СТО МИ пользователя «Отражение доходов и расходов по ИСП на сайт Папир»

Описание

Инструкция содержит описание регламента отражения доходной части на сайт Папир по инвестиционным строительным проектам.

Подробное описание работы с подсистемой «Управление проектами» представлено в СТО МИ пользователя «Папир: Управление проектами».

Глоссарий

ПО – программное обеспечение.

ПУД – первичный учетный документ.

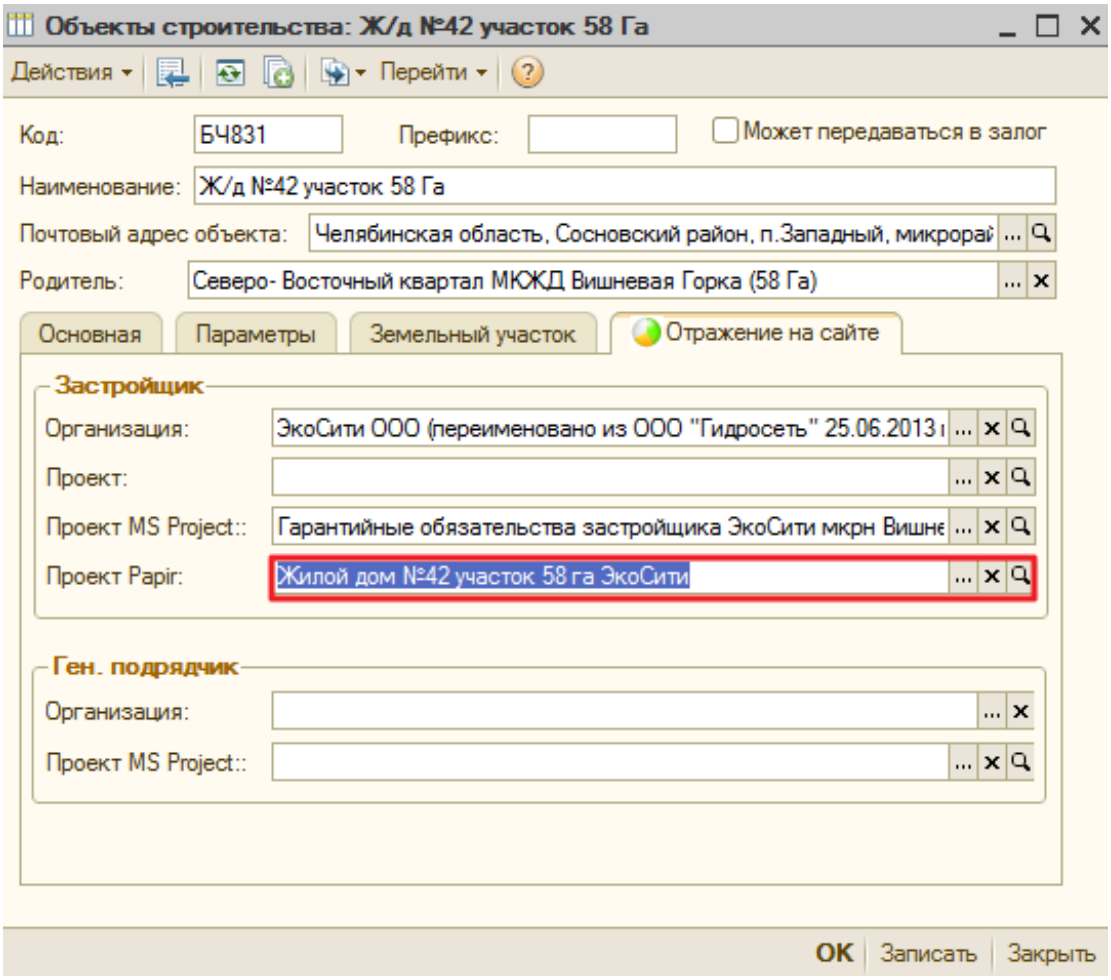
ДДУ – договор долевого участия.

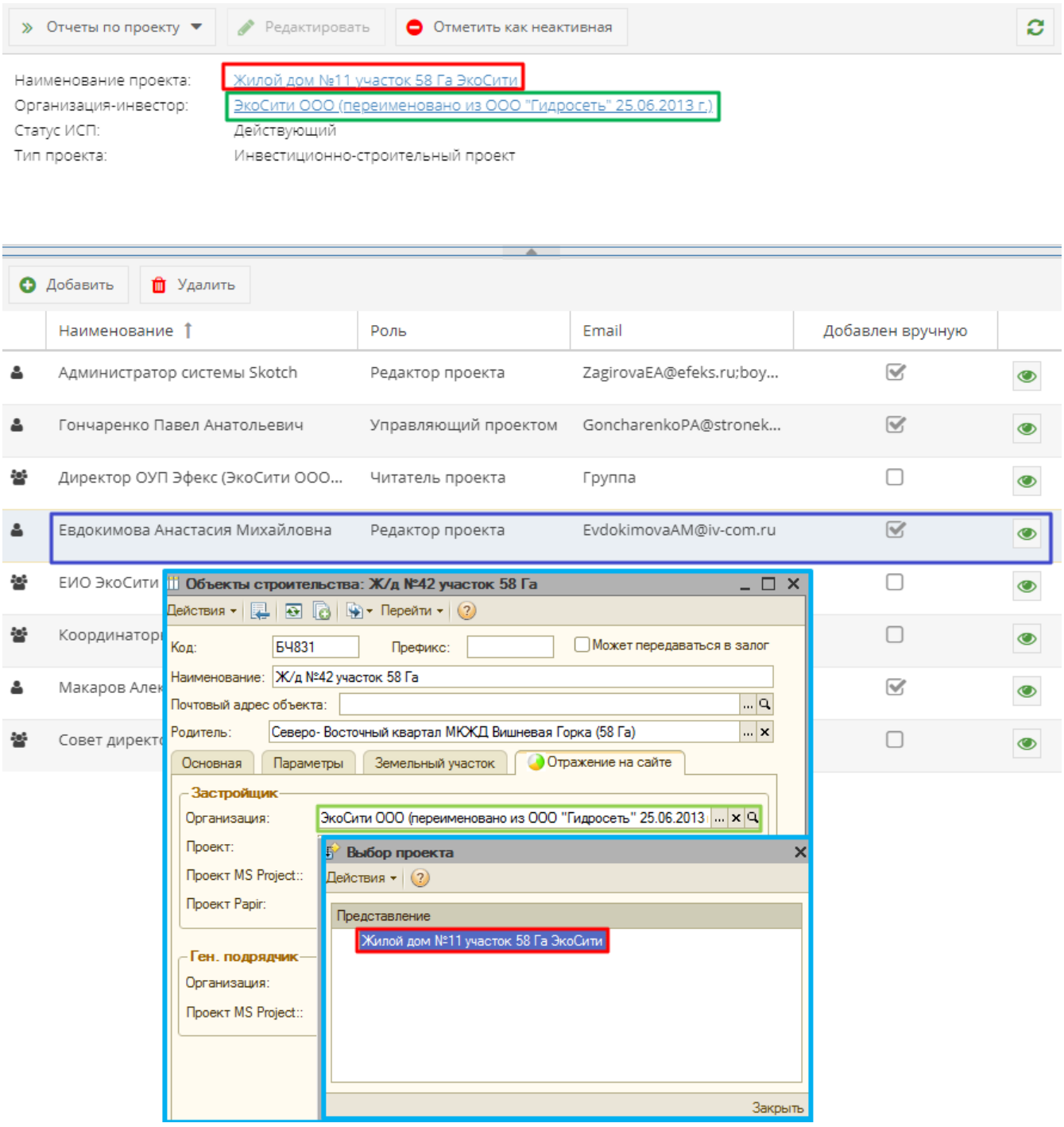
ДКП – договор купли-продажи.

