
	Общая первичная	Общая с учетом БТИ	Занято по договорам	Передано по актам	Свободная				Площадь	Сумма документа по графику	Площадь (м2)	Сумма	Сумма по доп.согл
1	2	3	4 = 12 + 17	5	6 = 3-4-5	7	8	9	10	11	12	13	14
ИТОГО на 31.01.2016	**451 880**	**454 158**	**107 240**	**106 724**	**240 195**		**4 913 266 896**	**9 330 365 981**	**30 133**	**1 241 180 061**	**77 189**	**3 664 213 907**	**44**
ИТОГО на 10.02.2016	**447 651**	**449 916**	**110 289**	**106 933**	**232 694**		**4 709 428 887**	**9 455 962 292**	**35 748**	**1 447 025 961**	**77 174**	**3 665 670 961**	**36**
	1 284	**1 284**	**300**	**56**	**928**			**12 621 872**		**2 279 200**	**179**	**6 714 901**	
Инд. жилой дом 1 эт. № 17	924	924			924					2 279 200			
Объект не выбран	360	360	300	56	4			12 621 872			179	6 714 901	
Вишнёвая горка	**66 076**	**66 076**	**23 659**		**42 416**		**873 370 828**	**752 846 850**	**2 763**	**87 160 185**	**19 579**	**679 566 963**	
Ж/д №35 участок 58 Га	6 049	6 049	2 821		3 228	33 229	107 432 810	93 333 031	173	5 541 165	2 084	73 823 426	
Ж/д №36 участок 58 Га	5 918	5 918	4 214		1 703	32 932	63 713 368	134 668 780	174	5 467 455	3 264	107 262 904	
Ж/д №37 участок 58 Га	8 816	8 816	1 091		7 725	33 797	262 913 660	34 624 932			625	20 051 060	
Ж/д №38 участок 58 Га	5 887	5 887	5 178		709	50 600	25 741 540	167 725 385			4 905	158 160 602	
Ж/д №40 участок 58 Га	6 191	6 191	4 714		1 478	55 000	36 833 500	147 978 252	484	15 244 425	4 491	156 003 471	
Ж/д №41 участок 58 Га	5 266	5 266			5 266				814	25 660 845		19 475 505	
Ж/д №43 участок 58 Га	6 147	6 147	4 999		1 147	27 500	36 470 500	155 009 083	484	15 244 425	4 134	142 494 794	
Ж/д №44 участок 58 Га	9 528	9 528			9 528				635	20 001 870			
Ж/д №57 участок 58 Га	6 265	6 265	363		5 902	30 381	171 453 380	11 024 460					
Ж/д №60 участок 58 Га	6 009	6 009	279		5 730	31 969	168 812 070	8 482 928			77	2 295 200	
Женева	**35 440**	**35 439**	**3 585**	**2 278**	**29 576**		**29 310 095**	**125 853 186**	**997**	**118 013 385**	**3 318**	**144 007 774**	
Блок. дом на 2 кв. № 109	142	140		71	69	64 949	4 546 430	3 399 971	70	3 630 144		3 178 378	
Блок. дом на 2 кв. № 205	156	154	77		77	64 018	4 954 993	4 673 182	78	3 983 927	73	7 924 154	
Блок. дом на 2 кв. № 209	156	156			156	63 968	4 983 107		78	4 335 072			
Блок. дом на 2 кв. № 322	156	157	78		79	67 906	5 323 830	3 746 581			78	3 746 581	
Блок. дом на 2 кв. № 45	182	183	91		92	69 143	6 326 585	4 673 438			66	3 373 273	
Инд. жилой дом 1 эт. № 18	839	839			839					2 041 200			
Инд. жилой дом 1 эт. № 27	709	709			709					1 680 000			
Инд. жилой дом 2 эт. № 119	1 034	1 034		907	127			1 853 001					
Инд. жилой дом 2 эт. № 125	624	624			624	51 000				1 747 200			
Инд. жилой дом 2 эт. № 126	650	650		650				1 964 625					

В таблице 18 представлены поля, по которым сформирован отчет и формула для расчета значений в полях по столбцам.

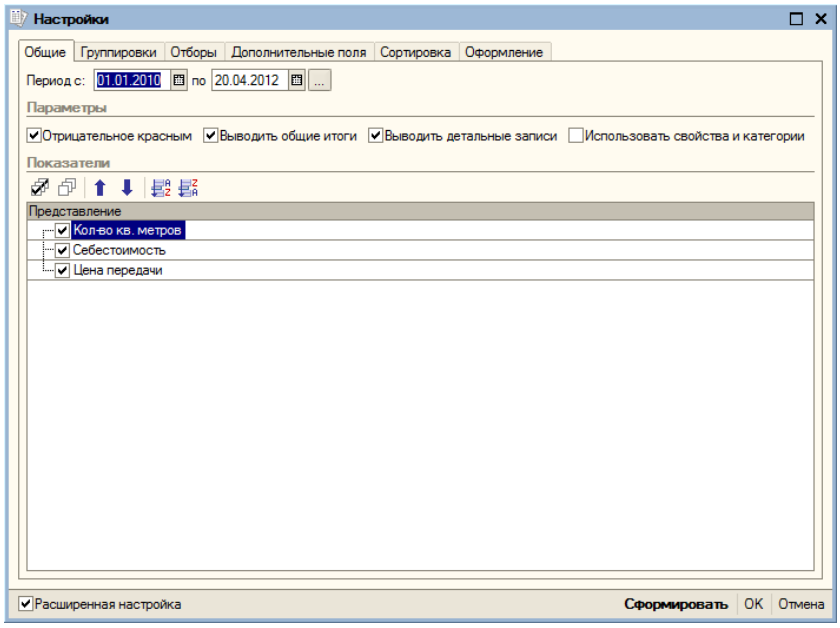
Комплекс / Объект		1
Площадь (м2)	Общая первичная	2
	Общая с учетом БТИ	3
	Занято по договорам	4 = 12 + 17
	Передано по актам	5
	Свободная	6 = 3-4-5
Средняя цена на введенную дату для новых договоров		7
Стоимость свободной площади		8
Сумма документа по графику		9
Данные по оптовым внутренним покупателям	Площадь	10
	Сумма документа по графику	11
Оплачено по договорам, не переданным по актам	Площадь (м2)	12
	Сумма	13
	Сумма по доп.согл.	14
	Нераспредел. платежи	15
Оплачено по договорам, переданным по актам		16
Не оплачено по договорам	Площадь (м2)	17
	Сумма по тек. цене из графика	18
	Сумма по графику	19
	Сумма по доп.согл.	20
Полная стоимость		21 = 8+9
Планируемый остаток по поступлениям		22 = 8+18

Отчет «По переданным квартирам»

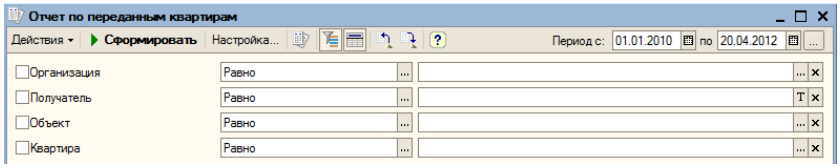
Внешний вид отчета представлен на рисунке 539. В полях «Период с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета.



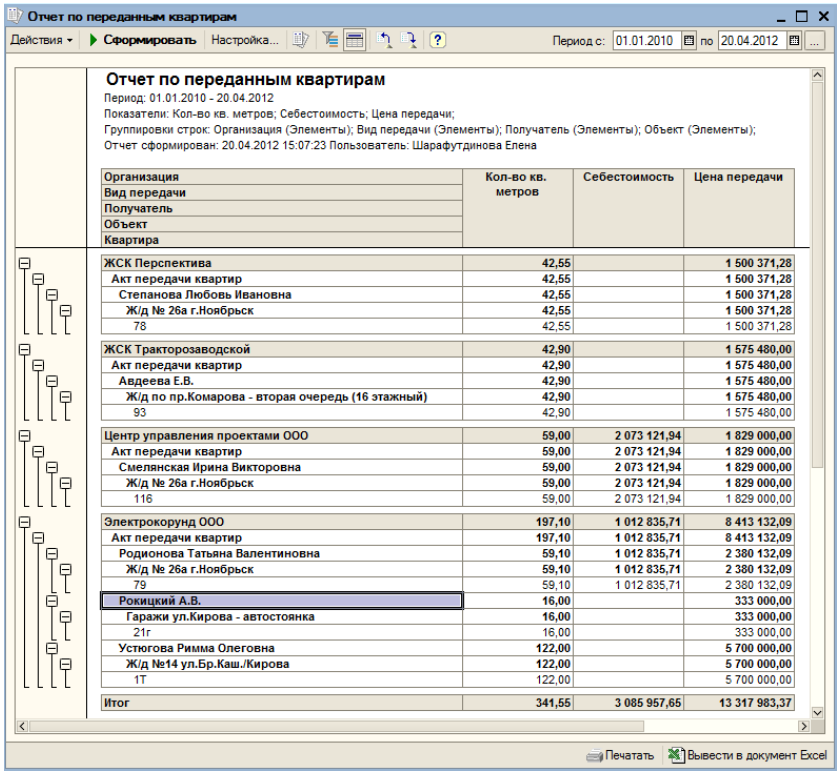
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 540).



Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 541.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет по переданным квартирам на указанный период времени (рисунок 542). Отчет формируется по документу «Акт передачи квартир». Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».

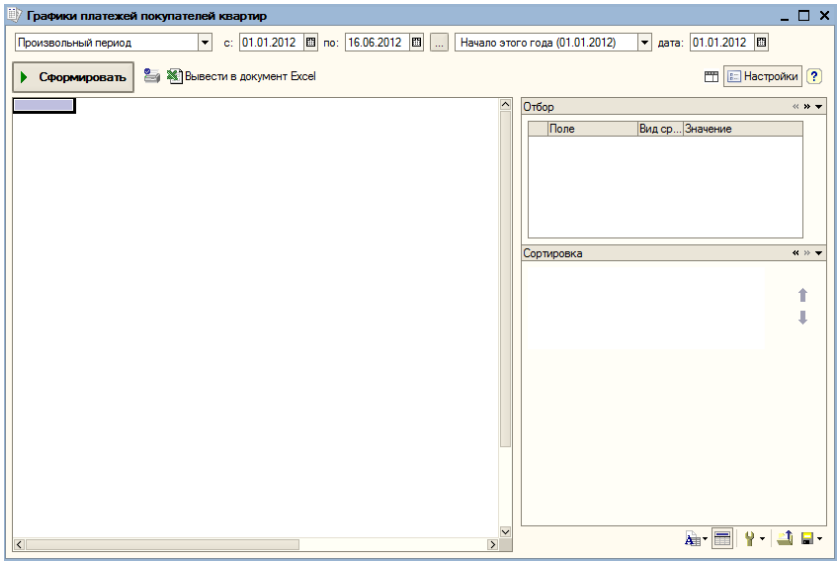


В таблице 19 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Организация	Кол-во кв. метров	Себестоимость	Цена передачи
Вид передачи			
Получатель			
Объект			
Квартира			

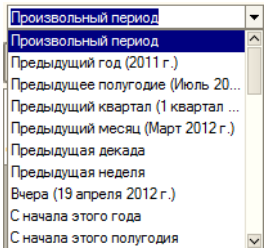
Отчет «Графики платежей покупателей квартир»

Внешний вид отчета представлен на рисунке 543.

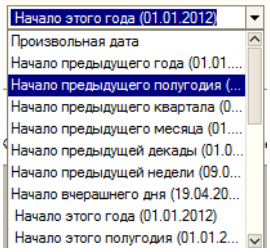


В отчете указываются необходимые периоды времени формирования отчета по графику платежей покупателей квартир на определенную дату.

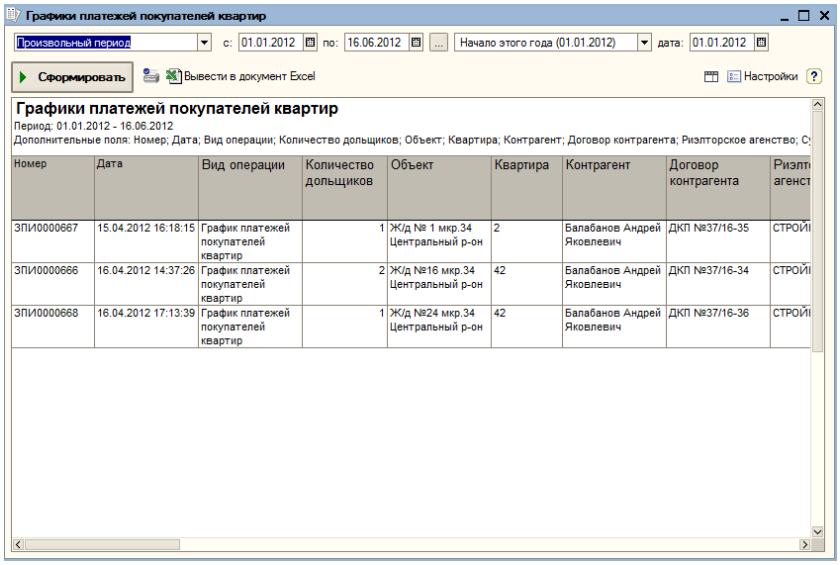
Периоды времени можно выбрать из списка (рисунок 544).



Также есть возможность установления даты из списка (рисунок 545).



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет по графикам платежей (рисунок 546). Отчет формируется по документу «График платежей покупателей квартир». Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».



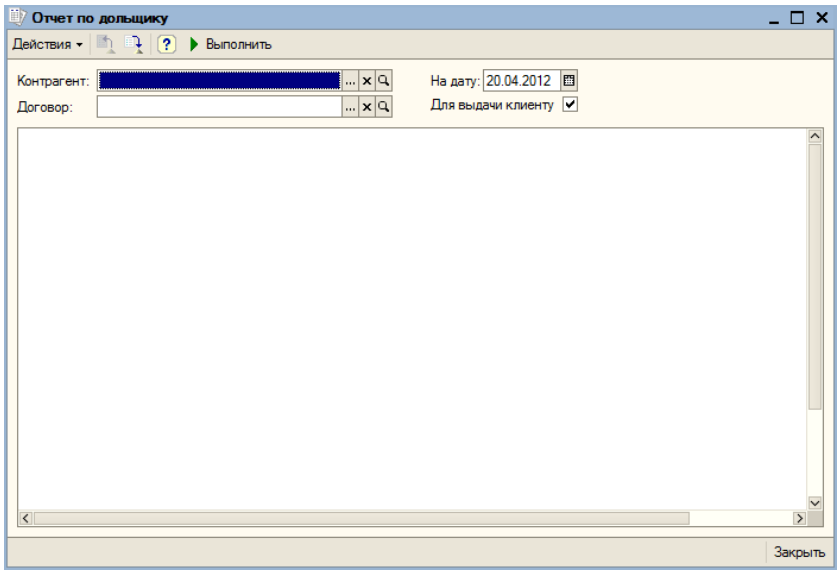
В таблице 20 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Номер
Дата
Вид операции
Количество дольщиков
Объект
Квартира
Контрагент
Договор контрагента
Риэлтерское агентство
Сумма документа
Первый взнос
Отсрочка
Вариант заключения договора
Организация
Ответственный
Комментарий
Микрорайон
Строительный номер
Тип дома
Тип отделки
Этаж
Количество комнат
Площадь с балконами
Осталось оплатить
Цена по прайсу
Цена продажи
Застройщик
Договор инвестирования
Оплата первым взносом
Год
Месяц
Число
Гос контракт
Переоформление
Зачет
Цена за кв м по прайсу
Цена со скидками за квМ без балконов
Цена со скидками за квМ с балконами
Кирпич
Площадь по свидетельству
Агентское вознаграждение
Субагентское вознаграждение
Договор резервирования
Договор резервирования дата номер

Данные по дольщикам

Отчет «По дольщику»

Внешний вид отчета представлен на рисунке 547.



Внешний вид готового отчета представлен на рисунках 548, 549, 550.

Отчет по дольщику

Действия · Выполнить

Контрагент: Балабанов Андрей Яковлевич — На дату: 20.04.2012

Договор: — Для выдачи клиенту ☑

Распределение платежа | Распределение возврата | Реестр нераспр. платежей | Реестр нераспр. возвратов | Акт сверки

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 20.04.2012

Контрагент: Балабанов Андрей Яковлевич Договор: ДКП №37/16-33

График платежей покупателей квартир ЗПТ0000892 от 26.04.2010 12:54:17

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено	Процент скидки (%)	Сумма скидки (руб)
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)		
26.04.10	График платежей покупателей квартир № ЗПТ0000892 (Заключение договора)	1 417 983.48	43.000			
02.09.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00003 (Оплата по графику)			1 150 400.00		
30.09.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00001 (Оплата по графику)			7 419.68		
31.10.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00004 (Оплата по графику)			7 419.68		
17.11.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00005 (Оплата по графику)			46 287.85		
25.11.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00006 (Оплата по графику)			20 000.00		
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		1 417 983.48	43.000	1 231 527.21		

Остаточная стоимость на 30.04.2012 : 186 448.34

График платежей

Проценты

Дата	Документ	Начислено	Оплачено
26.04.10	График платежей покупателей квартир № ЗПТ0000892	69 133.26	
31.10.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00004		3 448.53
17.11.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00005		3 712.15
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		69 133.26	7 160.68

Нераспределенные платежи и возвраты

Дата	Документ оплаты	Поступило	Распределено	На конец
02.09.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00003	1 150 400.00	1 150 400.00	
30.09.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00001	7 419.68	7 419.68	
31.10.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00004	10 868.21	10 868.21	
17.11.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00005	50 000.00	50 000.00	
25.11.10	Приходный кассовый ордер № ЗПТ00006	20 000.00	20 000.00	
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		1 238 687.89	1 238 687.89	

Распределение платежа | Распределение возврата | Реестр нераспр. платежей | Реестр нераспр. возвратов | Акт сверки

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 20.04.2012

Контрагент: Балабанов Андрей Яковлевич Договор: ДКП №37/16-34

График платежей покупателей квартир ЗПИ0000666 от 16.04.2012 14:37:26

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено	Процент скидки (%)	Сумма скидки (руб)
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)		
16.04.12	График платежей покупателей квартир № ЗПИ0000666 (Заключение договора)	2 951 981.48	78.200			
16.04.12	Изменение цены к графику платежей № ЗПИ0000003 (Сторно по изменению цены)	-2 951 981.48	-78.200			
16.04.12	Изменение цены к графику платежей № ЗПИ0000003 (Изменение цены)	2 912 023.34	78.200			
17.04.12	Коррекция графика платежей № СХ00000378 (Коррекция графика)					
17.04.12	Коррекция графика платежей № СХ00000379 ()			-245.00		
17.04.12	Расторжение договора № ЗПТ0000022 (Расторжение договора)	-2 959 573.62	-78.400			
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		-47 550.28	-0.200	-245.00		

Остаточная стоимость на 30.04.2012 (скидка 10% внутри): 0,00

График платежей

Ипотека ВТБ-24: 1 547 328,00

Дизайн - проект

Дата	Документ	Начислено	Оплачено
16.04.12	Дополнительные соглашения с дольщиком № ЧЛБ0000002	10 000.00	
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		10 000.00	

Нераспределенные платежи и возвраты

Дата	Документ оплаты	Поступило	Распределено	На конец
17.04.12	Коррекция графика платежей № СХ00000379	245.00		245.00
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		245.00		245.00

Распределение платежа | Распределение возврата | Реестр нераспр. платежей | Реестр нераспр. возвратов | Акт сверки

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 20.04.2012

Нераспределенные платежи и возвраты

Дата	Документ оплаты	Поступило	Распределено	На конец
17.04.12	Коррекция графика платежей № СХ00000379	245.00		245.00
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		245.00		245.00

Распределение платежа | Распределение возврата | Реестр нераспр. платежей | Реестр нераспр. возвратов | Акт сверки

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 20.04.2012

Контрагент: Балабанов Андрей Яковлевич Договор: ДКП №37/16-35

График платежей покупателей квартир ЗПИ0000667 от 15.04.2012 16:18:15

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено	Процент скидки (%)	Сумма скидки (руб)
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)		
15.04.12	График платежей покупателей квартир № ЗПИ0000667 (Заключение договора)	2 897 763.70	78.000			
16.04.12	Расторжение договора № СХ00000101 (Расторжение договора)	-2 897 763.70	-78.000			
ИТОГО ЗА ПЕРИОД						

Остаточная стоимость на 30.04.2012 : 0,00

График платежей

Распределение платежа | Распределение возврата | Реестр нераспр. платежей | Реестр нераспр. возвратов | Акт сверки

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 20.04.2012

Контрагент: Балабанов Андрей Яковлевич Договор: ДКП №37/16-36

График платежей покупателей квартир ЗПИ0000668 от 16.04.2012 17:13:39

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено	Процент скидки (%)	Сумма скидки (руб)
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)		
16.04.12	График платежей покупателей квартир № ЗПИ0000668 (Заключение договора)	2 959 573.62	78.400			
17.04.12	Коррекция графика платежей № СХ00000380 ()					
17.04.12	Расторжение договора № СХ00000102 (Расторжение договора)	-2 959 573.62	-78.400			
17.04.12	Сторно расторжения договора № ЗПТ0000001 (Расторжение договора)	2 959 573.62	78.400			
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		2 959 573.62	78.400			

Остаточная стоимость на 30.04.2012 : 0,00

График платежей

Отчет отображает информацию по взаиморасчетам с дольщиками, а именно начисления и оплаты по графику платежей, процент и сумма предоставленной по акции скидки, начисления и оплаты по дополнительным соглашениям, нераспределенные платежи и возвраты.