Справочник «Объекты строительства»

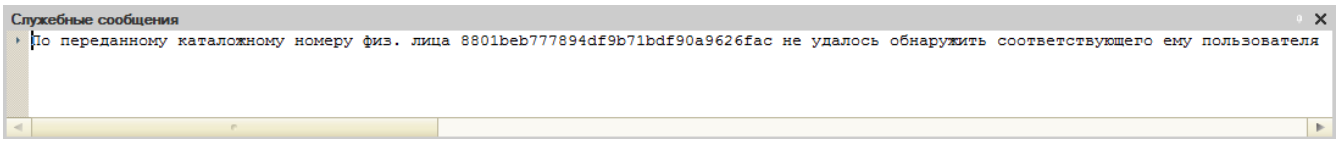
Подробнее о справочнике «Объекты строительства» см. в СТО МИ пользователя «Управление инвестиционными проектами в строительстве на сайте проекта МР».

На вкладке «Отражение на сайте» расположен реквизит «Проект Папир» (рисунок 1). Выбор проекта Папир доступен пользователям с ролью «Контроль и анализ инвестирования», при нажатии на кнопку выбора проектов открывается форма обработки «Выбор проекта»: в списке отображаются проекты Папир организации-застройщика, в которых у текущего пользователя есть роль «Редактор проектов» (рисунок 2).


Объекты строительства: Ж/д №42 участок 58 Га
Действия
Перейти
Код:
БЧ831
Префикс:
Может передаваться в залог
Наименование:
Ж/д №42 участок 58 Га
Почтовый адрес объекта:
Челябинская область, Сосновский район, п.Западный, микрорай
Родитель:
Северо- Восточный квартал МКЖД Вишневая Горка (58 Га)
Основная
Параметры
Земельный участок
Отражение на сайте
Застройщик
Организация:
ЭкоСити ООО (переименовано из ООО "Гидросеть" 25.06.2013
Проект:
Проект MS Project::
Гарантийные обязательства застройщика ЭкоСити мкрн Вишне
Проект Papir:
Жилой дом №42 участок 58 га ЭкоСити
Ген. подрядчик
Организация:
Проект MS Project::
OK
Записать
Закрыть



Если физическое лицо, которое связано с пользователем 1С, не связано с пользователем Папир или пользователь/физ.лицо помечены на удаление, то при попытке получения списка объектов появится сообщение об ошибке (рисунок 3). Для связи физического лица с пользователем Папир необходимо обратиться в техническую поддержку Папир.



Экспорт плана доходов ИСП

Актуализированный план доходов – это план поступлений денежных средств по периодам по заключенным ДДУ и ДКП, включая корректировки. При этом коррекция с точки зрения методологии не должна влиять на завершенные периоды, то есть не может производиться в прошлые (от даты

корректирующего документа) периоды.

Корректировки влияют на текущую (от даты корректирующего документа) и будущие даты по плану доходов.

Таким образом, план доходов не отражает фактическое движение денежных средств по проекту.

Важно!

Данные по фактическим оплатам и распределению НЕ влияют на план доходов, за исключением коррекции начислений по договору, производящейся по итогам последнего платежа.

На план доходов влияют следующие документы учетной системы:

- График платежей покупателей квартир,
- Расторжение договора,
- Коррекция графика платежей,
- Распределение платежа (если последний платеж),
- Изменение цены к графику платежей.

Если рассматривать план доходов в динамике с учетом корректировок, то могут встречаться периоды с отрицательным планом. В таблице ниже приведен простой пример плана с одной корректировкой.

На 31.12.2017 план отрицателен, на 28.02.2018 план 0. То есть считается по методологии, что обязательства с покупателя снимаются, начиная с конца графика. При этом итого по договору и итого по всем периодам по плану совпадает.

График платежей		**Документ коррекции**		**Итого план доходов**
Дата	**Сумма**	**Документ**	**Сумма**	
31.08.2017	300 000,00			300 000,00
31.10.2017	200 000,00			200 000,00
30.11.2017	200 000,00			200 000,00
31.12.2017	200 000,00			200 000,00
31.01.2018	200 000,00	Коррекция графика платежей		-15 246,50
		31.12.2017	-456 322,5	
28.02.2018	241 076,00			0
Итого:	1 341 076,00		-456 322,5	884 753,5

Для успешной выгрузки в объекте строительства должен быть заполнен реквизит «Проект Papir» и в документе «Параметры объекта строительства» для каждой квартиры параметр «Продукт инвестирования Papir» (см. СТО МИ пользователя «Продажа недвижимости»).

План дохода ИСП по графикам платежей формируется по движениям выгружаемого документа в регистре накоплений «План доходов по графику».

Перед выгрузкой документов «График платежей покупателей квартир», «Расторжение договора», «Коррекция графика платежей», «Распределение платежа» и «Изменение цены графику платежей» проверяется выгружен ли

договор из документа. Если договор не найден, то система первично выгружает договор (в документ «Универсальный договор по инвестиционно-строительным проектам» (подробнее о договоре см. СТО МИ пользователя «Папир: Формы электронных документов»), далее документ. Каждый документ 1С: Бухгалтерия выгружается в свою карточку электронного документа в Папир, спецификация выгружается как дочерний документ к договору.

В отчетных формах Папир игнорируется тот факт, что ДДУ и ДКП могут заключаться на несколько собственников, то есть если в документе «График платежей покупателей квартир» указано несколько контрагентов и несколько договоров, то в Папир будет экспортирован только один договор с первым контрагентом.

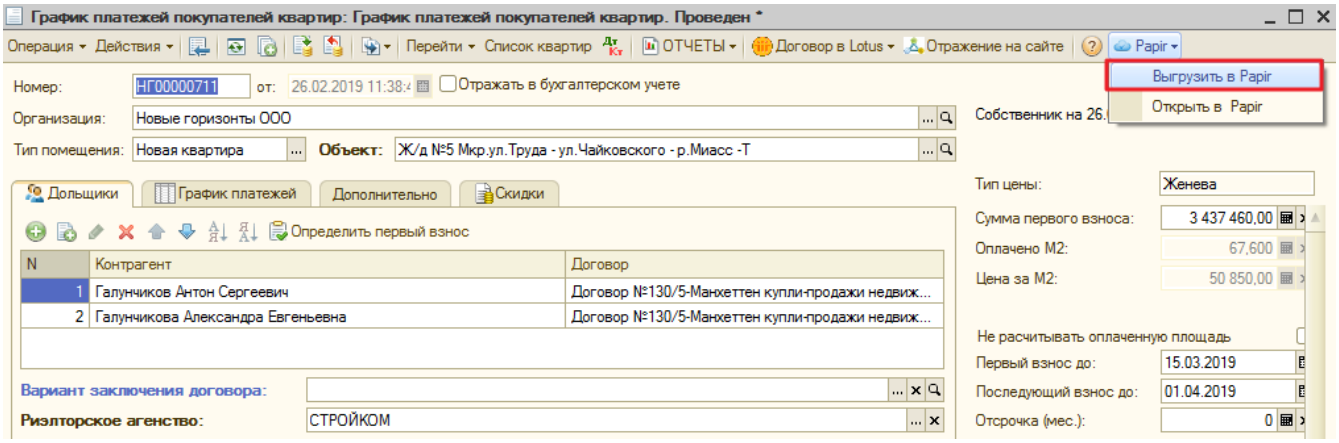
Проведенный в 1С документ в Папир передает статус «Действует», при отмене проведения в Папир экспортируется статус «Отменен».

Подробнее о соответствии реквизитов выгружаемых документов в 1С: Бухгалтерия и Папир см. в СТО МИ пользователя «Интеграция с облачной СЭД Папир».