Если у дольщика несколько договоров, то взаиморасчеты выводятся отдельно для каждого из них.

Отчет формируется на дату и работает в двух режимах:

- Обычный, в котором выводится информация по оплаченной площади и ценах за кв.м.
- Для выдачи клиенту Для выдачи клиенту ☑ , в котором указаны только суммы оплаты без кв.м. и не выводятся нераспределенные деньги.

Для удобства работы в отчете есть несколько кнопок:

  - Распределение платежа, Распределение возврата – осуществляют переход в соответствующий журнал документов с отбором по данному контрагенту и договору,
  - Реестр нераспределенных платежей, Реестр нераспределенных возвратов – открывают реестры также по данному контрагенту,
  - Акт сверки – формирует акт сверки с данным контрагентом,
  - График платежей – открывает обработку расшифровки по графикам платежей.

Также в отчете выводится дополнительная информация:

  - Цена на текущий месяц,
  - Полный остаток неоплаченной площади,
  - Остаточная стоимость квартиры по цене текущего месяца,
  - Остаточная стоимость квартиры по цене текущего месяца, с учетом действия в данном месяце акции «Экономь на процентах»,
  - Переплата или недоплата на конец текущего месяца относительно плана платежей по договору с контрагентом.

В отчете по дольщику и расшифровке «График платежей» в качестве начислений по площади учитывается и отражается как первичный документ «График платежей дольщиков», так и проведенные на основании него «Изменения цены к графику платежей».

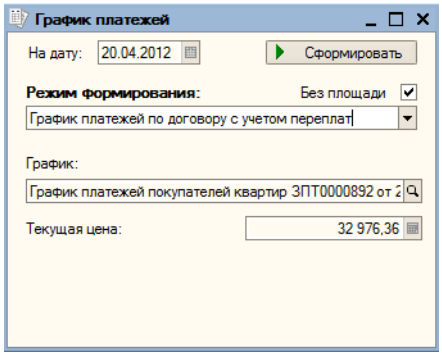
Расшифровка «График платежей»

Обработка расшифровки по графику работает в четырех режимах. Во всех режимах есть возможность формировать график платежей без площади Без площади ☑ , именно его можно выдавать дольщику с подписью и печатью.

График платежей по договору с учетом переплат

В расшифровке отображаются прошедшие оплаты и план на будущие периоды с учетом переплаты или недоплаты по графику на текущий момент.

Скорректированный план показывает, как обязан платить дольщик, чтобы в будущем не быть должником (рисунок 551).



Текущая цена – цена кв.м. на дату формирования отчета.

В расшифровке с площадью, в табличке за прошедшие периоды отображаются плановые и фактические платежи.

В расшифровке без площади, в табличке за прошедшие периоды отображается сумма предоставленной скидки, если таковая была.

График платежей по договору с учетом переплат с площадью представлен на рисунке 552.

Срок платежа (включительно)	Базовая стоимость 1 м.кв.	% удорожания кв.м.	Стоимость 1 кв.м. с учетом удорожания	Сумма денежных средств, подлежащих уплате	Кол. кв.м., подлежащих оплате	Сумма внесенных денежных средств	Сумма скидки	Кол-во оплаченных метров
до 02.09.2010	32 976,36		32 975,98	1 150 400,00	34,886			
до 30.09.2010	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225	1 157 819,68		35,111
до 31.10.2010	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225	7 419,68		0,225
до 30.11.2010	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225	66 287,85		2,010
до 31.12.2010	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.01.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 28.02.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.03.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 30.04.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.05.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 30.06.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.07.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.08.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 30.09.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.10.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 30.11.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.12.2011	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.01.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 29.02.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 31.03.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
до 30.04.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225			
				1 298 793.60	**39,386**	**1 231 527.21**		**37,346**

Срок платежа (включительно)	Базовая стоимость 1 м.кв.	% удорожания кв.м.	Стоимость 1 кв.м. с учетом удорожания	Сумма денежных средств, подлежащих уплате	Кол. кв.м., подлежащих оплате
до 31.05.2012	32 976,36		32 976,36	74 685,85	2,265
до 30.06.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.07.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.08.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 30.09.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.10.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 30.11.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.12.2012	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.01.2013	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 28.02.2013	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.03.2013	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 30.04.2013	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.05.2013	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 30.06.2013	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.07.2013	32 976,36		32 976,36	7 419,68	0,225
до 31.08.2013	32 976,36	0,20	33 032,13	7 894,68	0,239

График платежей по договору с учетом переплат без площади представлен на рисунке 553.

График является неотъемлемой частью договора ДКП №37/16-33

Срок платежа (включительно)	% удорожания кв.м.	Остаточная стоимость квартиры (при досрочной оплате)	Сумма внесенных денежных средств	Остаточная стоимость квартиры (при досрочной оплате) с учетом оплат	Сумма скидки
	2	3	4	5 = 3-4	6
до 02.09.2010		1 417 983,48		1 417 983,48	
до 30.09.2010		1 417 983,48	1 157 819,68	260 163,80	
до 31.10.2010		260 150,50	7 419,68	252 730,82	
до 30.11.2010		252 730,82	66 287,85	186 442,97	
до 31.12.2010		186 442,73		186 442,73	
до 31.01.2011		186 442,73		186 442,73	
до 28.02.2011		186 442,73		186 442,73	
до 31.03.2011		186 442,73		186 442,73	
до 30.04.2011		186 442,73		186 442,73	
до 31.05.2011		186 442,73		186 442,73	
до 30.06.2011		186 442,73		186 442,73	
до 31.07.2011		186 442,73		186 442,73	
до 31.08.2011		186 442,73		186 442,73	
до 30.09.2011		186 442,73		186 442,73	
до 31.10.2011		186 442,73		186 442,73	
до 30.11.2011		186 442,73		186 442,73	
до 31.12.2011		186 442,73		186 442,73	
до 31.01.2012		186 442,73		186 442,73	
до 29.02.2012		186 442,73		186 442,73	
до 31.03.2012		186 442,73		186 442,73	
до 30.04.2012		186 442,73		186 442,73	
			1 231 527.21		

Срок платежа (включительно)	% удорожания кв.м.	Остаточная стоимость квартиры (при досрочной оплате)	Сумма денежных средств подлежащих уплате	Остаточная стоимость квартиры (при досрочной оплате) с учетом оплат по графику
	2	3	4	5 = 3-4
до 31.05.2012		186 442,73	74 685,85	111 756,88
до 30.06.2012		111 756,88	7 419,68	104 337,20
до 31.07.2012		104 337,20	7 419,68	96 917,52
до 31.08.2012		96 917,52	7 419,68	89 497,84
до 30.09.2012		89 497,84	7 419,68	82 078,16
до 31.10.2012		82 078,16	7 419,68	74 658,48
до 30.11.2012		74 658,48	7 419,68	67 238,80
до 31.12.2012		67 238,80	7 419,68	59 819,12
до 31.01.2013		59 819,12	7 419,68	52 399,44
до 28.02.2013		52 399,44	7 419,68	44 979,76
до 31.03.2013		44 979,76	7 419,68	37 560,07
до 30.04.2013		37 560,07	7 419,68	30 140,39
до 31.05.2013		30 140,39	7 419,68	22 720,71
до 30.06.2013		22 720,71	7 419,68	15 301,03
до 31.07.2013		15 301,03	7 419,68	7 881,35
до 31.08.2013	0,20	7 894,68	7 894,68	
до 30.09.2013	-100,00			
			186 456.06	

Дольщик **Балабанов Андрей Яковлевич**

Дольщик **Персидская Людмила Львовна**

Тополиная Аллея ЗПИФ недвижимости

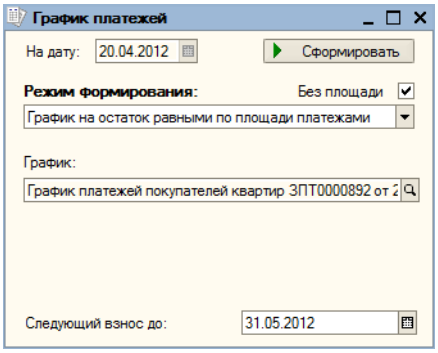
Данная форма выводится с шапкой и может быть подписана как приложение к договору, т.е. считается, что все платежи распределены.

График на остаток равными по площади платежами

В данном варианте формируется план платежей на будущие периоды относительно текущего остатка неоплаченной площади.

План показывает возможный вариант платежей, если дольщику так удобно.

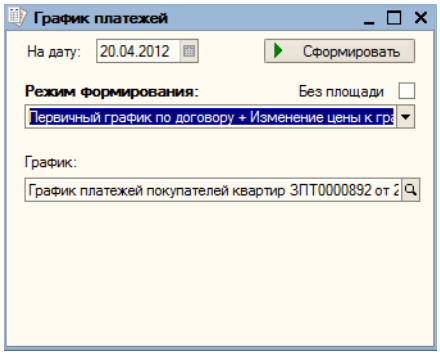
Если необходимо зафиксировать в договоре такой график, то необходимо оформить документ «Изменение цены к графику платежей» (рисунок 554).



По умолчанию считается, что следующий платеж дольщик сделает в следующем месяце.

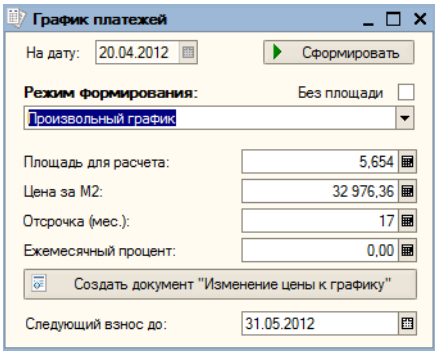
Первичный график по договору + Изменение цены к графику

План платежей с момента заключения договора, без учета совершенных платежей (рисунок 555).



Произвольный график

Платежи, рассчитанные по указанным параметрам, равными по площади платежами (рисунок 556).



По умолчанию параметры заполняются из текущего графика:

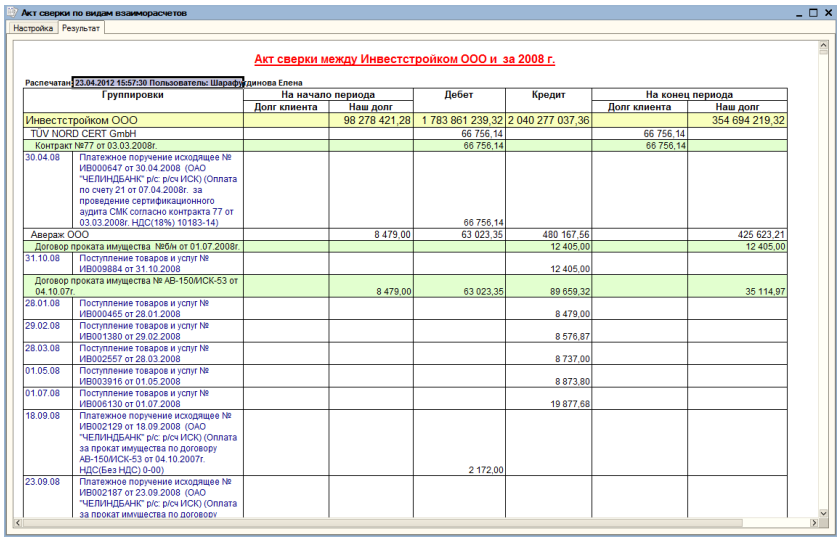
- Площадь для расчета – остаток неоплаченной площади,
- Цена за м2 – цена следующего платежа, т.е. цена по графику для следующего месяца,
- Отсрочка (мес.) – количество месяцев, до завершения графика,
- Ежемесячный процент – процент удорожания площади,
- Следующий взнос до – считается, что следующий платеж дольщик сделает в следующем месяце.

Из данного отчета можно сформировать документ «Изменение цены к графику».

Отчет «Акт сверки по видам взаиморасчетов»

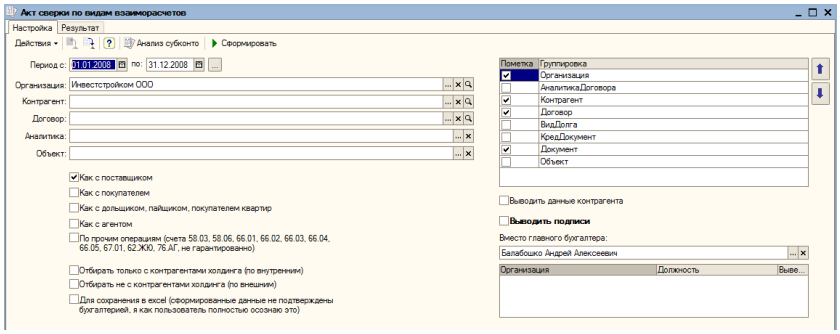
Акт сверки взаиморасчетов — это документ, отражающий состояние взаимных расчетов между сторонами за определенный период.

Внешний вид отчета представлен на рисунке 557.



Группировки		На начало периода		Дебет	Кредит	На конец периода	
		Долг клиента	Наш долг			Долг клиента	Наш долг
Инвестстройком ООО			98 278 421,28	1 783 861 239,32	2 040 277 037,36		354 694 219,32
TÜV NORD CERT GmbH				66 756,14		66 756,14	
Контракт №77 от 03.03.2008г.				66 756,14		66 756,14	
30.04.08	Платежное поручение исходящее № ИВ000647 от 30.04.2008 (ОАО "ЧЕЛИНДБАНК" р/с: р/сч ИСК) (Оплата по счету 21 от 07.04.2008г. за проведение сертификационного аудита СМК согласно контракта 77 от 03.03.2008г. НДС(18%) 10183-14)			66 756,14			
Авераж ООО			8 479,00	63 023,35	480 167,56		425 623,21
Договор проката имущества №б/н от 01.07.2008г.					12 405,00		12 405,00
31.10.08	Поступление товаров и услуг № ИВ009884 от 31.10.2008				12 405,00		
Договор проката имущества № АВ-150/ИСК-53 от 04.10.07г.			8 479,00	63 023,35	89 659,32		35 114,97
28.01.08	Поступление товаров и услуг № ИВ000465 от 28.01.2008				8 479,00		
29.02.08	Поступление товаров и услуг № ИВ001380 от 29.02.2008				8 576,87		
28.03.08	Поступление товаров и услуг № ИВ002557 от 28.03.2008				8 737,00		
01.05.08	Поступление товаров и услуг № ИВ003916 от 01.05.2008				8 873,80		
01.07.08	Поступление товаров и услуг № ИВ006130 от 01.07.2008				19 877,68		
18.09.08	Платежное поручение исходящее № ИВ002129 от 18.09.2008 (ОАО "ЧЕЛИНДБАНК" р/с: р/сч ИСК) (Оплата за прокат имущества по договору АВ-150/ИСК-53 от 04.10.2007г. НДС(Без НДС) 0-00)			2 172,00			
23.09.08	Платежное поручение исходящее № ИВ002187 от 23.09.2008 (ОАО "ЧЕЛИНДБАНК" р/с: р/сч ИСК) (Оплата за прокат имущества по договору						

Изначально необходимо задать настройки на форме для отчета (рисунок 558).



Задать период для отчета можно в полях «Период с:», «по:».

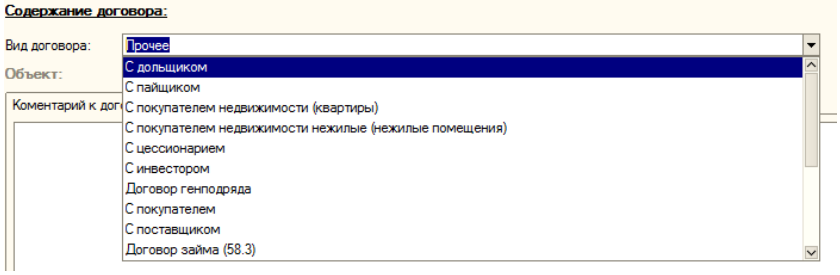
В настройках задаются:

- Организация,
- Контрагент,
- Договор,
- Аналитика,
- Объект.

Акт сверки взаиморасчетов можно формировать по видам взаиморасчетов:

- Как с поставщиком,
- Как с покупателем,
- Как с дольщиком, пайщиком, покупателем квартир,
- Как с агентом,
- По прочим операциям (счета 58.03, 58.06, 66.01, 66.02, 66.03, 66.04, 66.05, 67.01, 62.ЖЮ, 76.АГ, не гарантированно).

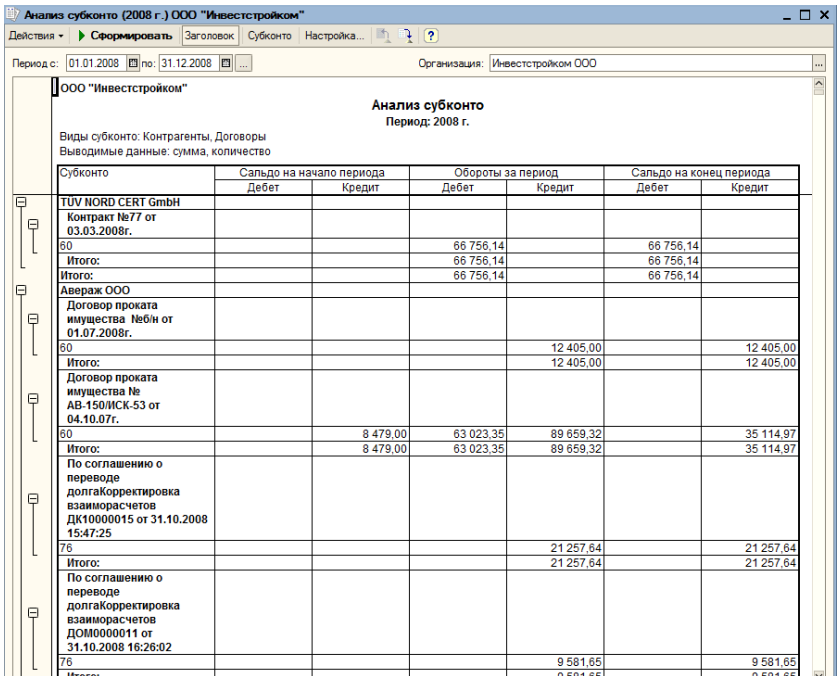
Виды взаиморасчетов указываются при формировании договора (рисунок 559).



Если договор заполнен, и он валютный, то отобразится поле с переключателем для вида взаиморасчета «В валюте взаиморасчетов по договору».

В настройках можно определить группировку по полям, выставить переключатели для вывода данных контрагента, и вывода подписей.

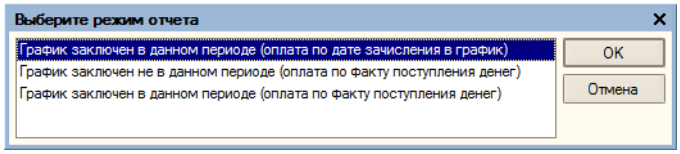
При нажатии на кнопку Анализ субконто вызывается отчет «Анализ субконто» для заданной организации. При нажатии на кнопку «Сформировать», выводится отчет (рисунок 560).



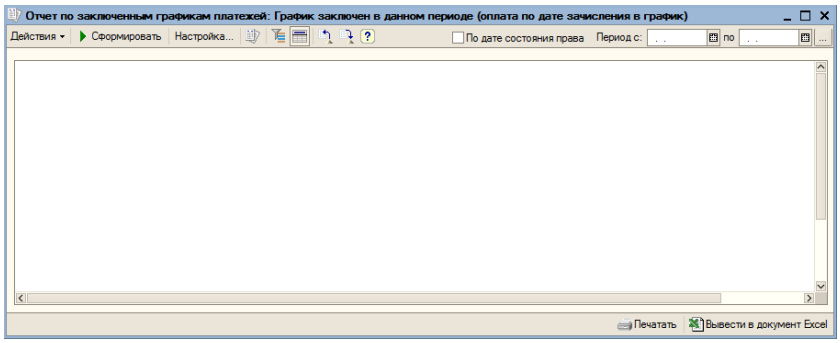
Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
TÜV NORD CERT GmbH						
Контракт №77 от 03.03.2008г.						
60			66 756,14		66 756,14	
Итого:			66 756,14		66 756,14	
Итого:			66 756,14		66 756,14	
Авераж ООО						
Договор проката имущества №б/н от 01.07.2008г.						
60				12 405,00		12 405,00
Итого:				12 405,00		12 405,00
Договор проката имущества № АВ-150/ИСК-53 от 04.10.07г.						
60		8 479,00	63 023,35	89 659,32		35 114,97
Итого:		8 479,00	63 023,35	89 659,32		35 114,97
По соглашению о переводе долгаКорректировка взаиморасчетов ДК10000015 от 31.10.2008 15:47:25						
76				21 257,64		21 257,64
Итого:				21 257,64		21 257,64
По соглашению о переводе долгаКорректировка взаиморасчетов ДОЛ0000011 от 31.10.2008 16:26:02						
76				9 581,65		9 581,65

«Отчет по заключенным графикам платежей»

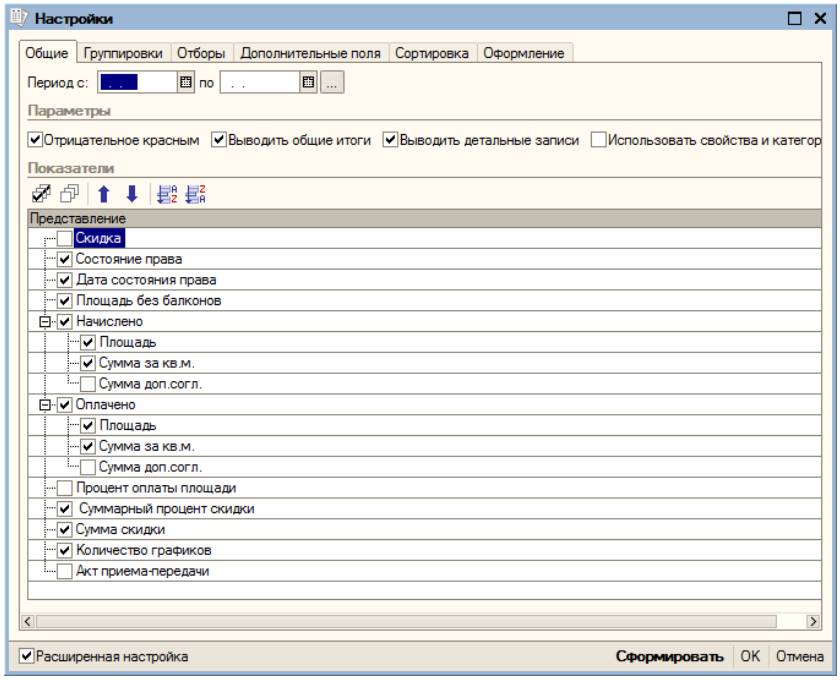
При открытии отчета отображается форма с вариантами режимов отчета (рисунок 561).



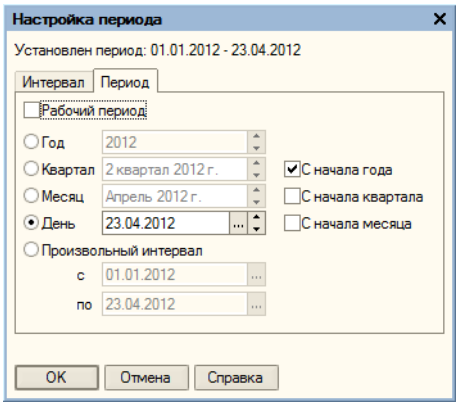
Внешний вид отчета в режиме «График заключен в данном периоде» представлен на рисунке 562.



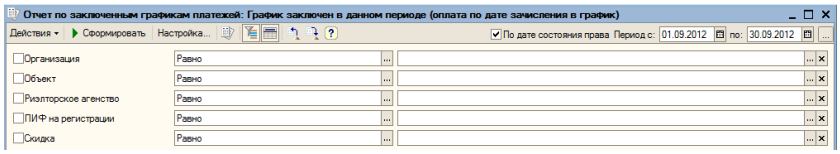
На форме отчета можно определить настройки, по которым будет сформирован отчет: фильтр, выводимые поля, группировки строк, группировки колонок, поля ввода периода для отображения отчета «Период с:», «по:» (рисунок 563).



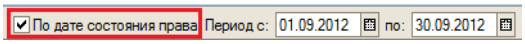
Нажав на кнопку , появляется окно для настроек периода, интервала времени (рисунок 564).



Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 565.



Для формирования отчета за установленный период времени по дате состояния акта, необходимо установить флажок «По дате состояния права» (рисунок 566).



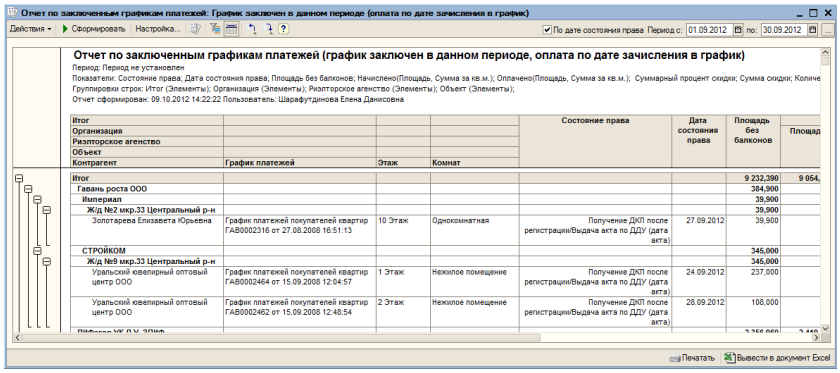
При формировании отчета данные по начислениям и оплате по первичному графику платежей выводятся в отчет, даже если график был переоформлен (рисунок 567).

Начислено		Оплачено	
Площадь	Сумма за кв.м.	Площадь	Сумма за кв.м.
1 826,240	**57 783 870,62**	**1 715,081**	**53 801 719,63**
1 826,240	**57 783 870,62**	**1 715,081**	**53 801 719,63**
225,500	**7 048 570,11**	**187,228**	**5 729 183,31**
225,500	**7 048 570,11**	**187,228**	**5 729 183,31**
64,790	2 008 590,42	64,790	2 008 590,42
78,590	2 357 817,89	78,590	2 357 817,89
82,120	2 682 161,80	43,848	1 362 775,00

Если в графике платежей покупателей квартир указан «земельный участок», то в отчёте будут отображаться колонки «Площадь зем. участка», в общие итоги попадать не будет (рисунок 568).

Начислено			Оплачено		
Площадь	Сумма за кв.м.	Площадь зем. участка	Площадь	Сумма за кв.м.	Площадь зем. участка
32,890	1 156 215,06		32,890	1 156 215,06	
	1 901 250,00	**650,000**		**1 901 250,00**	**650,000**
	1 901 250,00	650,000		1 901 250,00	650,000

Сформированный отчет представлен на рисунке 569.



В таблице 21 представлены поля, по которым формируется отчет.

Итог				Состояние права	Дата состояния права	Площадь без балконов	Начислено		Оплачено		Суммарный процент скидки	Сумма скидки	Количество графиков
Организация							Площадь	Сумма за кв.м.	Площадь	Сумма за кв.м.			
Риэлтерское агентство													
Объект													
Контрагент	График платежей	Этаж	Комнат										

Другие режимы вывода отчета формируются таким же образом, только указываются другие периоды заключения графика платежей.

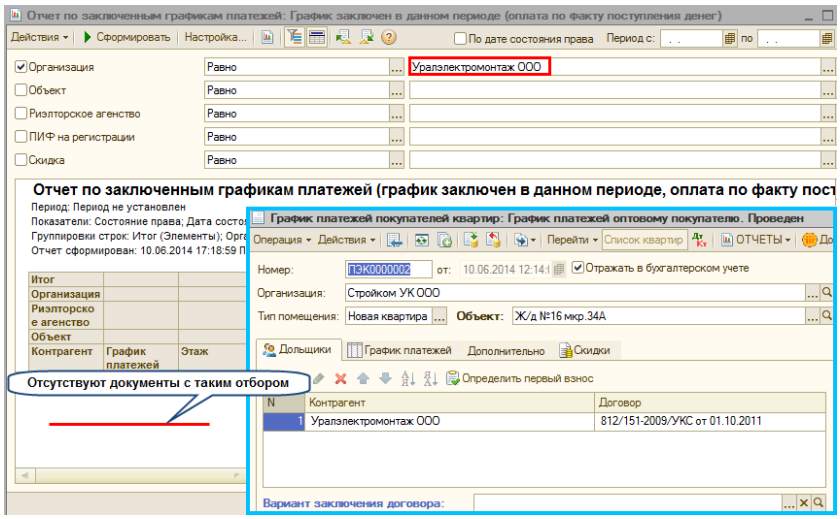
Для вида отчёта «график заключен в данном периоде (оплата по дате зачисления в график)» для мониторинга взаиморасчетов с поставщиком и агентом по дополнительному соглашению с дольщиком с признаком «По сертификату на мебель» выводится информация в показатели отчета выводится информация по:

- Перечисление предоплаты – номер платежного поручения, по которому была перечислена предоплата поставщику мебели агентом,
- Перечисление остатка – номер платежного поручения, по которому был перечислен остаток по доп. соглашению поставщику мебели агентом,
- Начислено – сумма дополнительного соглашения с дольщиком с признаком «По сертификату на мебель» (см. раздел Документ «Дополнительные соглашения с дольщиком»),
- Поступило – сумма поступившей оплаты от дольщика,
- Перечислено – сумма перечисленных денежных средств агентом поставщику мебели.

В таблице 22 представлены дополнительная группа показателей, по которым формируется отчет.

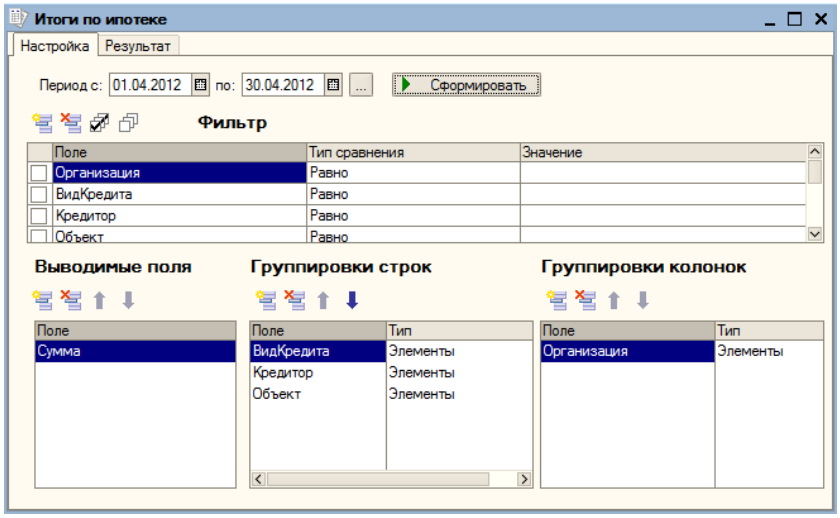
По сертификату на мебель				
Перечисление предоплаты	Перечисление остатка	Начислено	Поступило	Перечислено

В данный отчет не попадут документы «График платежей покупателей квартир» с видом операции «График платежей оптовому покупателю» (рисунок 570).

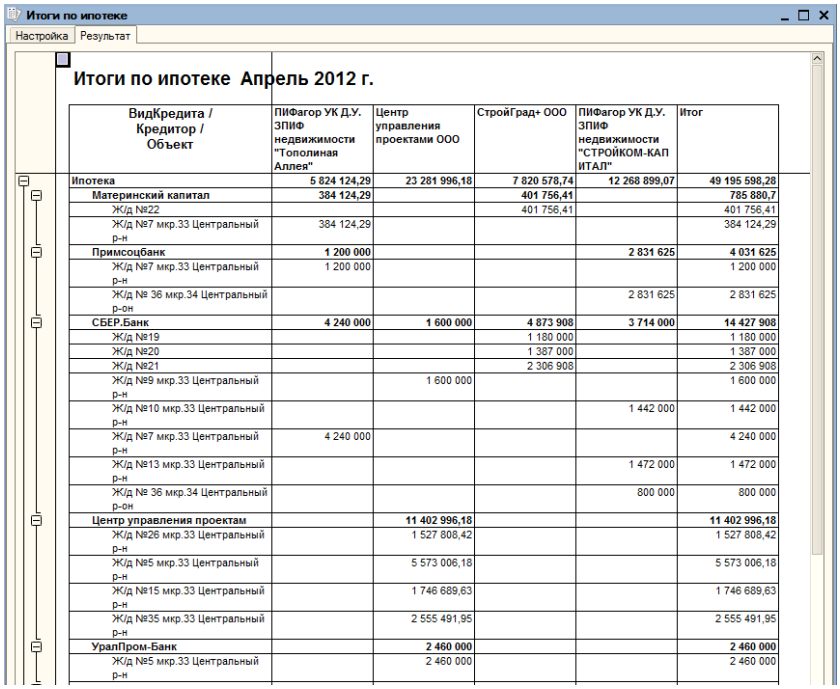


Отчет «Итоги по ипотеке/займу»

Внешний вид отчета представлен на рисунке 571. На форме отчета можно определить настройки, по которым будет сформирован отчет: фильтр, выводимые поля, группировки строк, группировки колонок, поля ввода периода для отображения отчета «период с:», «по:»



При нажатии на кнопку «Сформировать» формируется отчет, представленный на рисунке 572.



Итоги по ипотеке

Настройка | Результат

Итоги по ипотеке Апрель 2012 г.

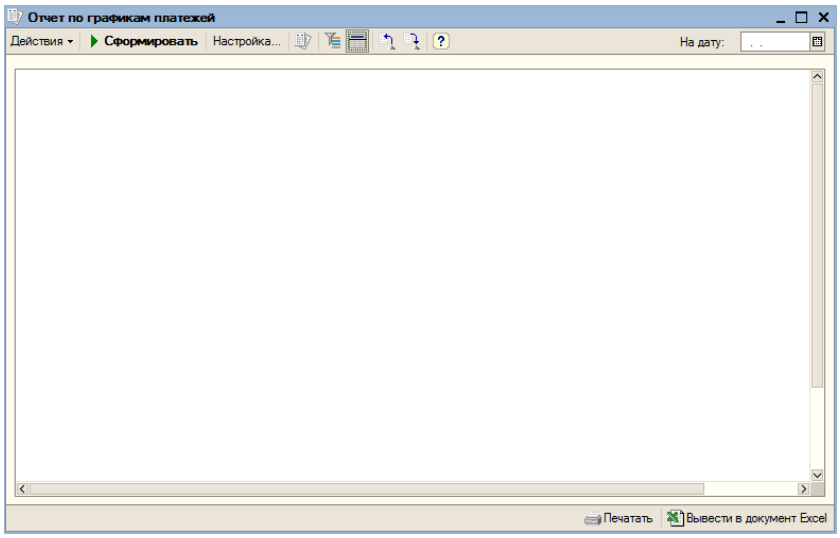
ВидКредита / Кредитор / Объект	ПИФагор УК Д.У. ЗПИФ недвижимости "Тополиная Аллея"	Центр управления проектами ООО	СтройГрад+ ООО	ПИФагор УК Д.У. ЗПИФ недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ"	Итог
Ипотека	**5 824 124,29**	**23 281 996,18**	**7 820 578,74**	**12 268 899,07**	**49 195 598,28**
Материнский капитал	**384 124,29**		**401 756,41**		**785 880,7**
Ж/д №22			401 756,41		401 756,41
Ж/д №7 мкр.33 Центральный р-н	384 124,29				384 124,29
Примсоцбанк	**1 200 000**			**2 831 625**	**4 031 625**
Ж/д №7 мкр.33 Центральный р-н	1 200 000				1 200 000
Ж/д № 36 мкр.34 Центральный р-он				2 831 625	2 831 625
СБЕР.Банк	**4 240 000**	**1 600 000**	**4 873 908**	**3 714 000**	**14 427 908**
Ж/д №19			1 180 000		1 180 000
Ж/д №20			1 387 000		1 387 000
Ж/д №21			2 306 908		2 306 908
Ж/д №9 мкр.33 Центральный р-н		1 600 000			1 600 000
Ж/д №10 мкр.33 Центральный р-н				1 442 000	1 442 000
Ж/д №7 мкр.33 Центральный р-н	4 240 000				4 240 000
Ж/д №13 мкр.33 Центральный р-н				1 472 000	1 472 000
Ж/д № 36 мкр.34 Центральный р-он				800 000	800 000
Центр управления проектам		**11 402 996,18**			**11 402 996,18**
Ж/д №26 мкр.33 Центральный р-н		1 527 808,42			1 527 808,42
Ж/д №5 мкр.33 Центральный р-н		5 573 006,18			5 573 006,18
Ж/д №15 мкр.33 Центральный р-н		1 746 689,63			1 746 689,63
Ж/д №35 мкр.33 Центральный р-н		2 555 491,95			2 555 491,95
УралПром-Банк		**2 460 000**			**2 460 000**
Ж/д №5 мкр.33 Центральный р-н		2 460 000			2 460 000

В таблице 23 представлены примеры полей, по которым сформированы таблицы в отчете

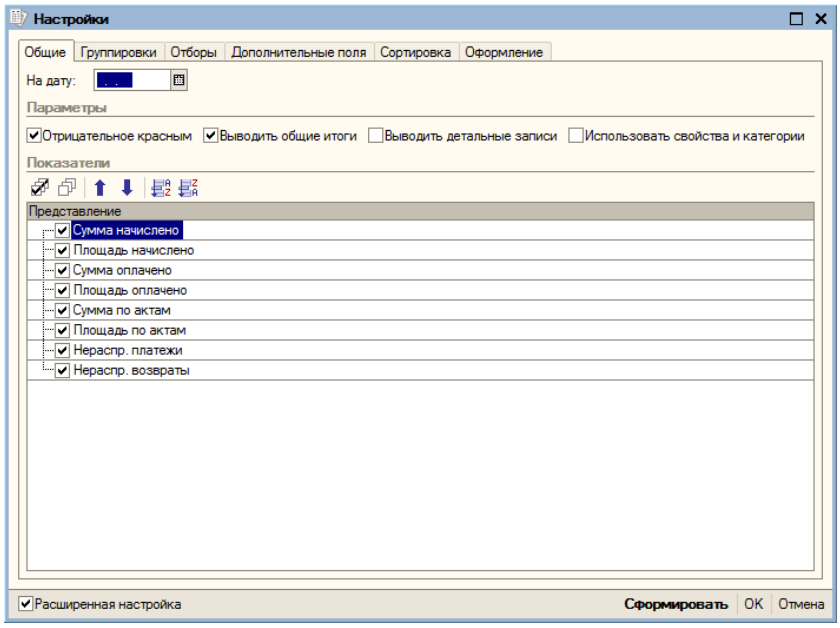
ВидКредита / Кредитор / Объект	ПИФагор УК Д.У. ЗПИФ недвижимости "Тополиная Аллея"	Центр управления проектами ООО	СтройГрад+ ООО	ПИФагор УК Д.У. ЗПИФ недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ"	Итог
Ипотека					
Материнский капитал					

Отчет «По графикам платежей»

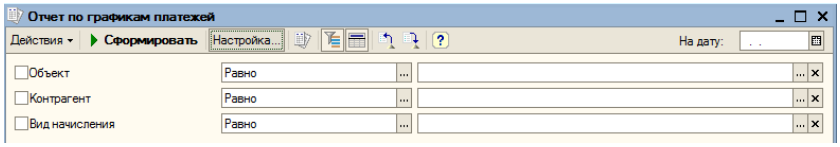
Внешний вид отчета представлен на рисунке 573.