Выгрузка документов в Папир

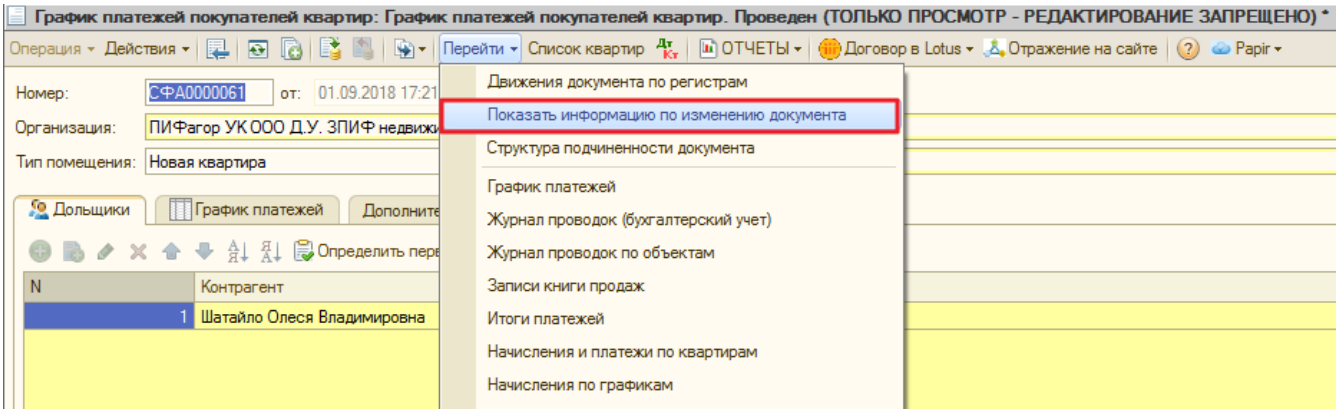
Автоматическая выгрузка документов в Папир выполняется по регламентному заданию «Выгрузка плана доходов в папир» (один раз в день в ночное время). Если документы не были выгружены, то при следующем запуске регламентного задания они снова пытаются выгрузиться в Папир.

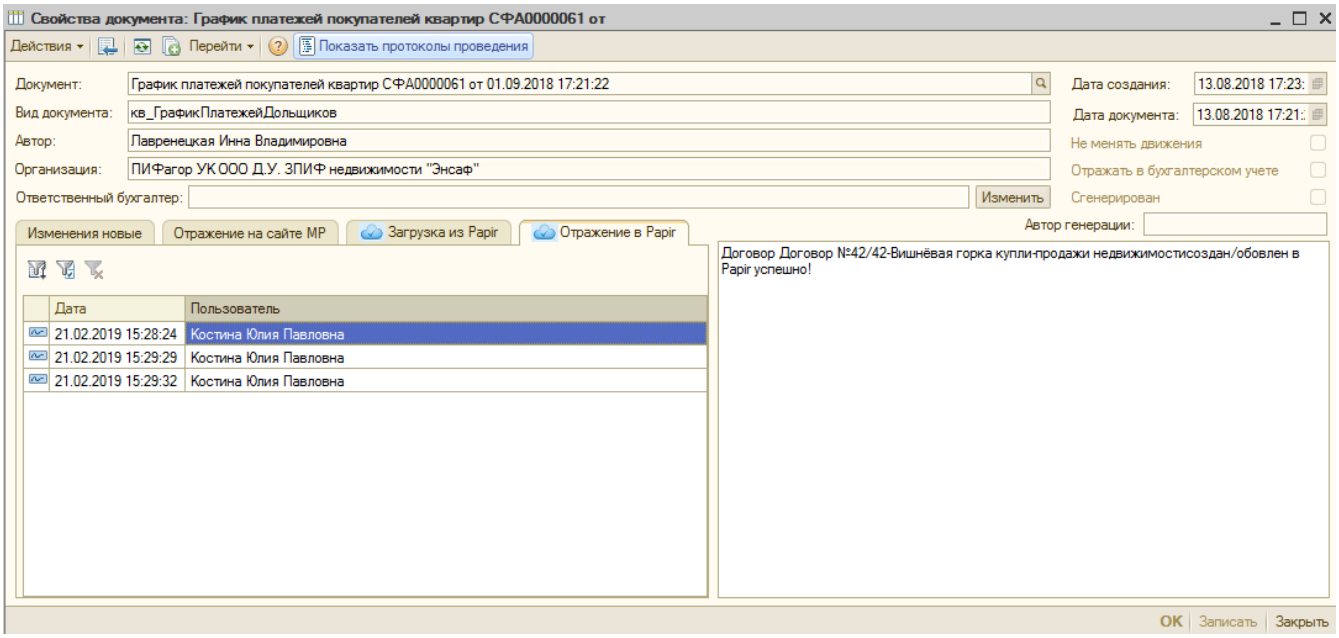
Для ручной выгрузки предназначена кнопка на форме документ Papir – Выгрузить в Papir (рисунок 4).



Также пользователям с ролью «Контроль и анализ инвестирования» доступно групповое отражение документов с помощью обработки «Групповое отражение плана доходов в Papir» (см. Обработка «Групповое отражение плана доходов в Papir»).

По результатам каждой выгрузки (автоматической или ручной) формируются логи, которые доступны на вкладке «Отражение в Papir» формы «Свойства документов». Для открытия формы с логами выгрузки документа необходимо нажать кнопку «Перейти» – «Показать информацию по изменению документа» в панели действий документа и перейти на вкладку «Отражение в Papir» (рисунки 5 и 6).



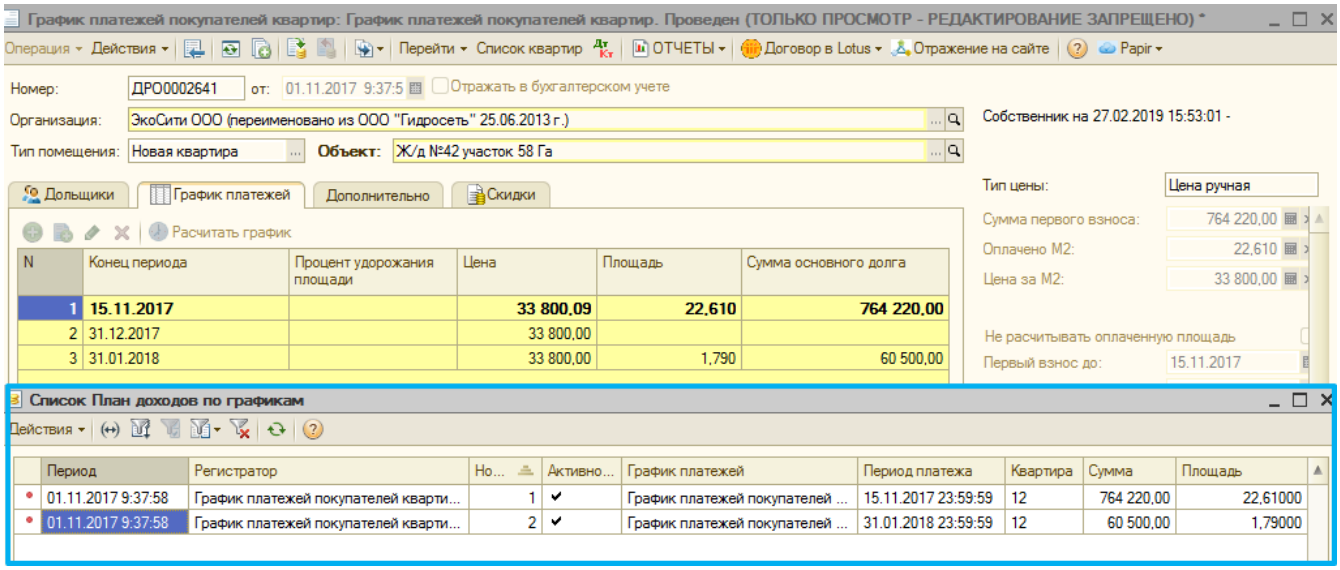


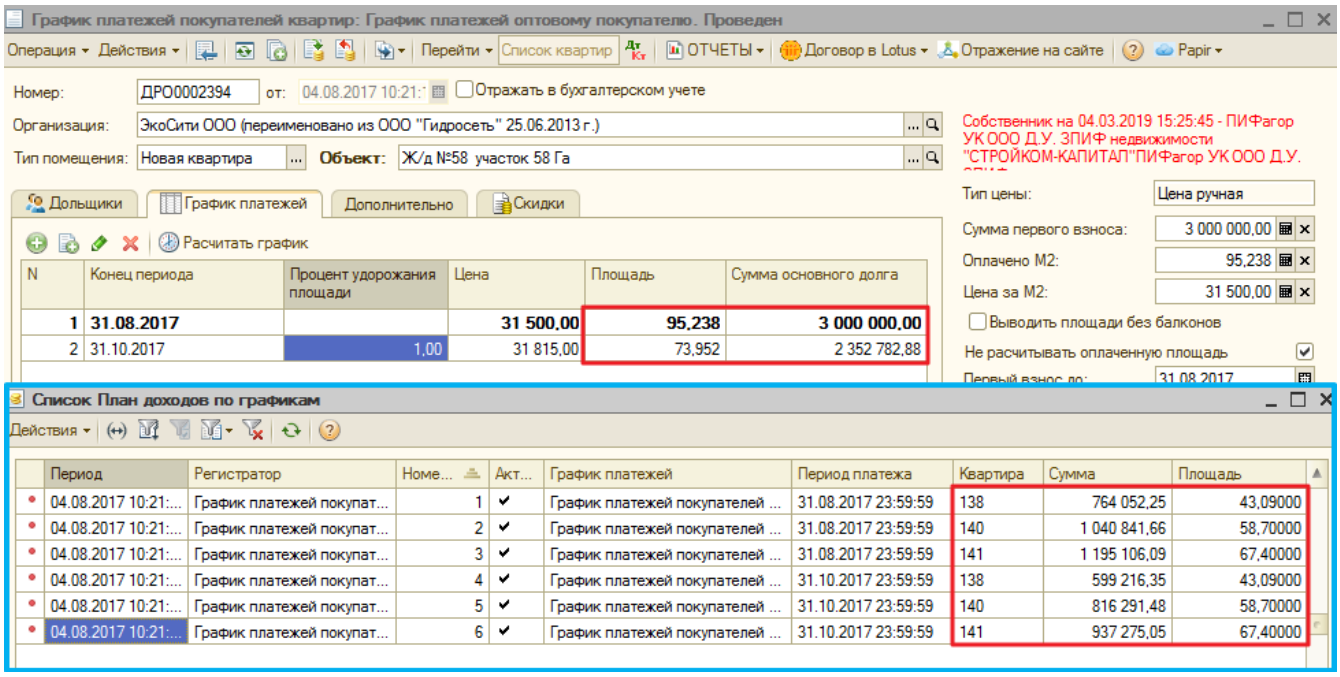
Документы

Документ «График платежей покупателей квартир»

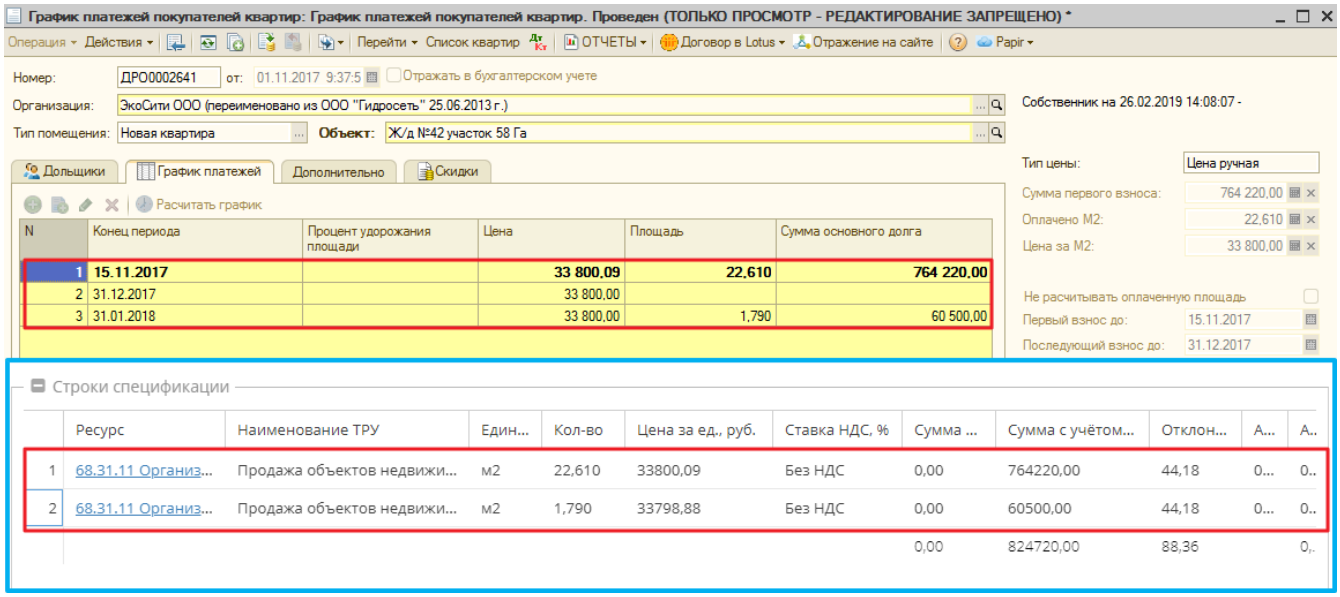
Подробнее о документе «График платежей покупателей квартир» см. в СТО МИ пользователя «Продажа недвижимости».

Движения документа по регистру накоплений «План дохода по графику» формируются следующим образом: каждая строка графика представляет собой план дохода по квартире за период (рисунок 7). Если квартир несколько, то каждый платеж за период разбирается на платежи пропорционально их площади (рисунок 8).





Цена в выгруженной спецификации может незначительно отличаться от цены графика платежей (рисунок 9), это сделано для корректировки по округлению документа, чтобы сумма в спецификации и графике платежей совпадала.



Каждая строка спецификации привязана к статье дохода, указанной в параметре «Продукт инвестирования Папир».