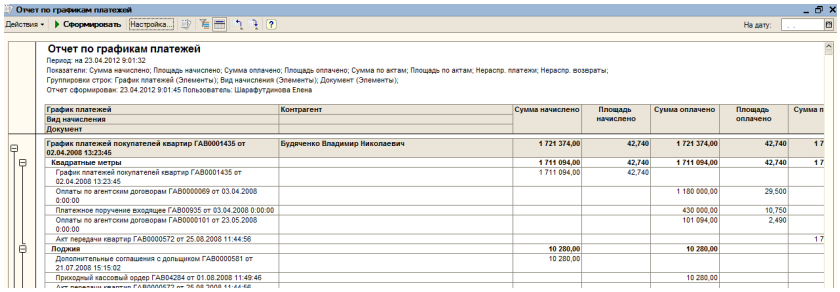
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 574).



Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 575.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет по графикам платежей на указанную дату (рисунок 576). Формирование отчета занимает длительное время, так как объем его достаточно большой. Для того чтобы вывести ведомость в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».

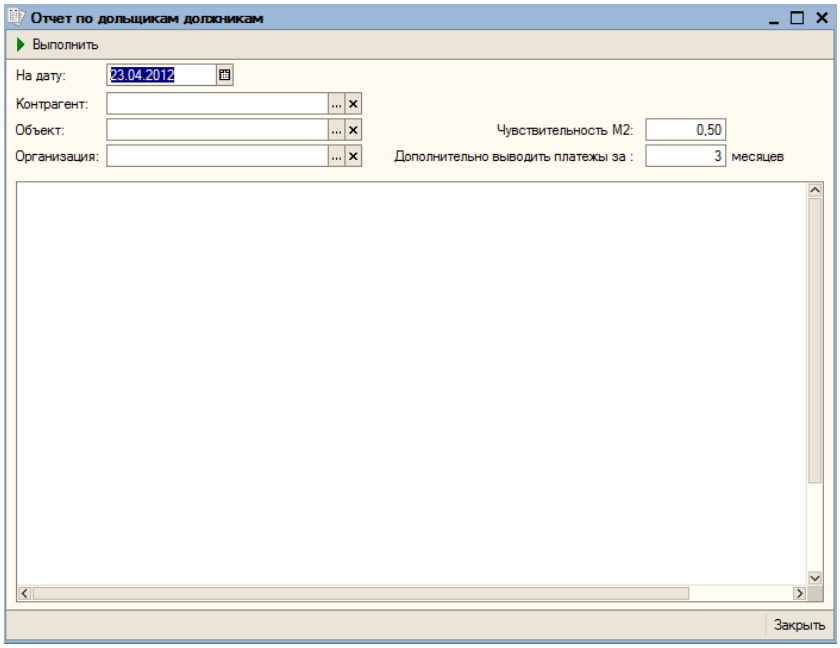


В таблице 24 представлены поля, по которым сформирован отчет.

График платежей	Контрагент	Сумма начислено	Площадь начислено	Сумма оплачено	Площадь оплачено	Сумма по актам	Площадь по актам	Нераспр. платежи	Нераспр. возвраты
Вид начисления									
Документ									

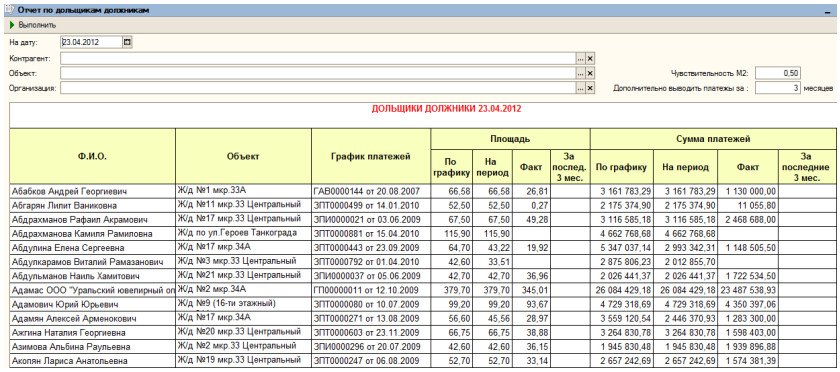
«Отчет по дольщикам должникам»

Внешний вид отчета представлен на рисунке 577.



На форме отчета можно определить настройки: указать контрагента, объект, организацию, чувствительность квадратных метров, дополнительно выводить платежи за определенное количество месяцев.

При нажатии на кнопку «Выполнить» формируется отчет по дольщикам должникам, представленном на рисунке 578.



ДОЛЬЩИКИ ДОЛЖНИКИ 23.04.2012

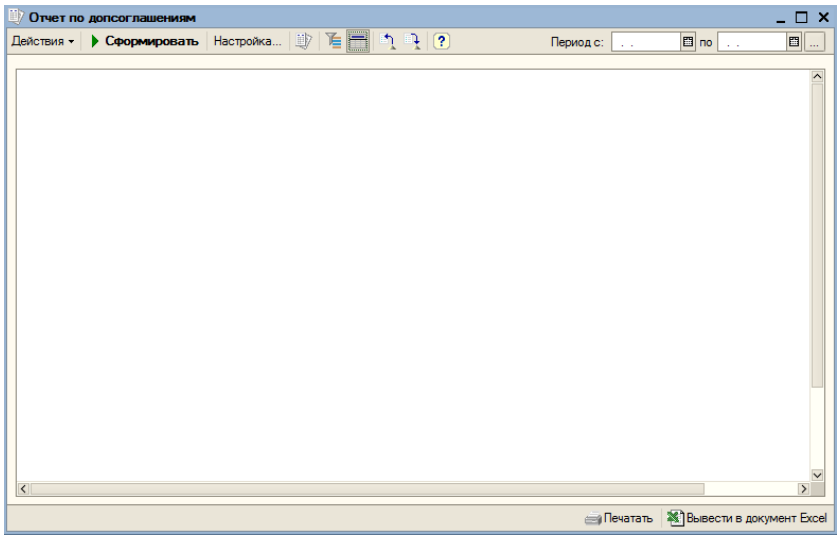
Ф.И.О.	Объект	График платежей	Площадь				Сумма платежей			
			По графику	На период	Факт	За послед. 3 мес.	По графику	На период	Факт	За последние 3 мес.
Абабков Андрей Георгиевич	Ж/д №1 мкр.33А	ГАВ0000144 от 20.08.2007	66,58	66,58	26,81		3 161 783,29	3 161 783,29	1 130 000,00	
Абгарян Лилит Ваниковна	Ж/д №11 мкр.33 Центральный	ЗПТ0000499 от 14.01.2010	52,50	52,50	0,27		2 175 374,90	2 175 374,90	11 055,80	
Абдрахманов Рафаил Акрамович	Ж/д №17 мкр.33 Центральный	ЗПИ0000021 от 03.06.2009	67,50	67,50	49,28		3 116 585,18	3 116 585,18	2 468 688,00	
Абдрахманова Камиля Рамиловна	Ж/д по ул.Героев Танкограда	ЗПТ0000881 от 15.04.2010	115,90	115,90			4 662 768,68	4 662 768,68		
Абдулина Елена Сергеевна	Ж/д №17 мкр.34А	ЗПТ0000443 от 23.09.2009	64,70	43,22	19,92		5 347 037,14	2 993 342,31	1 148 505,50	
Абдулкарамов Виталий Рамазанович	Ж/д №3 мкр.33 Центральный	ЗПТ0000792 от 01.04.2010	42,60	33,51			2 875 806,23	2 012 855,70		
Абдульманов Наиль Хамитович	Ж/д №21 мкр.33 Центральный	ЗПИ0000037 от 05.06.2009	42,70	42,70	36,96		2 026 441,37	2 026 441,37	1 722 534,50	
Адамас ООО "Уральский ювелирный оп	Ж/д №2 мкр.34А	ГП00000011 от 12.10.2009	379,70	379,70	345,01		26 084 429,18	26 084 429,18	23 487 538,93	
Адамович Юрий Юрьевич	Ж/д №9 (16-ти этажный)	ЗПТ0000080 от 10.07.2009	99,20	99,20	93,67		4 729 318,69	4 729 318,69	4 350 397,06	
Адамян Алексей Арменокович	Ж/д №17 мкр.34А	ЗПТ0000271 от 13.08.2009	56,60	45,56	28,97		3 559 120,54	2 446 370,93	1 283 300,00	
Ажгина Наталия Георгиевна	Ж/д №20 мкр.33 Центральный	ЗПТ0000603 от 23.11.2009	66,75	66,75	38,88		3 264 830,78	3 264 830,78	1 598 403,00	
Азимова Альбина Раульевна	Ж/д №2 мкр.33 Центральный	ЗПИ0000296 от 20.07.2009	42,60	42,60	36,15		1 945 830,48	1 945 830,48	1 939 896,88	
Акопян Лариса Анатольевна	Ж/д №19 мкр.33 Центральный	ЗПТ0000247 от 06.08.2009	52,70	52,70	33,14		2 657 242,69	2 657 242,69	1 574 381,39	

В таблице 25 представлены поля, по которым сформирован отчет.

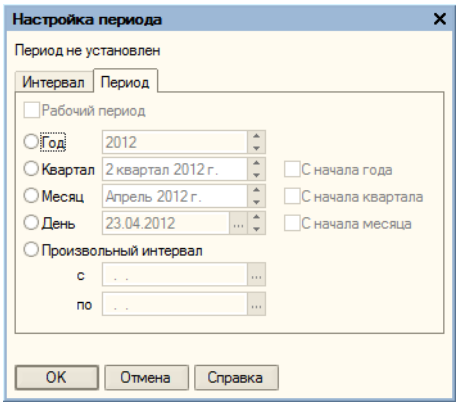
Ф.И.О.	Объект	График платежей	Площадь				Сумма платежей				Всего осталось		Недоплата по графику	
			По графику	На период	Факт	За послед. 3 мес.	По графику	На период	Факт	За последние 3 мес.	Площадь	Сумма	Площадь	Сумма по тек. цене из графика

«Отчет по допсоглашениям»

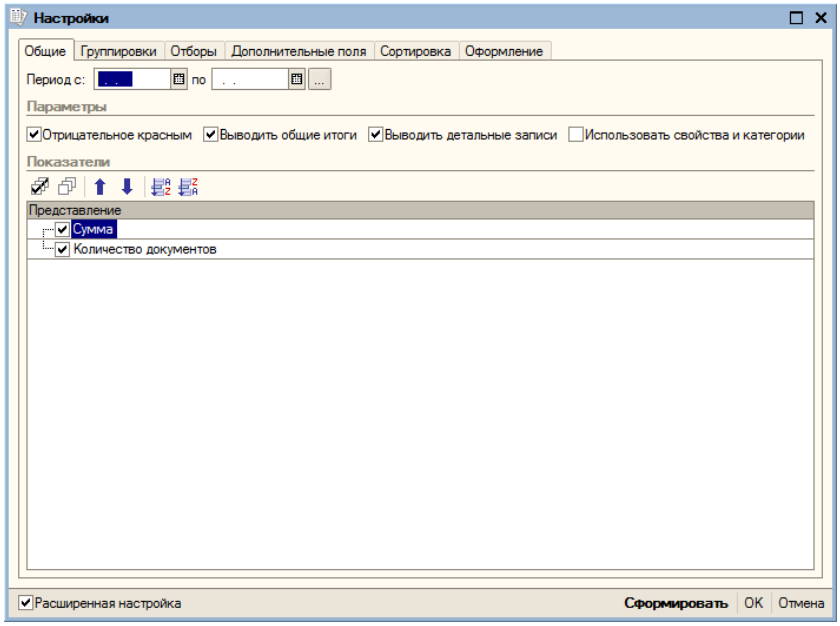
Внешний вид отчета представлен на рисунке 579. В полях «Период с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета.



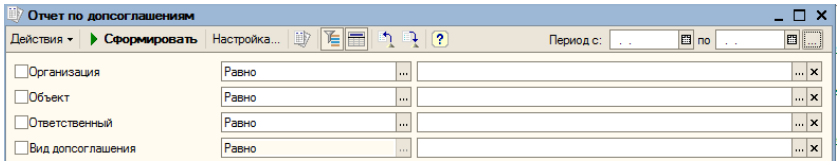
Нажав на кнопку , появляется окно для настроек периода, интервала времени (рисунок 580).



В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 581).

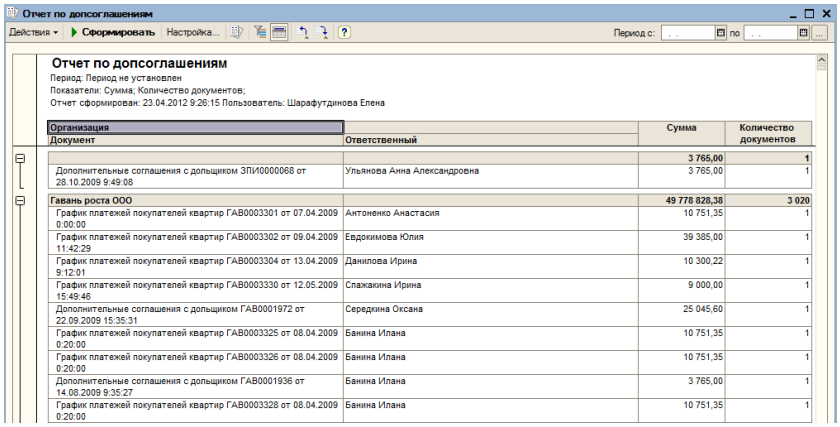


Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 582.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет по дополнительным соглашениям. Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».

Сформированный отчет представлен на рисунке 583.

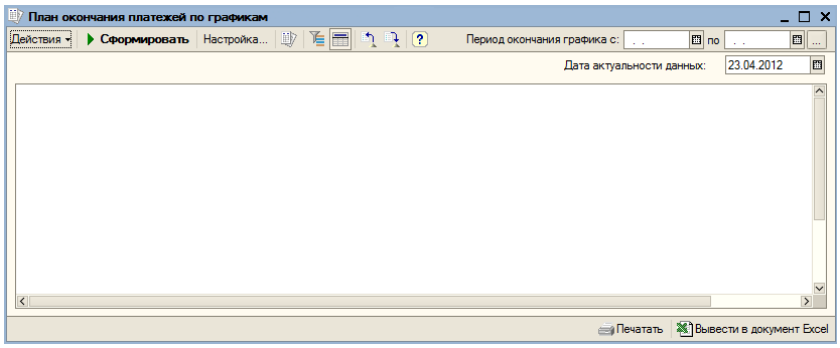


В таблице 26 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Организация		Сумма	Количество документов
Документ	Ответственный		

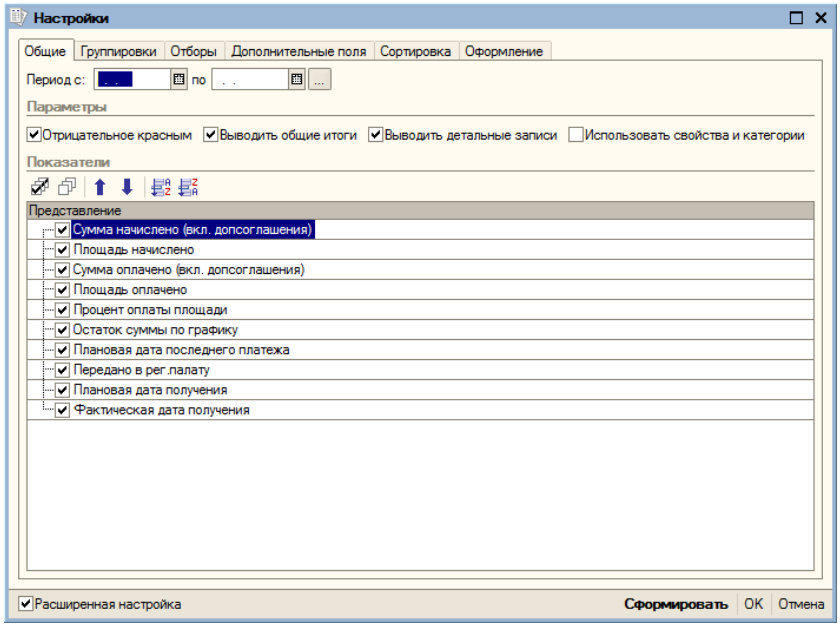
Отчет «План окончания платежей по графикам»

Внешний вид отчета представлен на рисунке 584. В полях «Период окончания графика с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета. В поле «Дата актуальности данных:» отображается актуальная дата формирования отчета.

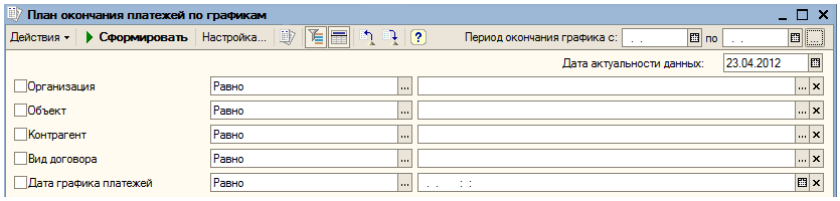


Нажав на кнопку , появляется окно для настроек периода, интервала времени (рисунок 585).

При нажатии на кнопку «Настройка» появляется окно настроек, рисунок 586.В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета.

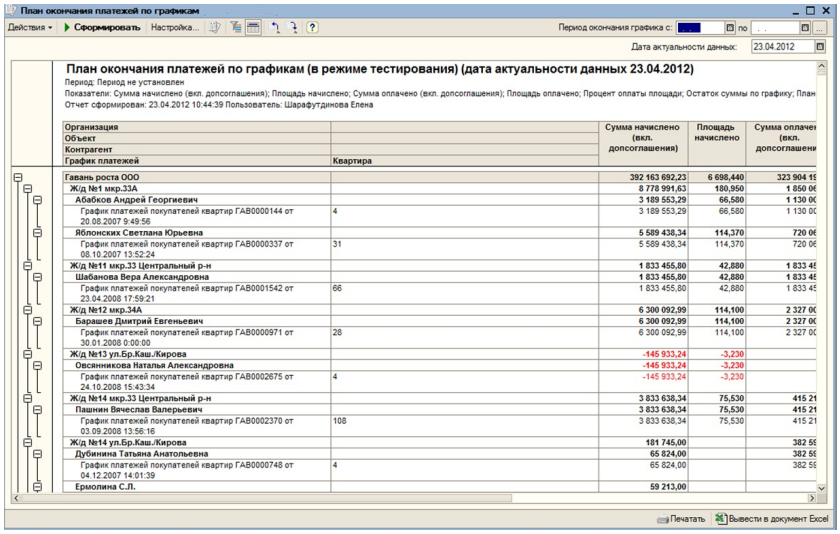


Также при нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 587.



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается отчет по плану окончания платежей по графикам. Для того чтобы вывести отчет в документ excel необходимо нажать на кнопку «Вывести в документ Excel».

Сформированный отчет представлен на рисунке 588.