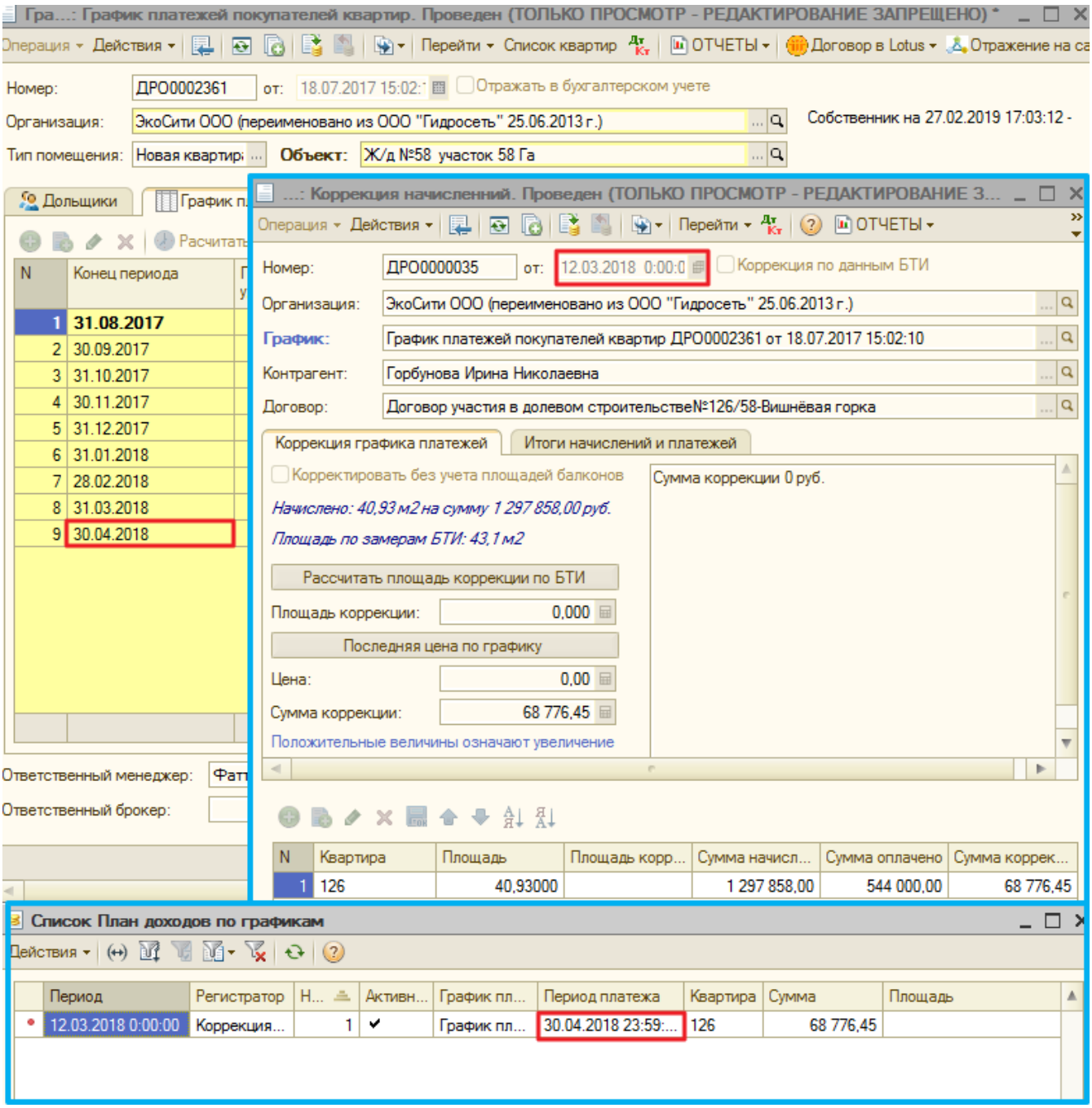
Документ «Коррекция графика платежей» с видом операции «Коррекций начислений»

Подробнее о документе «Коррекция графика платежей» см. в СТО МИ пользователя «Продажа недвижимости».

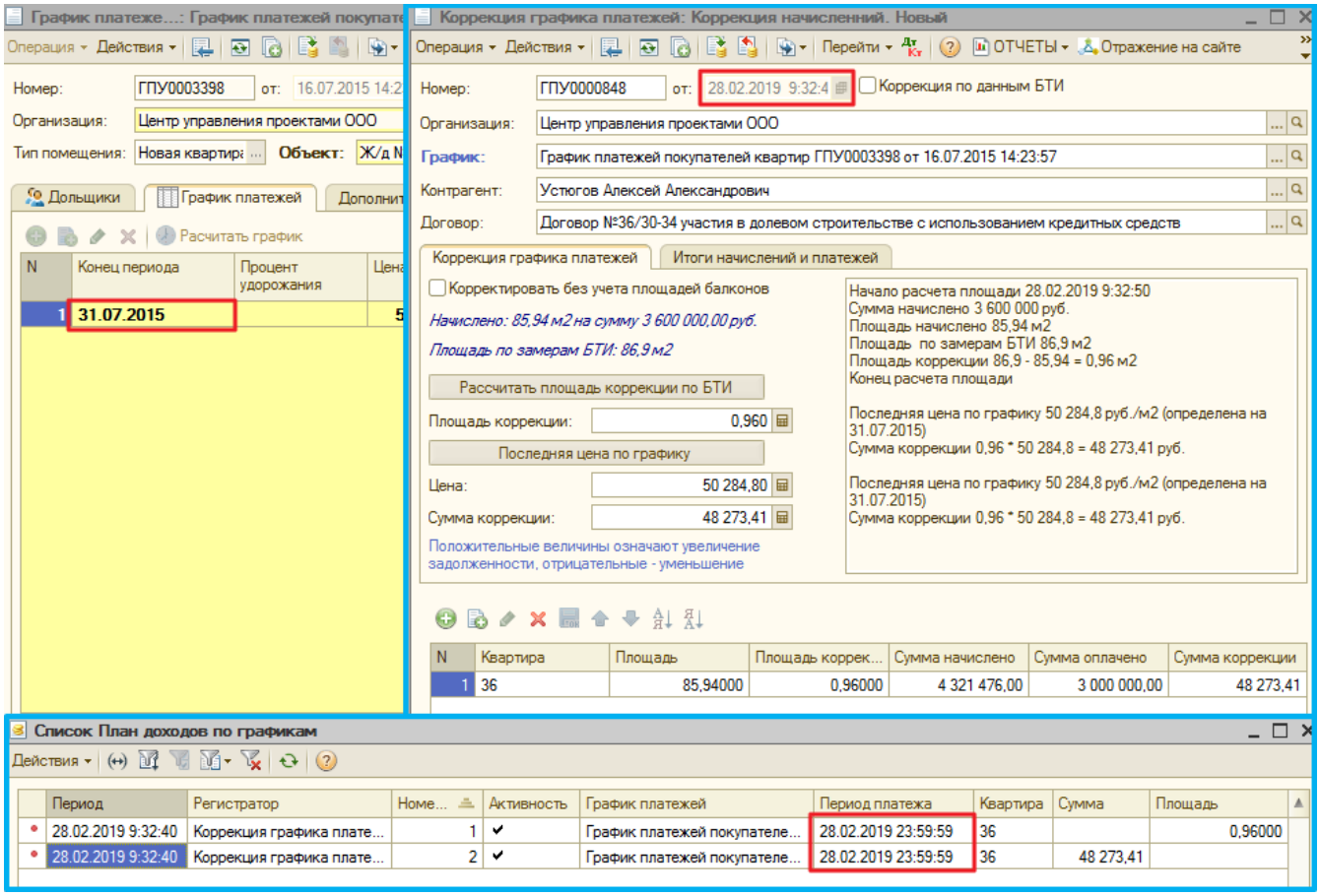
Движения по регистру накоплений «План доходов по графику» формируют только документы с видом операции «Коррекция начислений». Движения формируются следующим образом:

1. Если сумма коррекции положительная:

- Если документ оформляется в период действия графика платежей, то есть конец месяца от даты документа меньше или совпадает со сроком последнего платежа, тогда производится коррекция последнего платежа (рисунок 10),



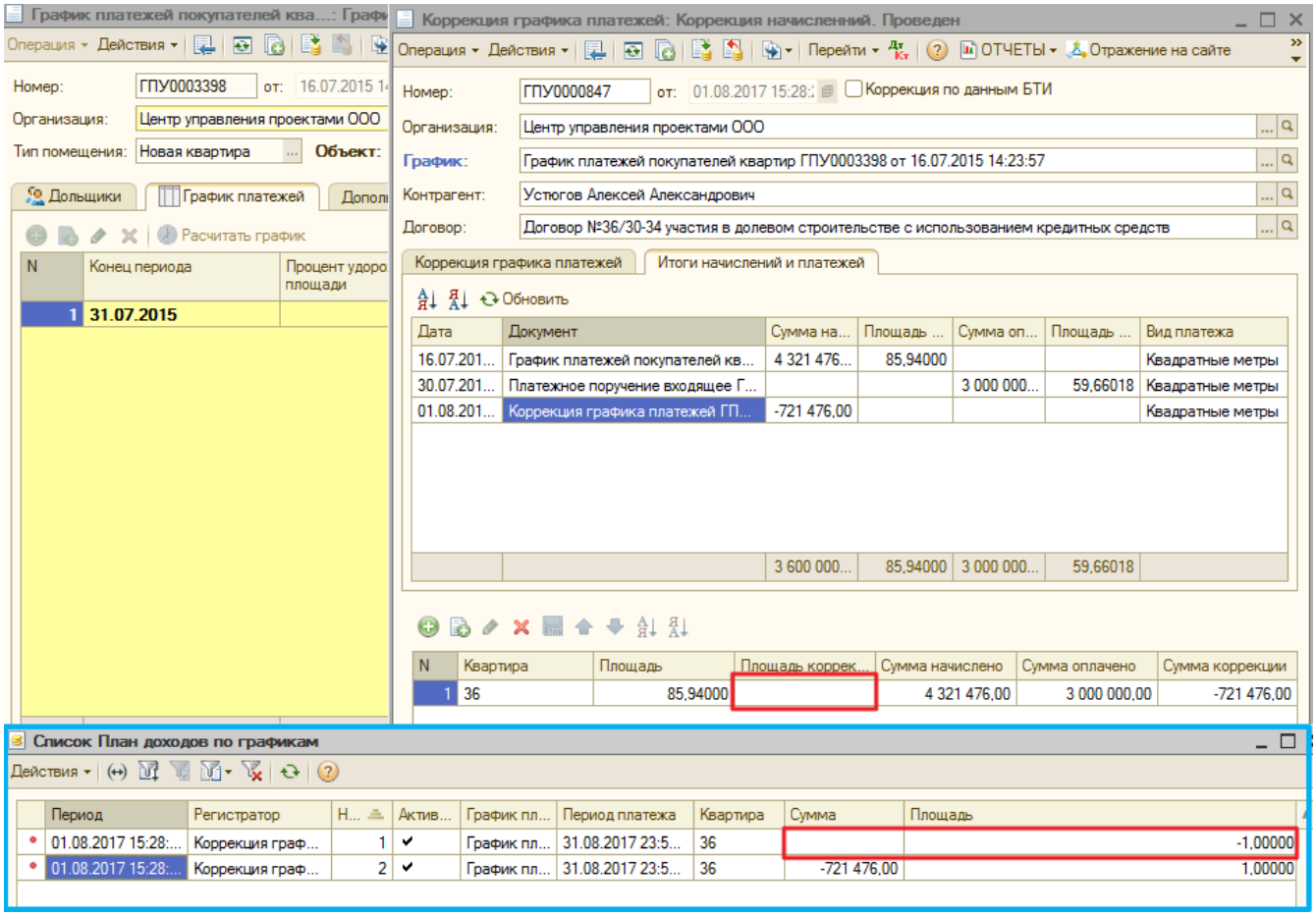
- В противном случае производится коррекция текущего периода, то есть срок платежа будет равен концу месяца от даты корректирующего документа (рисунок 11).



2. Если сумма коррекции отрицательная:

- Если документ оформляется в период действия графика доходов, то есть конец месяца от даты документа меньше или совпадает со сроком последнего платежа, тогда производится коррекция, начиная с конца текущего плана доходов до распределения суммы коррекции,
- В противном случае производится коррекция текущего периода (срок платежа совпадает с концом месяца от даты корректирующего документа).

В регистр пишется две строки: коррекция по сумме и коррекция по площади. Если площадь коррекции равна нулю, то в регистре накоплений формируется движение с нулевой суммой и площадью равной -1 (рисунок 12).



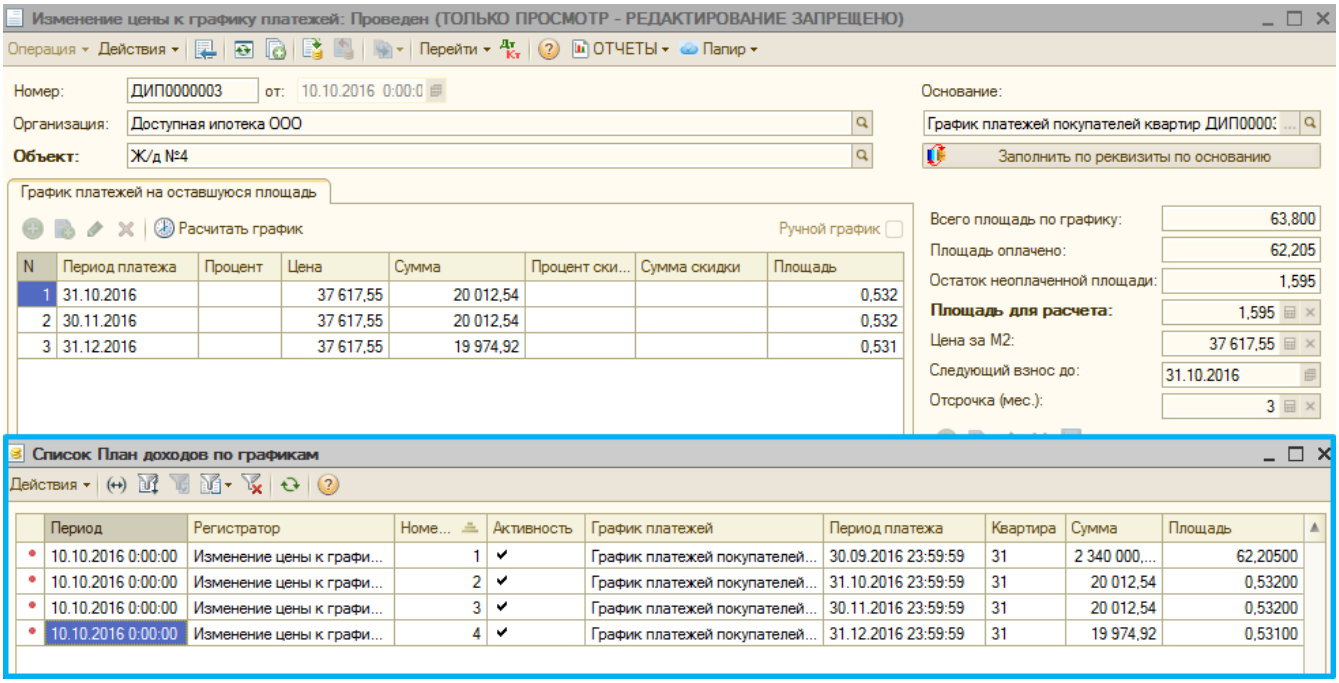
Документ «Изменение цены к графику платежей»

Подробнее о документе «Изменение цены к графику платежей» см. в СТО МИ пользователя «Продажа недвижимости».

Документ формирует движения по регистру накоплений «План доходов по графику» следующим образом:

1. На дату формирования документа проверяется остаток неоплаченной суммы или переплаченную сумму, по этим данным производится коррекция текущего периода:
    - Срок платежа – конец месяца от даты корректирующего документа,
    - Сумма – разница между планом на текущий период и коррекцией,
    - Площадь – разница между планом на текущий период и коррекцией.
2. Сторнируется текущий план доходов на будущие периоды, начиная с месяца, предыдущего за текущим от даты документа.
3. Формируется новый план доходов на будущие периоды согласно табличной части документа.

На рисунке 13 представлен пример сформированных движений по регистру «План доходов по проекту».