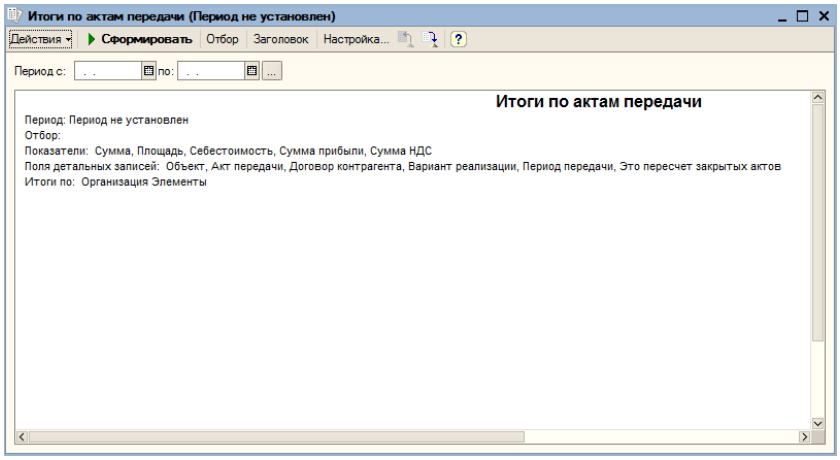


В таблице 27 представлены поля, по которым сформирован отчет.

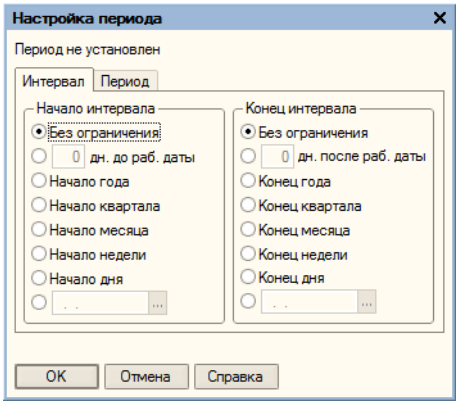
Организация		Сумма начислено (вкл. допсоглашения)	Площадь начислено	Сумма оплачено (вкл. допсоглашения)	Площадь оплачено	Процент оплаты площади	Остаток суммы по графику	Плановая дата последнего платежа	Передано в рег.палату	Плановая дата получения	Ф
Объект											
Контрагент											
График платежей	Квартира										

Отчет «Итоги по актам передачи»

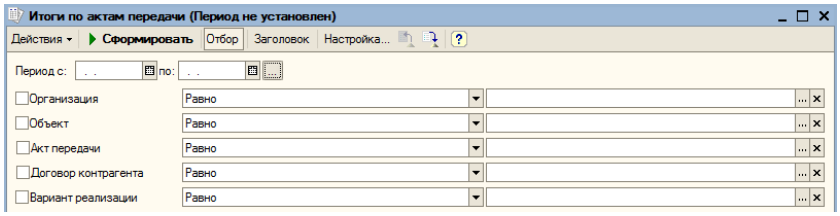
Внешний вид отчета представлен на рисунке 589. В полях «Период с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета.



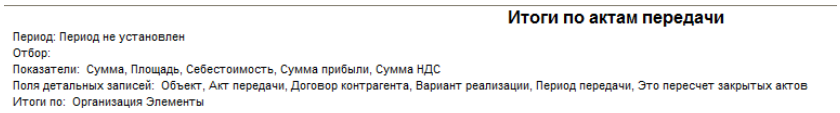
Нажав на кнопку , появляется окно для настроек периода, интервала времени (рисунок 590).



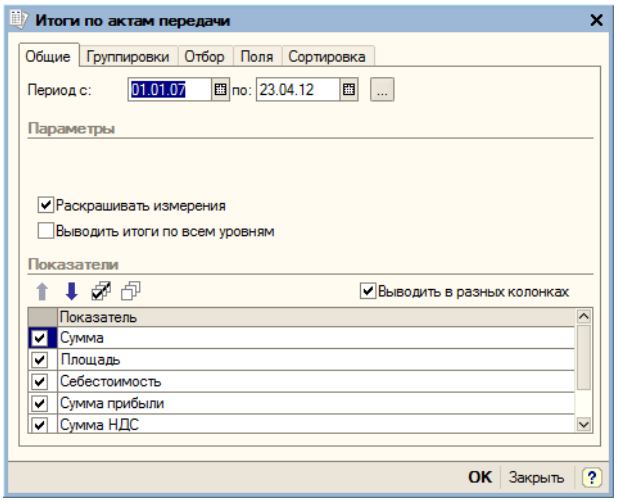
При нажатии на кнопку Отбор имеется возможность определить отборы в отчете рисунок 591.



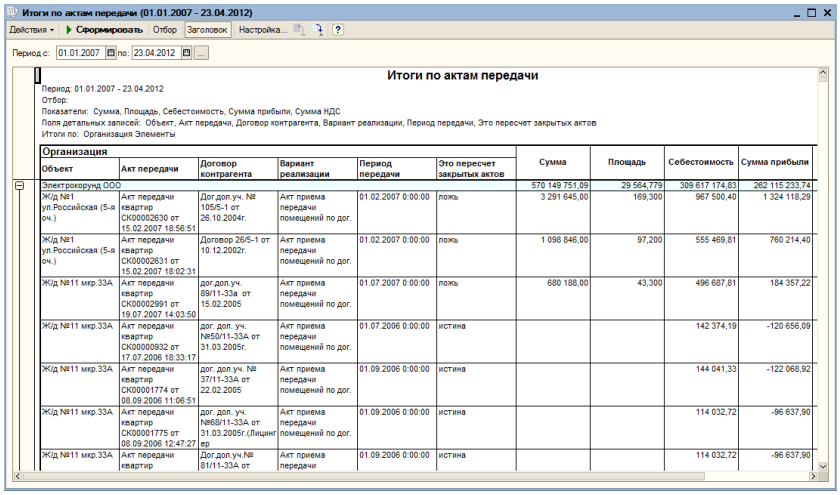
При нажатии на кнопку Заголовок имеется возможность определять отображение заголовка в отчете рисунок 592.



При нажатии на кнопку Настройка... можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 593)



При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается вывод итогов по актам передачи (рисунок 594).



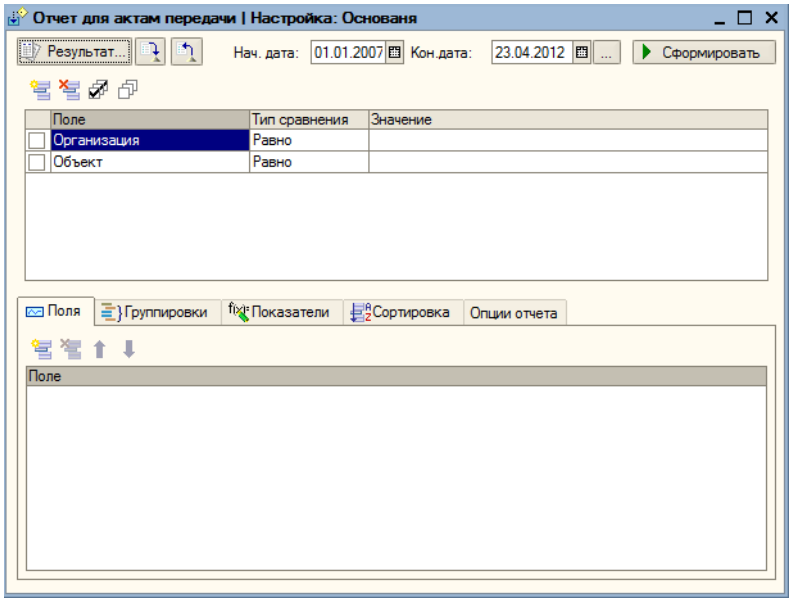
Организация						Сумма	Площадь	Себестоимость	Сумма прибыли
Объект	Акт передачи	Договор контрагента	Вариант реализации	Период передачи	Это пересчет закрытых актов				
Электрокорунд ООО						570 149 751,09	29 564,779	309 617 174,83	262 115 233,74
Ж/д №1 ул.Российская (5-я оч.)	Акт передачи квартир СК00002630 от 15.02.2007 18:56:51	Дог.доп.уч. № 105/5-1 от 26.10.2004г.	Акт приема передачи помещений по дог.	01.02.2007 0:00:00	ложь	3 291 645,00	169,300	967 500,40	1 324 118,29
Ж/д №1 ул.Российская (5-я оч.)	Акт передачи квартир СК00002631 от 15.02.2007 18:02:31	Договор 26/5-1 от 10.12.2002г.	Акт приема передачи помещений по дог.	01.02.2007 0:00:00	ложь	1 098 846,00	97,200	555 469,81	760 214,40
Ж/д №11 мкр.33А	Акт передачи квартир СК00002991 от 19.07.2007 14:03:50	дог.доп.уч. 89/11-33а от 15.02.2005	Акт приема передачи помещений по дог.	01.07.2007 0:00:00	ложь	680 188,00	43,300	496 687,81	184 357,22
Ж/д №11 мкр.33А	Акт передачи квартир СК00000932 от 17.07.2006 18:33:17	дог. доп. уч. №50/11-33А от 31.03.2005г.	Акт приема передачи помещений по дог.	01.07.2006 0:00:00	истина			142 374,19	-120 656,09
Ж/д №11 мкр.33А	Акт передачи квартир СК00001774 от 08.09.2006 11:06:51	дог. доп.уч. № 37/11-33А от 22.02.2005	Акт приема передачи помещений по дог.	01.09.2006 0:00:00	истина			144 041,33	-122 068,92
Ж/д №11 мкр.33А	Акт передачи квартир СК00001775 от 08.09.2006 12:47:27	дог. доп. уч. №68/11-33А от 31.03.2005г.(Лицинг ер	Акт приема передачи помещений по дог.	01.09.2006 0:00:00	истина			114 032,72	-96 637,90
Ж/д №11 мкр.33А	Акт передачи квартир	Дог.доп.уч.№ 81/11-33А от	Акт приема передачи	01.09.2006 0:00:00	истина			114 032,72	-96 637,90

В таблице 28 представлены поля, по которым сформирован отчет:

Организация						Сумма	Площадь	Себестоимость	Сумма прибыли	Сумма НДС
Объект	Акт передачи	Договор контрагента	Вариант реализации	Период передачи	Это пересчет закрытых актов					

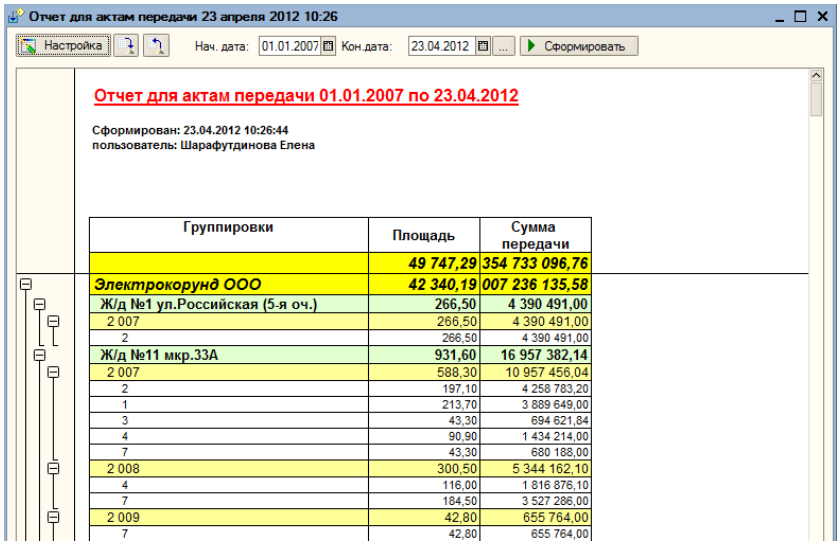
Отчет «по актам передачи»

Внешний вид отчета представлен на рисунке 595. В полях «Нач. дата:», «Кон. дата:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета. Имеется возможность определить отбор по полям, задать группировки, показатели, сортировку, опции отчета.



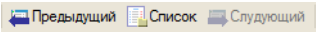
При нажатии на кнопку «Настройка/Результат» происходит переключение с окна отображения настроек к результатам отчета.

Сформированный отчет представлен на рисунке 596.



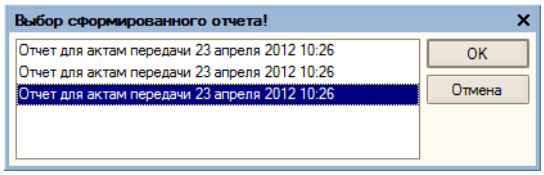
Отчет можно вывести в Excel, нажав на кнопку «Вывести в документ Excel».

Также можно просмотреть уже сформированные отчеты для актов передачи при помощи кнопок



.

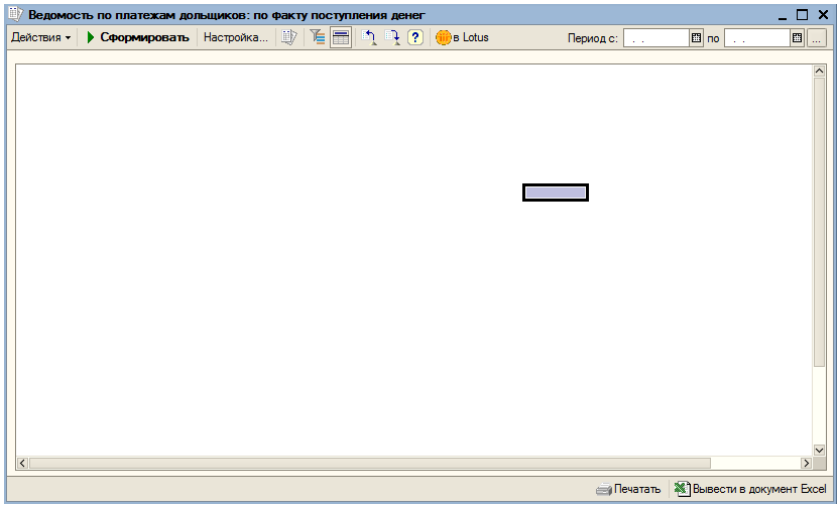
При нажатии на кнопку «Список» появляется список отчетов, рисунок 597.



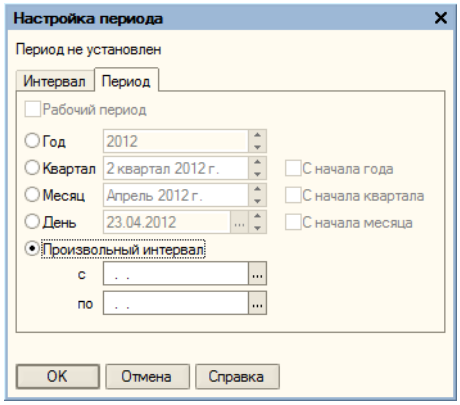
ДДС, планирование

Отчет «Ведомость по платежам дольщиков»

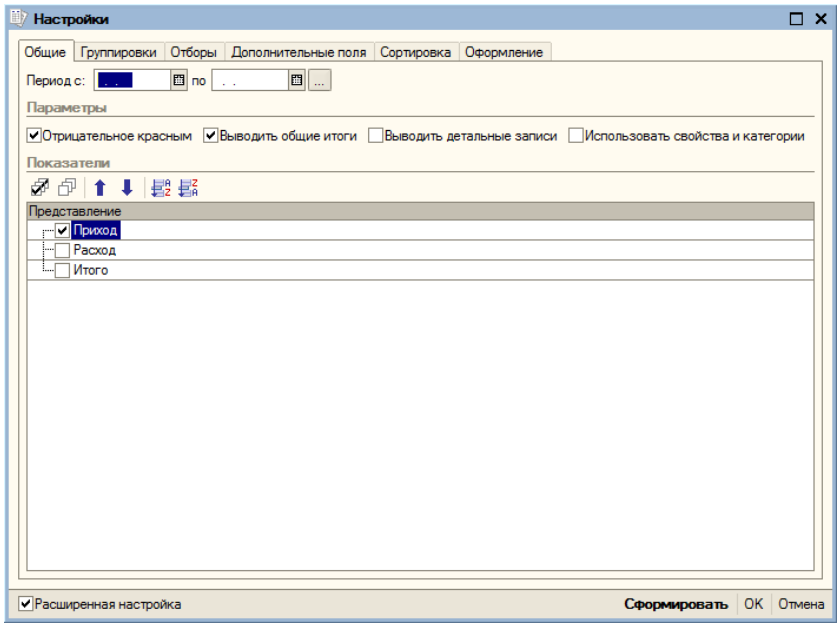
Внешний вид отчета представлен на рисунке 598. В полях «Период с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета.



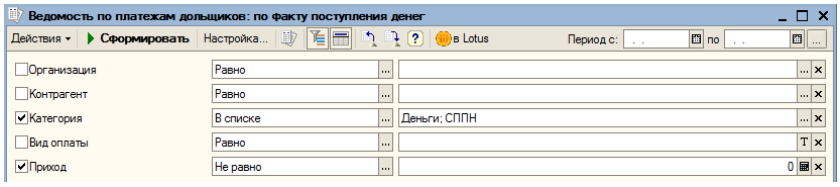
Нажав на кнопку , появляется окно для настроек периода, интервала времени (рисунок 599).



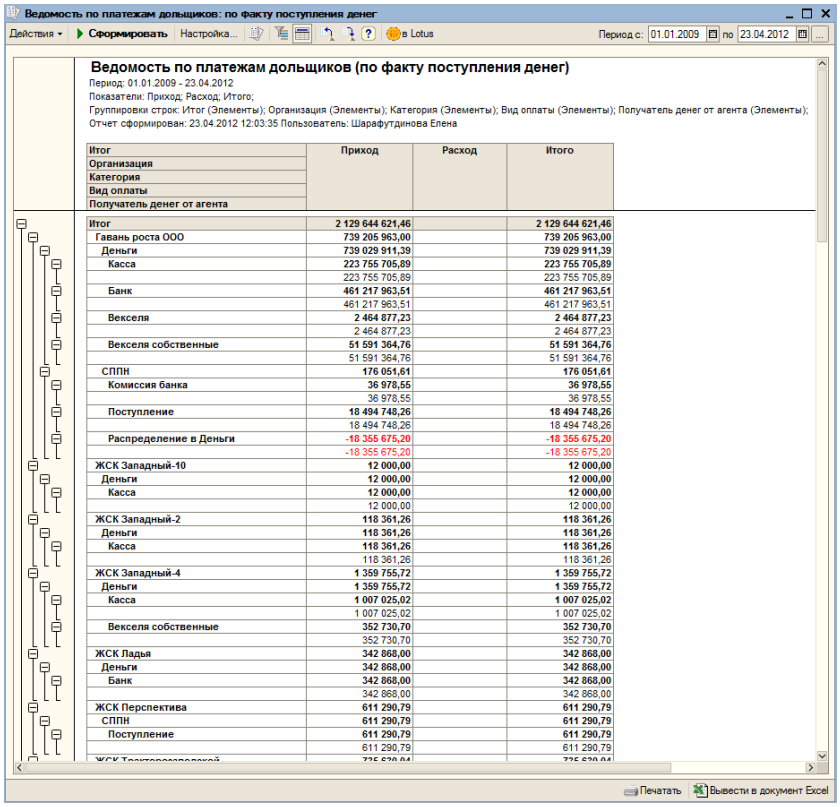
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 600).

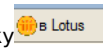


При нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 601.

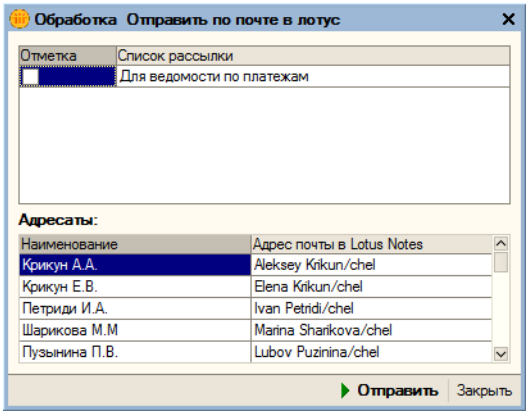


Внешний вид сформированного отчета представлен на рисунке 602:



При нажатии на кнопку 

открывается обработка для выгрузки данных на почту (рисунок 603).



Адресаты формируются из справочника «Списки рассылки для лотус»

Группировки по умолчанию:

- Организация – организация, в которую приходят деньги; если деньги были приняты по агентскому договору, то организацией в отчете выступает агент,
- Вид оплаты ,
- Категория – категория оплаты:
  - Деньги – реальные денежные средства, поступающие в организацию, или исходящие из нее,
  - Не денежные расчеты, зачеты – зачетные суммы, переоформление внутри одной организации, прочее,
  - СППН – деньги, принятые по системе приема платежей от населения, они не разбиты по контрагентам, а вносятся общей суммой,
  - Деньги перенос – реальные денежные средства, которые движутся внутри холдинга,
- Получатель денег от агента – если деньги были приняты по агентскому договору, то получателем денег от агента в отчете выступает конечная организация, в которую они поступят.

Также отчет можно разворачивать по следующим полям:

- Договор контрагента,
- Контрагент – владелец договора,
- Объект – объект строительства, берется из договора,
- Комплекс – комплекс объекта строительства,
- Категория – категория оплаты,
- График платежей – график платежей дольщиков, ищется по договору,
- Организация из графика,
- ПИФ на регистрации – соответствующее поле в графике платежей,
- Риэлтерское агентство – соответствующее поле в графике платежей,
- Документ движения – документ оплаты.

Показатели отчета:

- Приход – поступление денежных средств,
- Расход – расходование денежных средств,

- Итого = Приход – Расход.

Для СППН показатели имеют несколько другое значение, подробное описание в следующем разделе.

Ведомость отражает итоги взаиморасчетов с дольщиками по графикам платежей и допсоглашениям. Отчет формируется за период в разрезе организаций.

"По факту поступления денег" означает, что отбор делается по датам платежных документов.

Расшифровка видов оплат представлена в таблице 29.

Вид оплаты	Первичный документ
Касса	+ ПКО в режиме только опер, либо опер+бух Оплата по графику платежей Оплата по доп.соглашению - РКО в режиме только опер, либо опер+бух Возврат денежных средств дольщику Возврат денежных средств дольщику доп соглашение
Банк	+ Платежное поручение входящее Оплата по графику платежей Оплата по доп.соглашению + Оплаты по агентским договорамс галочкой «Это приложение к платежному поручению» и видом контрагента «Дольщик»- Платежное поручение исходящее Возврат денежных средств дольщику Возврат денежных средств дольщику доп соглашение + Регистрация нераспределенных платежей Платеж на р/с ПИФ
Векселя **Векселя собственные**	+ Акт приема векселей Оплата по графику платежей векселями Оплата по доп.соглашению векселями - Акт передачи векселей Возврат денежных средств дольщику векселями с галочкой «По управлению»
Касса через агента	+ ПКО в режиме только опер, либо опер+бух Оплата по графику платежей Оплата по доп.соглашению с галочкой «По агентским»
Деньги по предъявленному векселю	+ Регистрация нераспределенных платежей Платеж по предъявленному векселю
Оплата за риэлтерские услуги	+ ПКО в режиме только опер, либо опер+бух Оплата покупателя за риэлторские услуги + Платежное поручение входящее Оплата покупателя за риэлторские услуги + Акт приема векселей Оплата покупателя за риэлторские услуги
Переоформление, корректировка	+ График платежей дольщиков Переоформление графика платежей + КорректировкаВзаиморасчетовВиды зачета для первого участника взаиморасчетов Регистрация оплаты дольщика по графику платежей Регистрация оплаты дольщика (только опер.учет) Регистрация оплаты дольщика по доп соглашению - КорректировкаВзаиморасчетовВиды зачета для второго участника взаиморасчетов Возврат переплаты дольщику Возврат дольщику по доп соглашению
Прочее	± Переуступка переплаченных сумм дольщиками- Расторжение договора

Расшифровка категорий

Не денежные расчеты, зачеты включают виды оплат «переоформление, корректировка» и «прочее».

Деньги перенос включают операции переноса денег между организациями холдинга по одному и тому же контрагенту в один день, это пары документов Платежное поручение исходящее – входящее, РКО – ПКО. Также сюда попадают платежи, проходящие по договорам с галочкой «Внутренний»

СППН – оплата по банку, не разбитая по контрагентам:

Приход - платежные поручения входящие, оплата от агента.

Расход - распределение денег по договорам документом «Оплаты по агентским договорам», после распределения попадет в "Деньги"

Комиссия банка - указывается в документах Оплата по агентским договорам

Деньги включают виды оплат 1-7, это реальные платежи и реальные возвраты, здесь исключены переносы.

Исключения

Из расхода убраны возвраты Крикуну А.А, т.к. это прогон денежных средств.

Он оформляется таким образом, что никогда не попадает в приход, поэтому вообще убран из отчета.

Из расхода убраны Платежные поручения, где получателем выступает УК БКС, либо Стройком-капитал ЗПИФ, либо Тополиная аллея ЗПИФ. Здесь аналогичная ситуация: никогда не попадет в приход, а это перенос денег.

Из отчета убраны платежи по договорам, если вид договора «с инвестором» и по данному договору на дату конца действует график с видом операции «по оптовому покупателю».

Расположение и принцип построения отчета «Ведомость по платежам дольщиков_изм» аналогично работе с отчетом «Ведомость по платежам дольщиков» за исключением:

1. **Добавлена категория «Оптовый покупатель»** – категория оплаты с реальным движением денежных средств, поступающих в организацию от оптовой продажи.
2. **Изменена расшифровка категорий.**

Не денежные расчеты, зачеты включают виды оплат:

- «Переоформление, корректировка»,
- «Прочее»,
- «Векселя собственные» на основании первичного учетного документа «Акт приема векселей» с видом операции «Оплата по графику платежей векселями» с установленным признаком «Собственный вексель»;

Оптовый покупатель включает виды оплат, удовлетворяющие условию, что по организации-Контрагенту и договору из первичного учетного документа в программе 1С: Бухгалтерия зарегистрирован документ «График платежей покупателей квартир» с видом операции «График платежей оптовому покупателю», вид договора – «С инвестором»:

- «Банк»,
- «Векселя» и «Векселя собственные»,
- «Переоформление, корректировка» на основании первичного учетного документа «Корректировка взаиморасчетов».

Деньги включают реальные платежи и реальные возвраты, здесь исключены переносы:

- «Касса»,
- «Банк»,
- «Векселя» на основании первичного учетного документа «Акт приема векселей» с видом операции «Оплата по графику платежей векселями» без установленного признака «Собственный вексель»,
- «Векселя собственные»,
- «Касса через агента»,
- «Деньги по предъявленному векселю»,
- «Оплата за предъявленные услуги»,
- «Переоформление, корректировка» на основании первичного учетного документа «Корректировка взаиморасчетов» с признаком «Оплата за третьих лиц».
- **Изменен список исключений.**

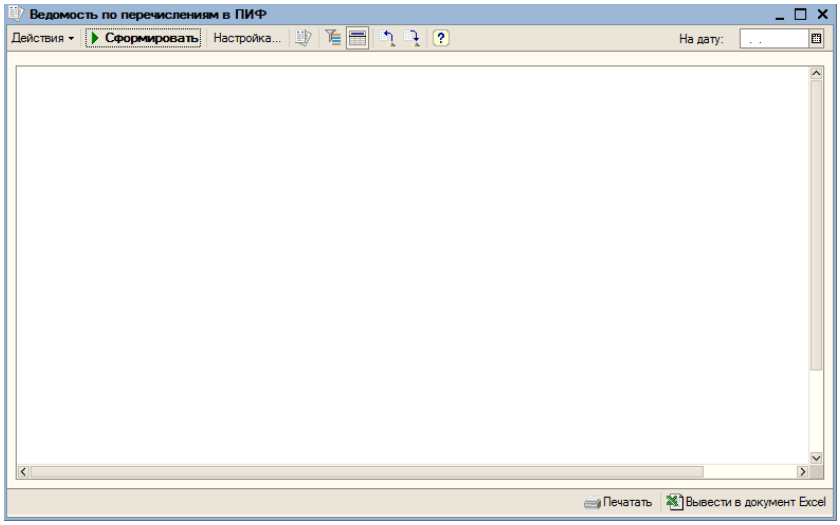
Из расхода убраны возвраты Крикуну А.А, т.к. это прогон денежных средств.

Он оформляется таким образом, что никогда не попадает в приход, поэтому вообще убран из отчета.

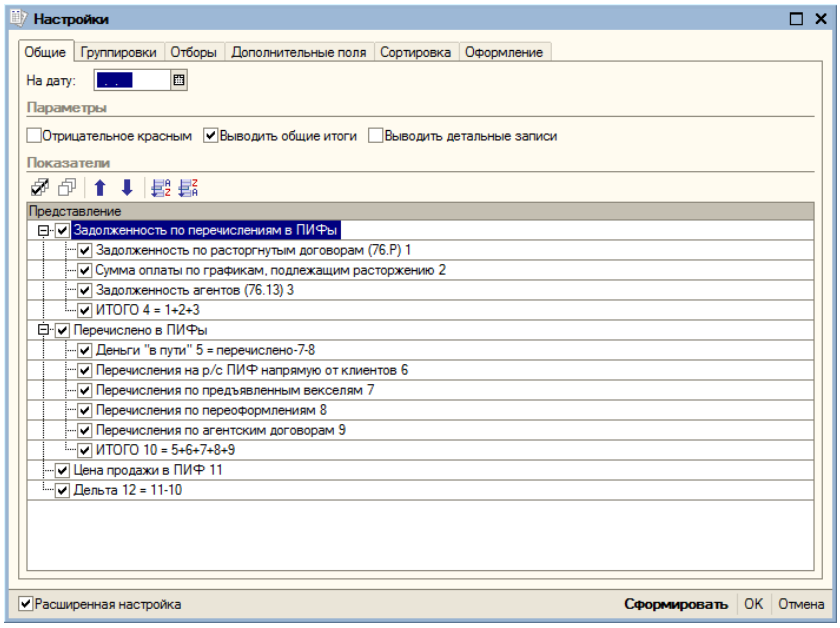
Из расхода убраны Платежные поручения, где получателем выступает УК БКС, либо Стройком-капитал ЗПИФ, либо Тополиная аллея ЗПИФ. Здесь аналогичная ситуация: никогда не попадет в приход, а это перенос денег.

Отчет «Ведомость по перечислениям в ПИФ»

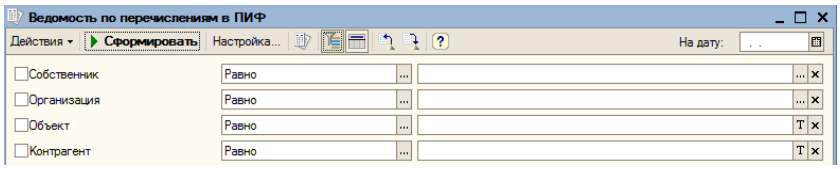
Внешний вид отчета представлен на рисунке 604. В поле «На дату» указывается необходимая дата формирования отчета.



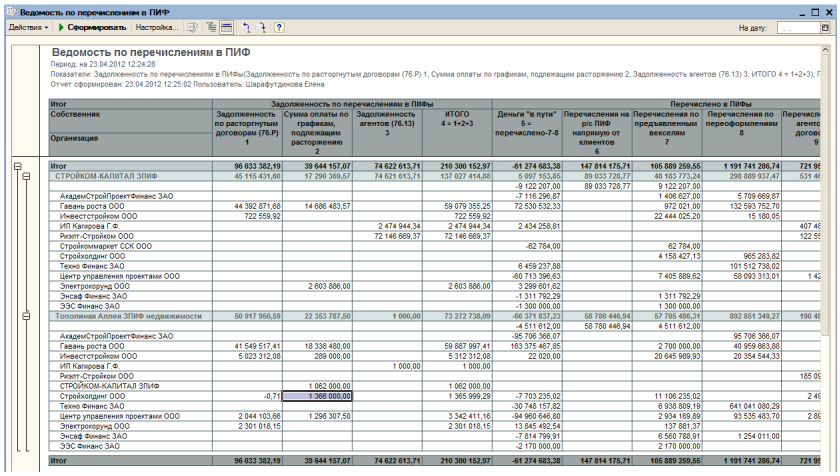
Настройки отчета представлены на рисунке 605.



Отборы, определенные для отчета (рисунок 606).



Сформированный отчет представлен на рисунке 607.



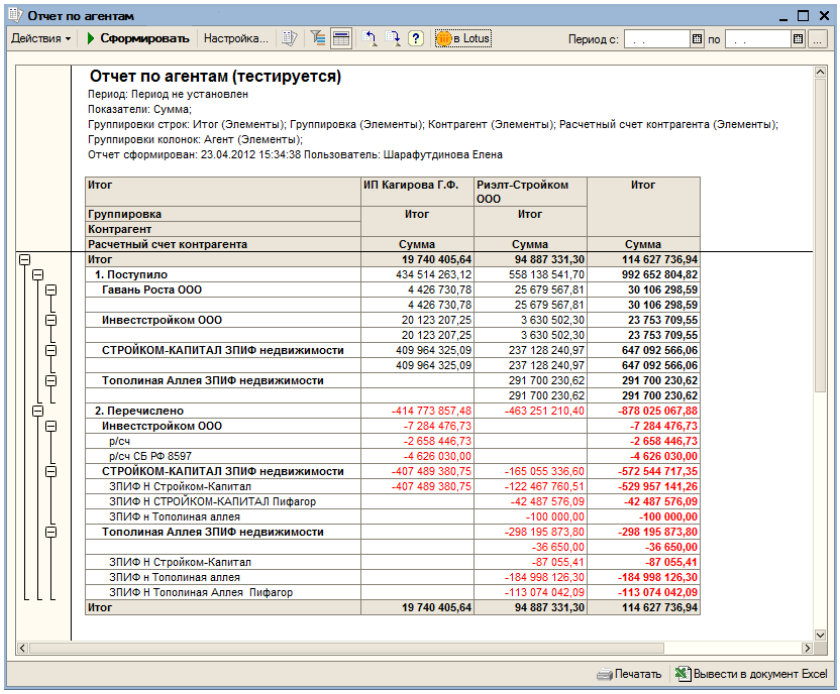
В таблицах 30, 31 представлены поля, по которым формируется отчет.

Итог	Задолженность по перечислениям в ПИФы			
Собственник Организация	Задолженность по расторгнутым договорам (76.Р) 1	Сумма оплаты по графикам, подлежащим расторжению 2	Задолженность агентов (76.13) 3	ИТОГО 4 = 1+2+3

Перечислено в ПИФы						Цена продажи в ПИФ 11	Дельта 12 = 11-10
Деньги "в пути" 5 = перечислено-7-8	Перечисления на р/с ПИФ напрямую от клиентов 6	Перечисления по предъявленным векселям 7	Перечисления по переоформлениям 8	Перечисления по агентским договорам 9	ИТОГО 10 = 5+6+7+8+9		

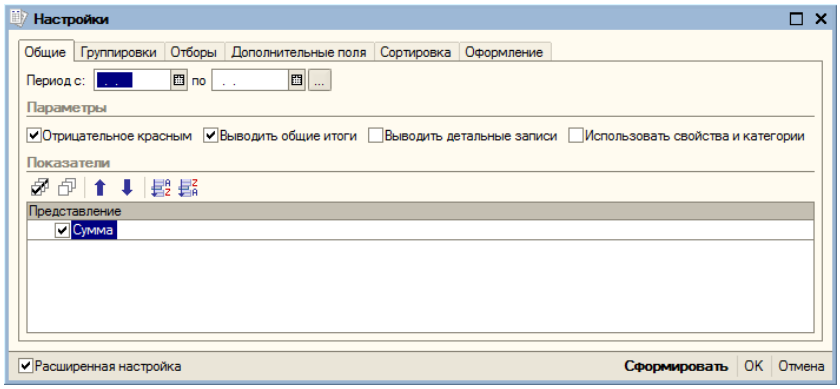
«Отчет по агентам»

Внешний вид отчета представлен на рисунке 608. В поля «Период с:», «по:» указывается необходимый период времени формирования отчета.



Итог	ИП Кагирова Г.Ф.	Риэлт-Стройком ООО	Итог
Группировка	Итог	Итог	
Контрагент			
Расчетный счет контрагента	Сумма	Сумма	Сумма
Итог	**19 740 405,64**	**94 887 331,30**	**114 627 736,94**
1. Поступило	434 514 263,12	558 138 541,70	**992 652 804,82**
Гавань Роста ООО	4 426 730,78	25 679 567,81	**30 106 298,59**
	4 426 730,78	25 679 567,81	**30 106 298,59**
Инвестстройком ООО	20 123 207,25	3 630 502,30	**23 753 709,55**
	20 123 207,25	3 630 502,30	**23 753 709,55**
СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ ЗПИФ недвижимости	409 964 325,09	237 128 240,97	**647 092 566,06**
	409 964 325,09	237 128 240,97	**647 092 566,06**
Тополиная Аллея ЗПИФ недвижимости		291 700 230,62	**291 700 230,62**
		291 700 230,62	**291 700 230,62**
2. Перечислено	-414 773 857,48	-463 251 210,40	**-878 025 067,88**
Инвестстройком ООО	-7 284 476,73		**-7 284 476,73**
р/сч	-2 658 446,73		**-2 658 446,73**
р/сч СБ РФ 8597	-4 626 030,00		**-4 626 030,00**
СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ ЗПИФ недвижимости	-407 489 380,75	-165 055 336,60	**-572 544 717,35**
ЗПИФ Н Стройком-Капитал	-407 489 380,75	-122 467 760,51	**-529 957 141,26**
ЗПИФ Н СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ Пифагор		-42 487 576,09	**-42 487 576,09**
ЗПИФ н Тополиная аллея		-100 000,00	**-100 000,00**
Тополиная Аллея ЗПИФ недвижимости		-298 195 873,80	**-298 195 873,80**
		-36 650,00	**-36 650,00**
ЗПИФ Н Стройком-Капитал		-87 055,41	**-87 055,41**
ЗПИФ Н Тополиная аллея		-184 998 126,30	**-184 998 126,30**
ЗПИФ Н Тополиная Аллея Пифагор		-113 074 042,09	**-113 074 042,09**
Итог	**19 740 405,64**	**94 887 331,30**	**114 627 736,94**

Настройки можно изменить на форме, нажав на кнопку «Настройки» в форме отчета. Есть возможность задать группировки, отборы, дополнительные поля, сортировку, оформление для отчета (рисунок 609).



В таблице 62 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Итог	ИП Кагирова Г.Ф.	Риэлт-Стройком ООО	Итог
Группировка	Итог	Итог	
Контрагент			
Расчетный счет контрагента	Сумма	Сумма	Сумма

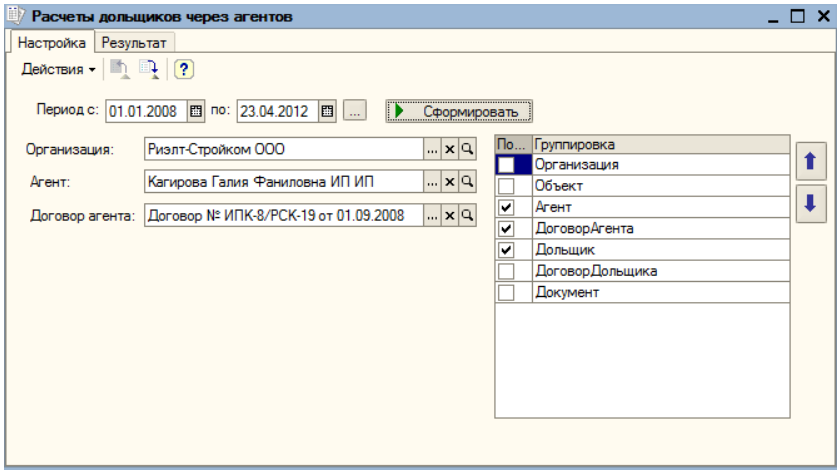
Отчет «Расчеты дольщиков через агентов»

Внешний вид отчета представлен на рисунке 610. В поля «Период с:», «по:» указывается необходимый период времени формирования отчета.