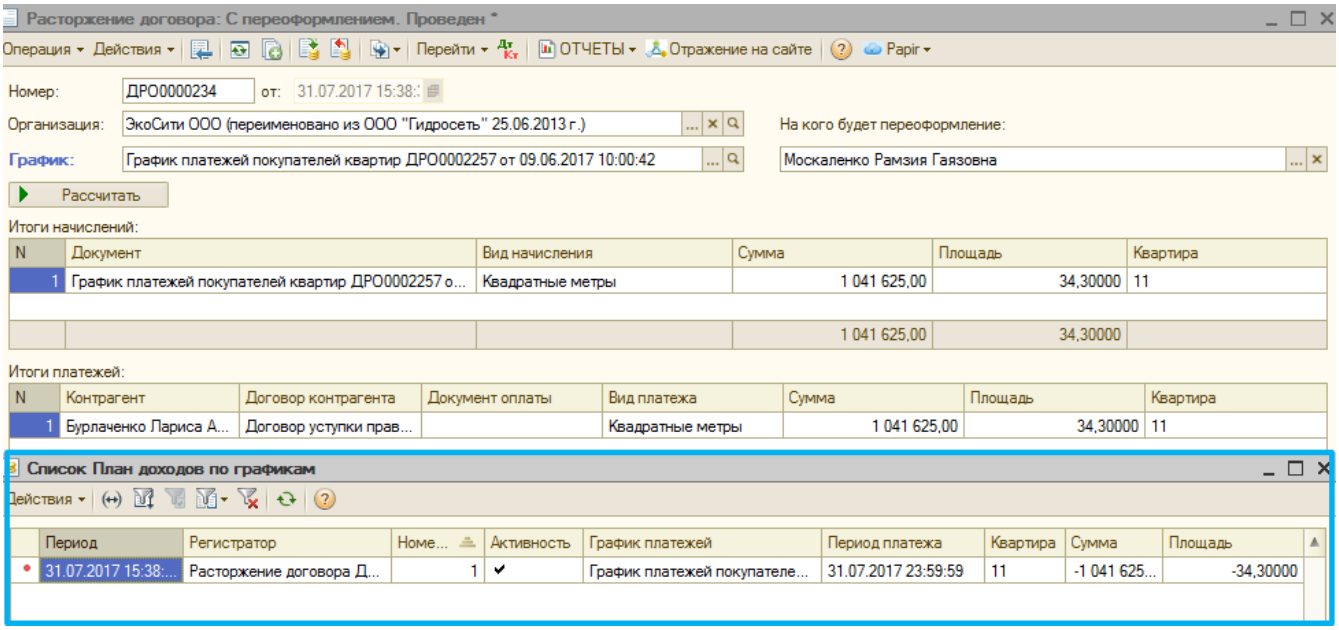
Документ «Расторжение договора»

Подробнее о документе «Расторжение договора» см. в СТО МИ пользователя «Продажа недвижимости».

Документ формирует движения по регистру накоплений «План доходов по графику», фактически производится корректировка плана доходов на сумму расторжения в минус, при этом:

- Если документ оформляется в период действия графика доходов, то есть конец месяца от даты документы меньше или совпадает со сроком последнего платежа, тогда производится коррекция, начиная с текущего плана доходов до распределения суммы коррекции, при этом если на конец месяца от даты документа не вся сумма распределена, то остаток суммы минусуем текущим периодом (срок платежа – конец месяца от даты корректирующего документа),
- В противном случае производится коррекция текущего периода, то есть срок платежа совпадает с концом месяца от даты корректирующего документа.

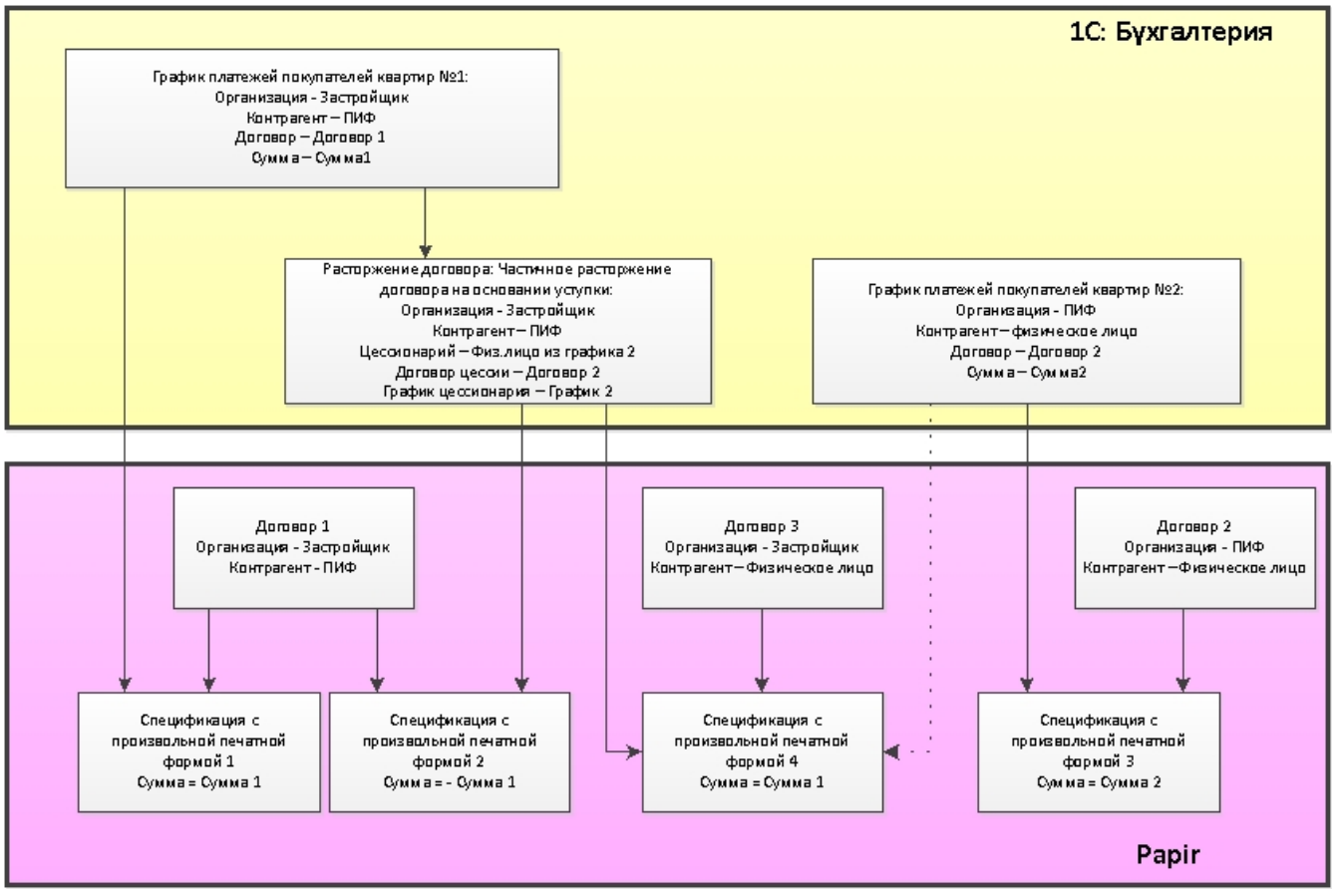
На рисунке 14 приведен пример сформированных движений по регистру накоплений «План доходов по графику».



Вид операции «Частичное расторжение договора на основании уступки»