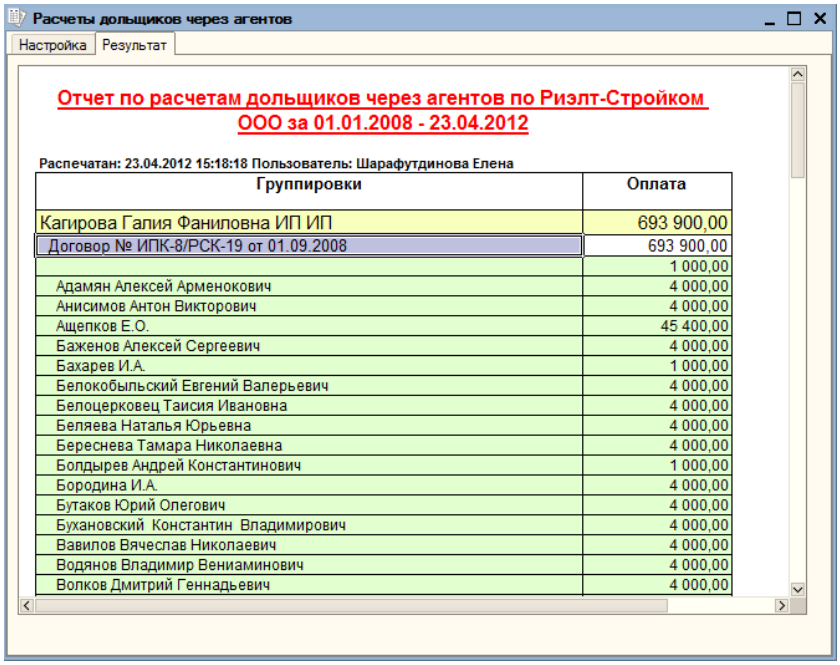
Формирование отчета происходит по следующим полям:

- Организация,
- Агент,
- Договор агента.

Также имеет возможность определить группировки по полям на форме.

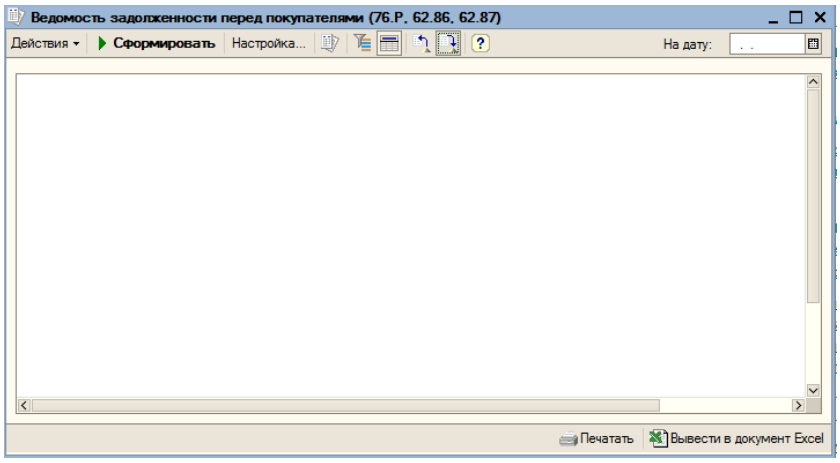


При нажатии на кнопку «Сформировать» отображается результат вывода отчета, рисунок 611.

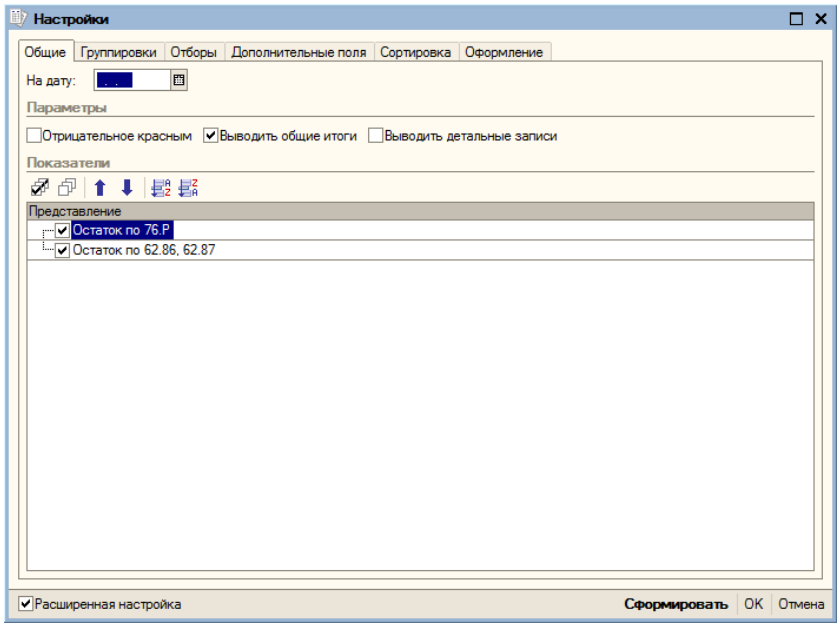


Отчет «Ведомость задолженности перед покупателями (76.Р, 62.86, 62.87)»

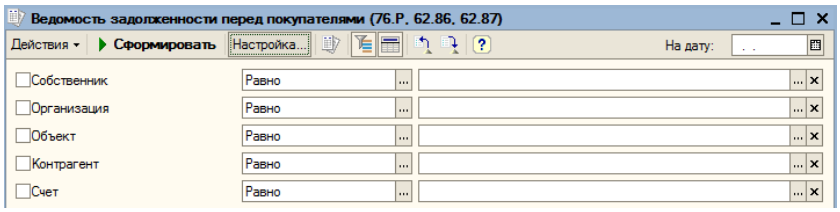
Внешний вид отчета представлен на рисунке 612. В поле «На дату» указывается необходимая дата формирования отчета.



В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 613).



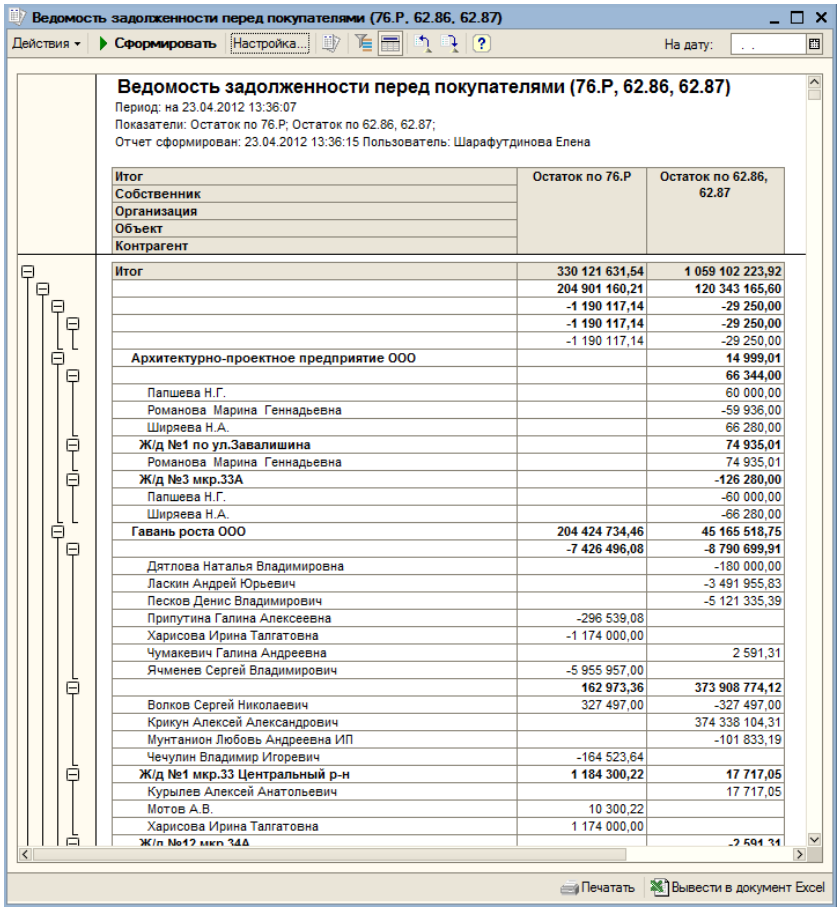
При нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 614.



Отчет формируется по остаткам бухгалтерских счетов:

- 76.Р – Расчеты по расторжениям договоров,
- 62.86 – Расчеты с покупателями недвижимости,
- 62.86 – Задолженность покупателей недвижимости,

Внешний вид сформированного отчета представлен на рисунке 615.

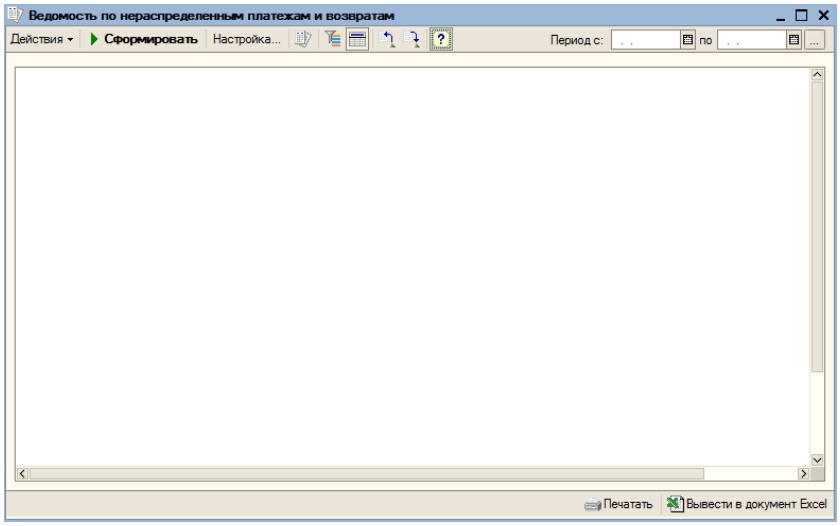


В таблице 33 представлены поля, по которым сформирован отчет.

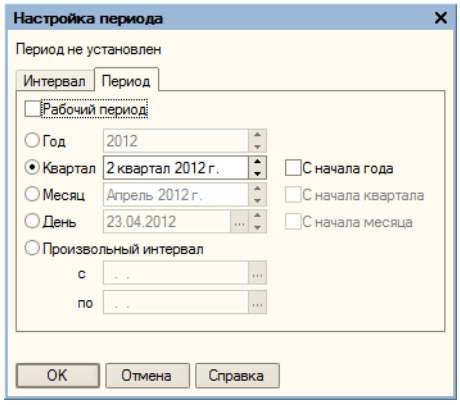
Итог		
Собственник		
Организация	Остаток по 76.Р	Остаток по 62.86, 62.87
Объект		
Контрагент		

Отчет «Ведомость по нераспределенным платежам и возвратам»

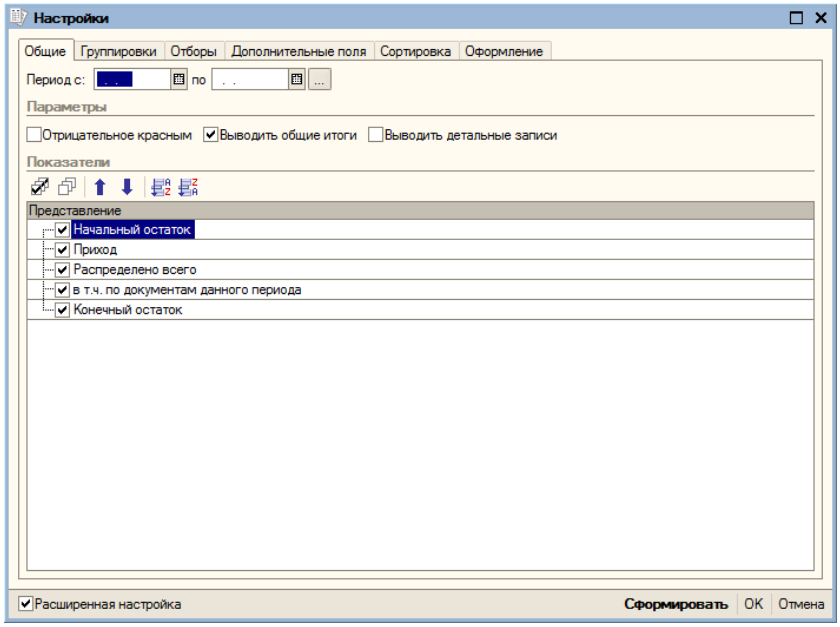
Внешний вид отчета представлен на рисунке 616. В полях «Период с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета.



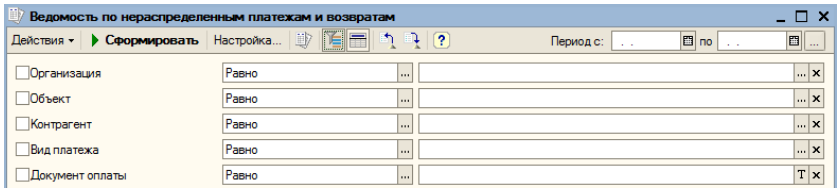
Нажав на кнопку , появляется окно для настроек периода, интервала времени (рисунок 617).



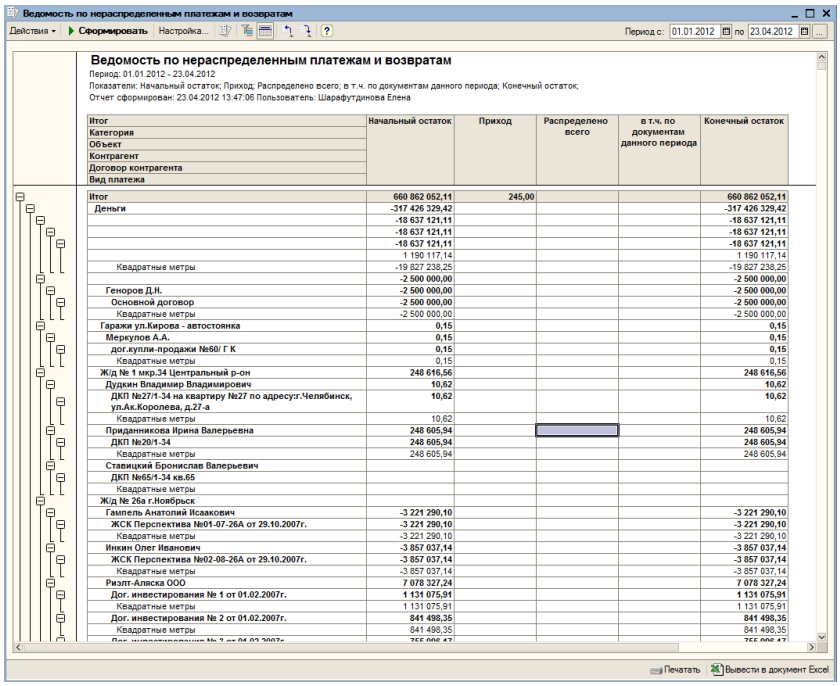
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 618).



При нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 619.



Ведомость по нераспределенным платежам и возвратам представлена на рисунке 620.

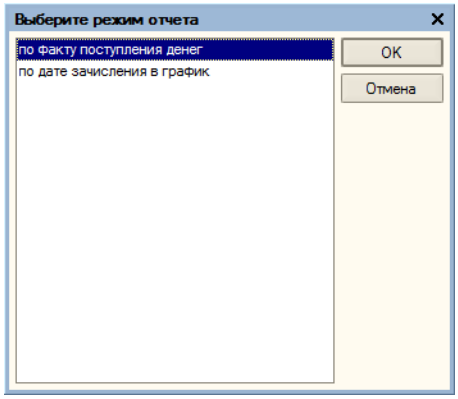


В таблице 34 представлены поля, по которым сформирован отчет по нераспределенным платежам.

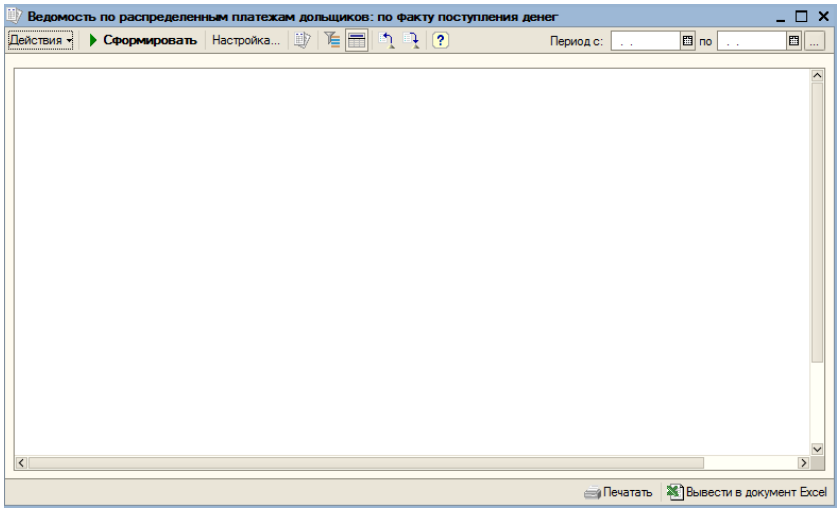
Итог	Начальный остаток	Приход	Распределено всего	в т.ч. по документам данного периода	Конечный остаток
Категория					
Объект					
Контрагент					
Договор контрагента					
Вид платежа					

Отчет «Ведомость по распределенным платежам дольщиков»

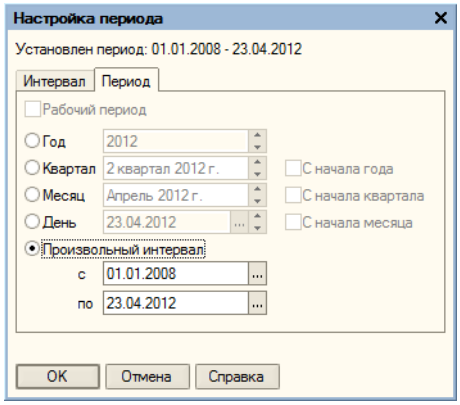
При вызове отчета появляется окно с выбором режима отчета (рисунок 621).



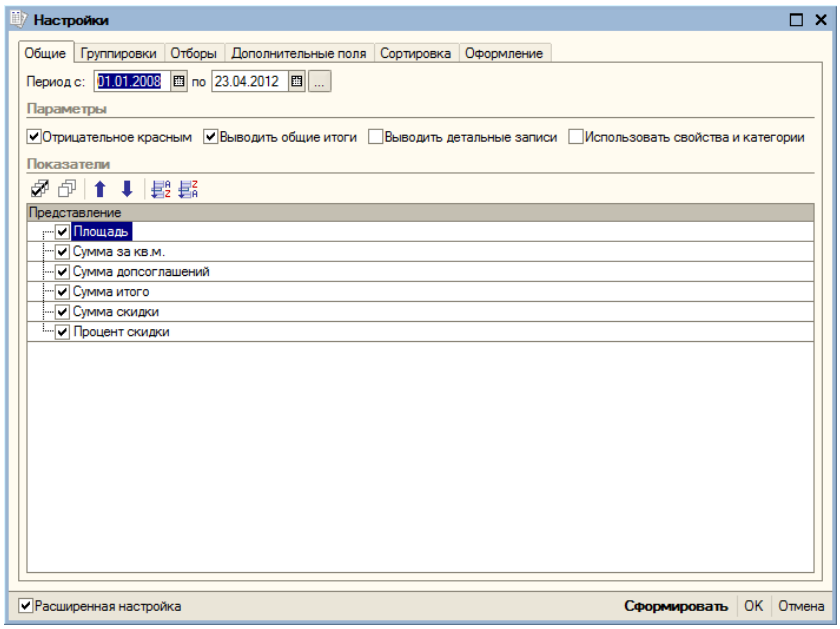
Внешний вид отчета представлен на рисунке 622. В полях «Период с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета.



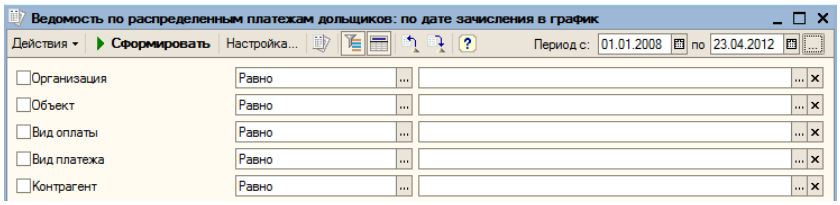
Нажав на кнопку , появляется окно для настроек периода, интервала времени (рисунок 623).



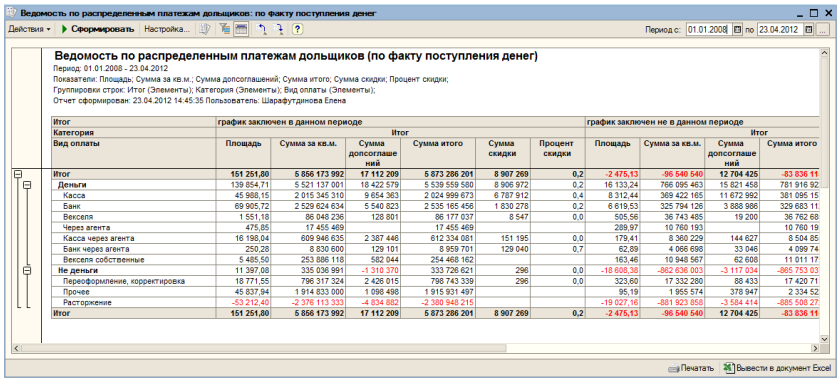
В настройках можно указать параметры представления отчета, задать группировки строк и колонок, определить отборы, внести дополнительные поля их размещение и положение, указать сортировку по полям, и выбрать вариант оформления отчета (рисунок 624).



При нажатии на кнопку «Быстрые отборы» есть возможность определить отборы сразу в отчете рисунок 625.



Сформированный отчет представлен на рисунке 626.



Ведомость по распределенным платежам дольщиков: по факту поступления денег

Действия Сформировать Настройка... Период с: 01.01.2008 по 23.04.2012

Ведомость по распределенным платежам дольщиков (по факту поступления денег)

Период: 01.01.2008 - 23.04.2012
Показатели: Площадь; Сумма за кв.м.; Сумма допсоглашений; Сумма итого; Сумма скидки; Процент скидки;
Группировки строк: Итог (Элементы); Категория (Элементы); Вид оплаты (Элементы);
Отчет сформирован: 23.04.2012 14:45:35 Пользователь: Шарафутдинова Елена

Итог	график заключен в данном периоде						график заключен не в данном периоде			
Категория	Итог						Итог			
Вид оплаты	Площадь	Сумма за кв.м.	Сумма допсоглашений	Сумма итого	Сумма скидки	Процент скидки	Площадь	Сумма за кв.м.	Сумма допсоглашений	Сумма итого
Итог	**151 251,80**	**5 856 173 992**	**17 112 209**	**5 873 286 201**	**8 907 269**	**0,2**	**-2 475,13**	**-96 540 540**	**12 704 425**	**-83 836 11**
Деньги	139 854,71	5 521 137 001	18 422 579	5 539 559 580	8 906 972	0,2	16 133,24	766 095 463	15 821 458	781 916 92
Касса	45 988,15	2 015 345 310	9 654 363	2 024 999 673	6 787 912	0,4	8 312,44	369 422 165	11 672 992	381 095 15
Банк	69 905,72	2 529 624 634	5 540 823	2 535 165 456	1 830 278	0,2	6 619,53	325 794 126	3 888 986	329 683 11
Векселя	1 551,18	86 048 236	128 801	86 177 037	8 547	0,0	505,56	36 743 485	19 200	36 762 68
Через агента	475,85	17 455 469		17 455 469			289,97	10 760 193		10 760 19
Касса через агента	16 198,04	609 946 635	2 387 446	612 334 081	151 195	0,0	179,41	8 360 229	144 627	8 504 85
Банк через агента	250,28	8 830 600	129 101	8 959 701	129 040	0,7	62,89	4 066 698	33 046	4 099 74
Векселя собственные	5 485,50	253 886 118	582 044	254 468 162			163,46	10 948 567	62 608	11 011 17
Не деньги	11 397,08	335 036 991	-1 310 370	333 726 621	296	0,0	-18 608,38	-862 636 003	-3 117 034	-865 753 03
Переоформление, корректировка	18 771,55	796 317 324	2 426 015	798 743 339	296	0,0	323,60	17 332 280	88 433	17 420 71
Прочее	45 837,94	1 914 833 000	1 098 498	1 915 931 497			95,19	1 955 574	378 947	2 334 52
Расторжение	-53 212,40	-2 376 113 333	-4 834 882	-2 380 948 215			-19 027,16	-881 923 858	-3 584 414	-885 508 27
Итог	**151 251,80**	**5 856 173 992**	**17 112 209**	**5 873 286 201**	**8 907 269**	**0,2**	**-2 475,13**	**-96 540 540**	**12 704 425**	**-83 836 11**

Печатать Вывести в документ Excel

В таблицах 35, 36, 37 представлены поля, по которым сформирован отчет.

Итог	график заключен в данном периоде					
Категория	Итог					
Вид оплаты	Площадь	Сумма за кв.м.	Сумма допсоглашений	Сумма итого	Сумма скидки	Процент скидки

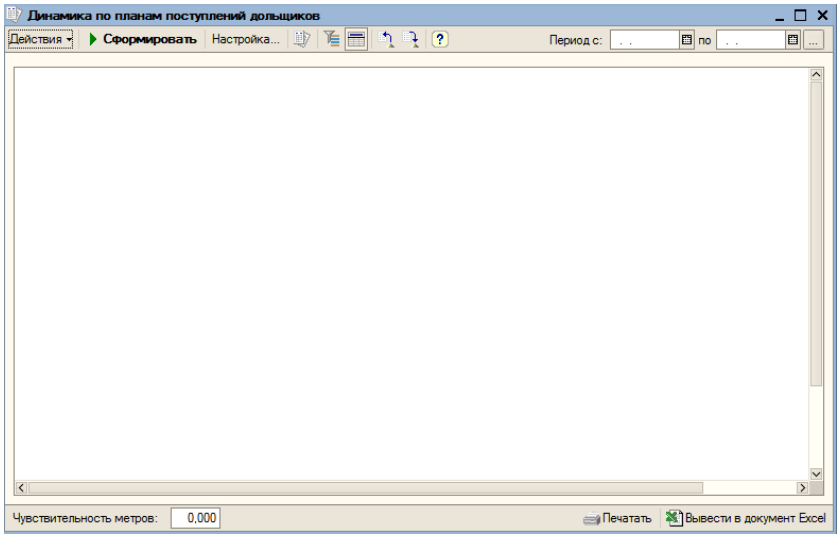
график заключен не в данном периоде					
Итог					
Площадь	Сумма за кв.м.	Сумма допсоглашений	Сумма итого	Сумма скидки	Процент скидки

Итог					
Площадь	Сумма за кв.м.	Сумма допсоглашений	Сумма итого	Сумма скидки	Процент скидки

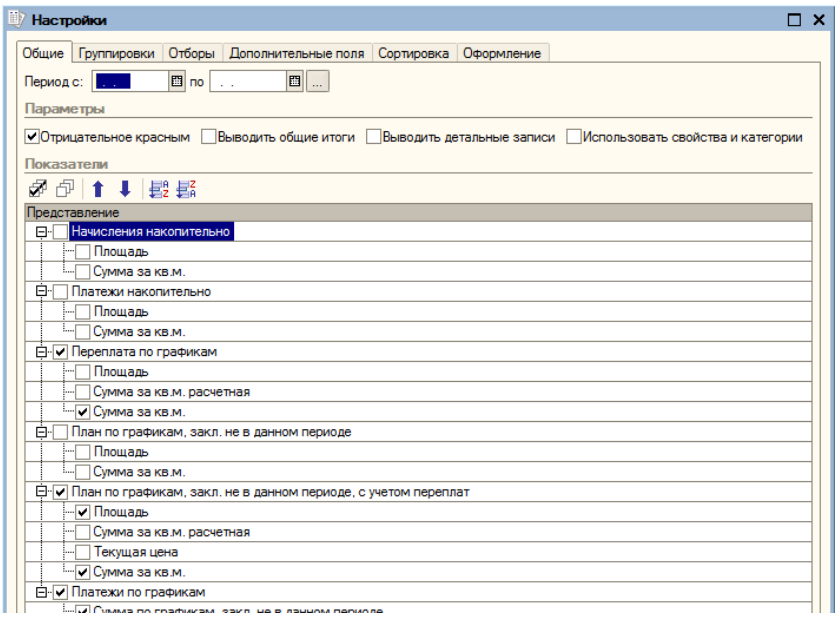
Режим «По дате зачисления в график» имеет подобный алгоритм формирования.

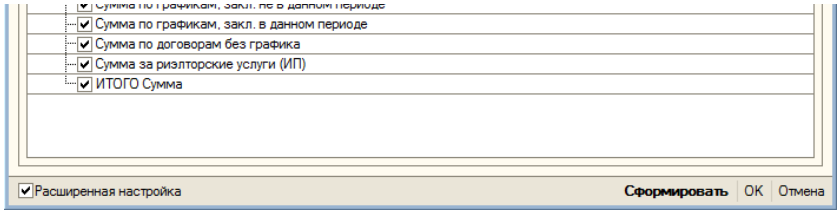
Отчет «Динамика по планам поступлений дольщиков»

Внешний вид отчет представлен на рисунке 627. В полях «Период с:», «По:» указывается необходимый промежуток дат для вывода отчета.

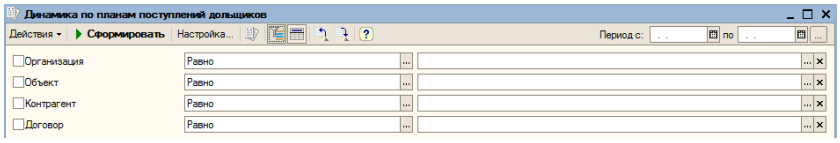


Для более подробного анализа динамики и понимания работы отчета, можно изменить настройки отчета, рисунок 628.

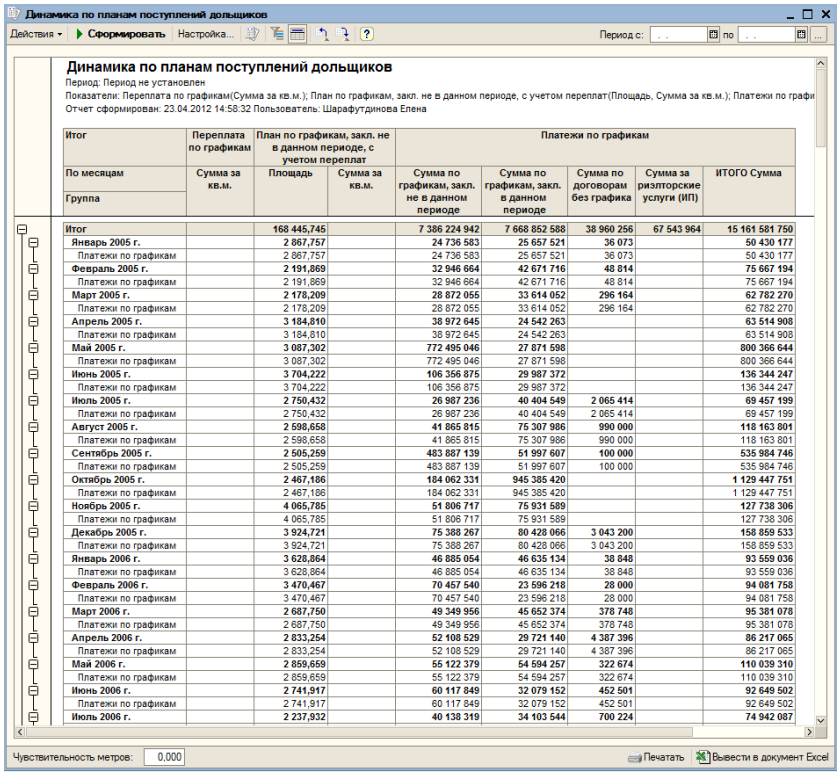




Есть возможность определить отборы, нажав на кнопку «Быстрые отборы» на форме отчета (рисунок 629).



Динамика по платежам поступлений дольщиков представлена на рисунке 630.



Итог	Переплата по графикам	План по графикам, закл. не в данном периоде, с учетом переплат		Платежи по графикам				
По месяцам / Группа	Сумма за кв.м.	Площадь	Сумма за кв.м.	Сумма по графикам, закл. не в данном периоде	Сумма по графикам, закл. в данном периоде	Сумма по договорам без графика	Сумма за риэлторские услуги (ИП)	ИТОГО Сумма
Итог		**168 445,745**		**7 386 224 942**	**7 668 852 588**	**38 960 256**	**67 543 964**	**15 161 581 750**
Январь 2005 г.		**2 867,757**		**24 736 583**	**25 657 521**	**36 073**		**50 430 177**
Платежи по графикам		2 867,757		24 736 583	25 657 521	36 073		50 430 177
Февраль 2005 г.		**2 191,869**		**32 946 664**	**42 671 716**	**48 814**		**75 667 194**
Платежи по графикам		2 191,869		32 946 664	42 671 716	48 814		75 667 194
Март 2005 г.		**2 178,209**		**28 872 055**	**33 614 052**	**296 164**		**62 782 270**
Платежи по графикам		2 178,209		28 872 055	33 614 052	296 164		62 782 270
Апрель 2005 г.		**3 184,810**		**38 972 645**	**24 542 263**			**63 514 908**
Платежи по графикам		3 184,810		38 972 645	24 542 263			63 514 908
Май 2005 г.		**3 087,302**		**772 495 046**	**27 871 598**			**800 366 644**
Платежи по графикам		3 087,302		772 495 046	27 871 598			800 366 644
Июнь 2005 г.		**3 704,222**		**106 356 875**	**29 987 372**			**136 344 247**
Платежи по графикам		3 704,222		106 356 875	29 987 372			136 344 247
Июль 2005 г.		**2 750,432**		**26 987 236**	**40 404 549**	**2 065 414**		**69 457 199**
Платежи по графикам		2 750,432		26 987 236	40 404 549	2 065 414		69 457 199
Август 2005 г.		**2 598,658**		**41 865 815**	**75 307 986**	**990 000**		**118 163 801**
Платежи по графикам		2 598,658		41 865 815	75 307 986	990 000		118 163 801
Сентябрь 2005 г.		**2 505,259**		**483 887 139**	**51 997 607**	**100 000**		**535 984 746**
Платежи по графикам		2 505,259		483 887 139	51 997 607	100 000		535 984 746
Октябрь 2005 г.		**2 467,186**		**184 062 331**	**945 385 420**			**1 129 447 751**
Платежи по графикам		2 467,186		184 062 331	945 385 420			1 129 447 751
Ноябрь 2005 г.		**4 065,785**		**51 806 717**	**75 931 589**			**127 738 306**
Платежи по графикам		4 065,785		51 806 717	75 931 589			127 738 306
Декабрь 2005 г.		**3 924,721**		**75 388 267**	**80 428 066**	**3 043 200**		**158 859 533**
Платежи по графикам		3 924,721		75 388 267	80 428 066	3 043 200		158 859 533
Январь 2006 г.		**3 628,864**		**46 885 054**	**46 635 134**	**38 848**		**93 559 036**
Платежи по графикам		3 628,864		46 885 054	46 635 134	38 848		93 559 036
Февраль 2006 г.		**3 470,467**		**70 457 540**	**23 596 218**	**28 000**		**94 081 758**
Платежи по графикам		3 470,467		70 457 540	23 596 218	28 000		94 081 758
Март 2006 г.		**2 687,750**		**49 349 956**	**45 652 374**	**378 748**		**95 381 078**
Платежи по графикам		2 687,750		49 349 956	45 652 374	378 748		95 381 078
Апрель 2006 г.		**2 833,254**		**52 108 529**	**29 721 140**	**4 387 396**		**86 217 065**
Платежи по графикам		2 833,254		52 108 529	29 721 140	4 387 396		86 217 065
Май 2006 г.		**2 859,659**		**55 122 379**	**54 594 257**	**322 674**		**110 039 310**
Платежи по графикам		2 859,659		55 122 379	54 594 257	322 674		110 039 310
Июнь 2006 г.		**2 741,917**		**60 117 849**	**32 079 152**	**452 501**		**92 649 502**
Платежи по графикам		2 741,917		60 117 849	32 079 152	452 501		92 649 502
Июль 2006 г.		**2 237,932**		**40 138 319**	**34 103 544**	**700 224**		**74 942 087**

Переплата по графикам – расчетная сумма переплаты по графику (за квадратные метры, исходя из распределенных платежей) на начало месяца.

План по графикам, закл. не в данном периоде с учетом переплат – планируемые площадь и сумма поступлений в текущем месяце по пессимистичному варианту.

Платежи по графикам – фактически поступившие деньги за период (ИТОГО Сумма совпадает с суммой Денег в Ведомости по платежам дольщиков).

Привязка поступлений к графикам платежей осуществляется по договору в платежном документе. Возможны случаи, что деньги не привяжутся к конкретному графику.

Сумма за риэлтерские услуги выделяется отдельной колонкой, т.к. никогда не будет распределена по графикам.

Алгоритм расчета и группы показателей

Показатели отчета формируются следующим образом.

1) Рассчитываем по графику платежей, сколько дольщик должен был заплатить по метрам на начало месяца

Начисления накопительно:

- **Площадь(1)**
- **сумма за кв.м(2)**

2) Рассчитываем, сколько распределено по метрам оплаты на начало месяца.

Платежи накопительно:

- **площадь (3)**
- **сумма за кв.м(4)**

3) Далее вычисляем переплату на начало месяца: платежи минус начисления.

Получаем соответственно площадь переплаты и расчетную сумму переплаты.

Может возникнуть такая ситуация, что по площади числится переплата, а по сумме недоплата, либо наоборот. Это бывает в случаях, когда дольщик платил вперед графика, соответственно по меньшим ценам, чем планировалось, либо наоборот.

Площадь у нас является первичным показателем, поэтому для таких случаев был введен новый показатель суммы. Он формируется по такому алгоритму:

- если площадь переплаты < 0, а сумма переплаты > 0, то сумма, влияющая на график = 0
- если площадь переплаты > 0, а сумма переплаты < 0, то сумма, влияющая на график = 0
- в остальных случаях сумма = расчетной сумме переплаты

Переплата по графикам:

- **площадь (5 = 1-3)**
- **сумма за кв.м расчетная (6 = 2-4)**
- **сумма за кв.м(7)**

4) Рассчитываем план по графикам, заключенным не в данном месяце.

В отчете отображаются планы по графикам до расторжения и переоформления.

План по графикам, закл. не в данном периоде:

- **площадь (8)**
- **сумма за кв.м(9)**

На план влияют документы:

- График платежей дольщиков – при заключении составляется первичный план платежей,
- Изменение цены к графику – план корректируется в соответствии с табличной частью,
- Коррекция графика (с видом операции Коррекция начислений) – коррекция в большую сторону увеличивает данные за последний период платежа по графику, в меньшую сторону уменьшает данные, начиная с последнего периода,
- Распределение платежа – обнуляется план платежей на будущие периоды, если это последний платеж,
- Расторжение графика – обнуляется план платежей на будущие периоды,
- Акт передачи квартир – обнуляется план платежей на будущие периоды.

При переоформлении графика платежей на основании расторжения в план не будет включена сумма первоначального взноса, которая пройдет зачетом.

5) Рассчитываем план по графикам, заключенным не в данном месяце, с учетом переплат.

Для группы риска недоплаты не учитываются, для остальных показатели будут вычислены как план минус переплата.

План по графикам, закл. не в данном периоде, с учетом переплат:

- **площадь (10 = 8-5)**
- **сумма за кв.м. расчетная (11 = 9-7)**

План корректируется только если он <> 0.

Если дольщик платил вперед графика, то определенное количество метров обошлось ему дешевле, чем, если бы он платил по графику. Соответственно сумма за кв.м. расчетная будет не совсем верная.

Поэтому в сумму за кв.м будем вычислять как стоимость планируемых метров по текущей цене.

- **текущая цена(12)**
- **сумма за кв.м.(13 = 10*12)**

6) Рассчитываем платежи по графикам по первичным документам оплаты. Сюда включаются только движения денежных средств по факту поступления. Эти показатели не содержат информацию, за что деньги: за метры или за допсоглашения.

Платежи по графикам:

- **Сумма по графикам, закл. не в данном периоде (14)**
- **Сумма по графикам, закл. в данном периоде (15)**
- **Сумма за риэлтерские услуги (ИП) (16)**
- **ИТОГО Сумма(17)**

(N) – показатели, которые выводятся по умолчанию.