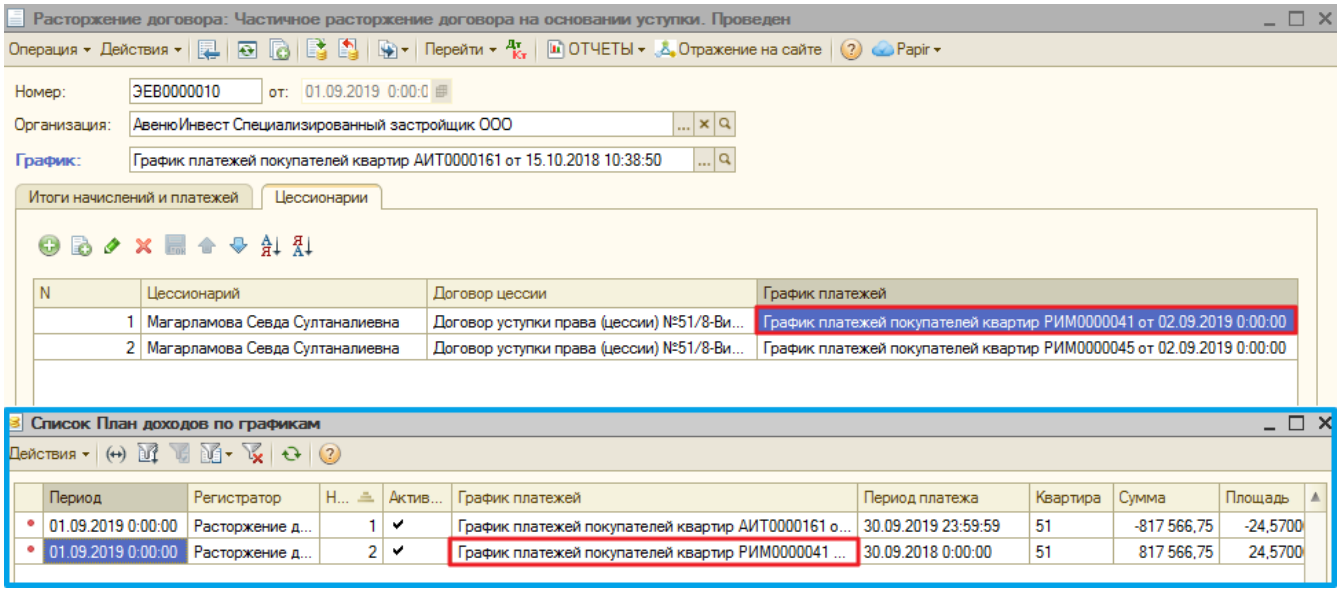
Частичное расторжение договора на основании уступки позволяет учесть доход Застройщика при передаче прав от Цедента Цессионарию. В СЭД Папир данный доход учитывается в дополнительной спецификации к договору между конечным покупателем квартиры и застройщиком. Спецификация формируется в СЭД Папир только для целей учета дохода застройщика, в других учетных системах спецификация будет отсутствовать.

На рисунке 15 представлен список документов учетной системы 1С: Бухгалтерия и соответствующие им электронные документы СЭД Папир.



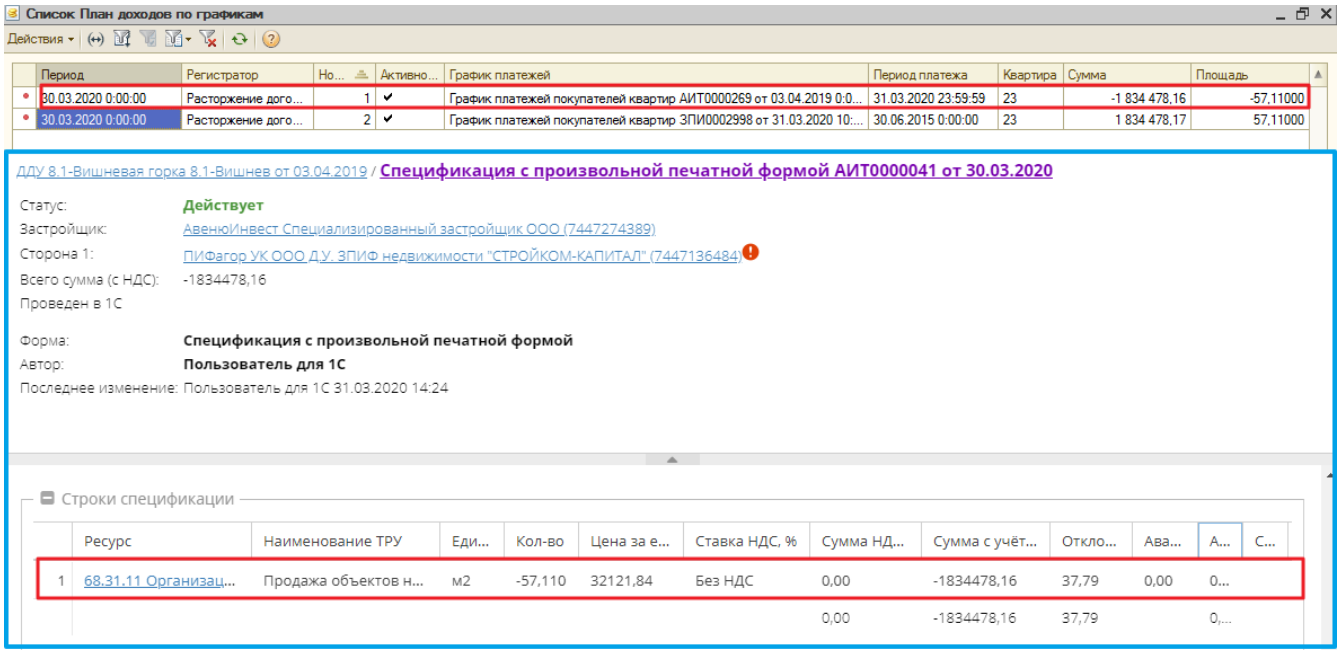
Документ «Расторжение договоров» с видом операции «Частичное

расторжение договора на основании уступки» дополнительно формирует проводку в регистр накопления «План доходов по графикам» на сумму расторжения с плюсом по графику платежей из первой строки табличной части «Цессионарии» (рисунок 16).

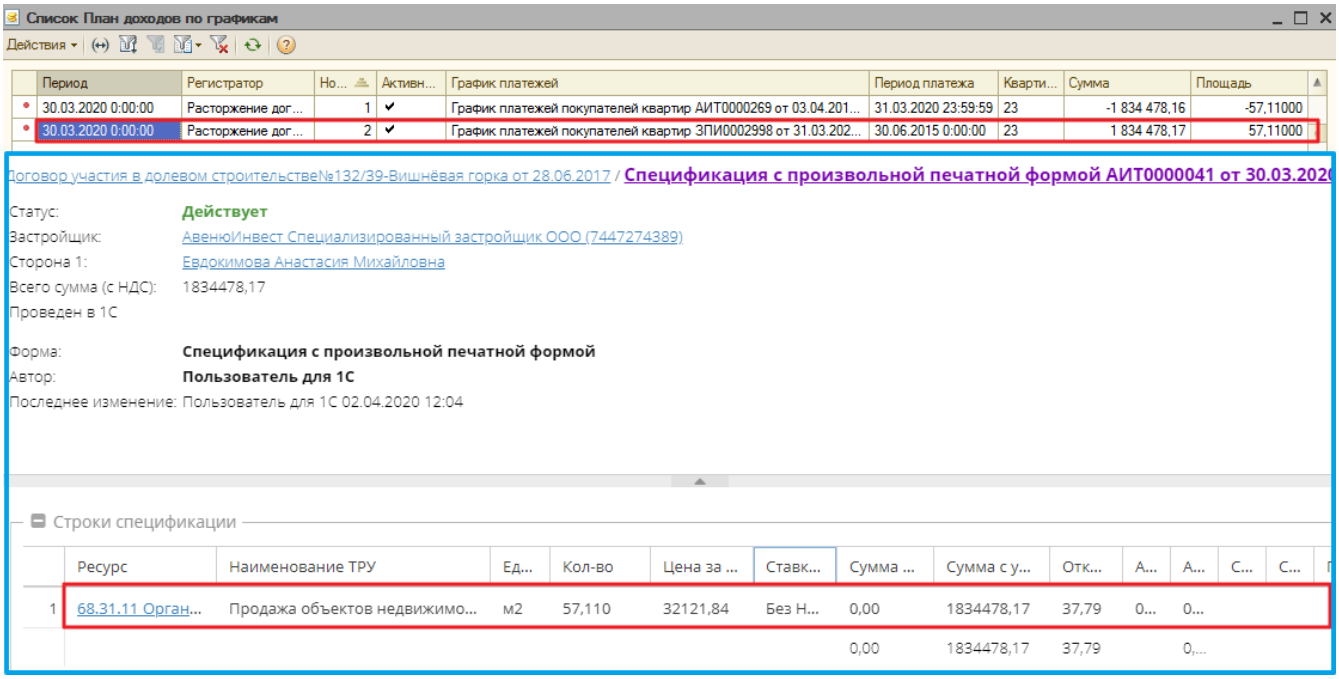


В Папир выгружается два документа:

- Сторно графика платежей, как для обычного расторжения, между Должником (Застройщик) и Цедентом (ПИФ) (рисунок 17),



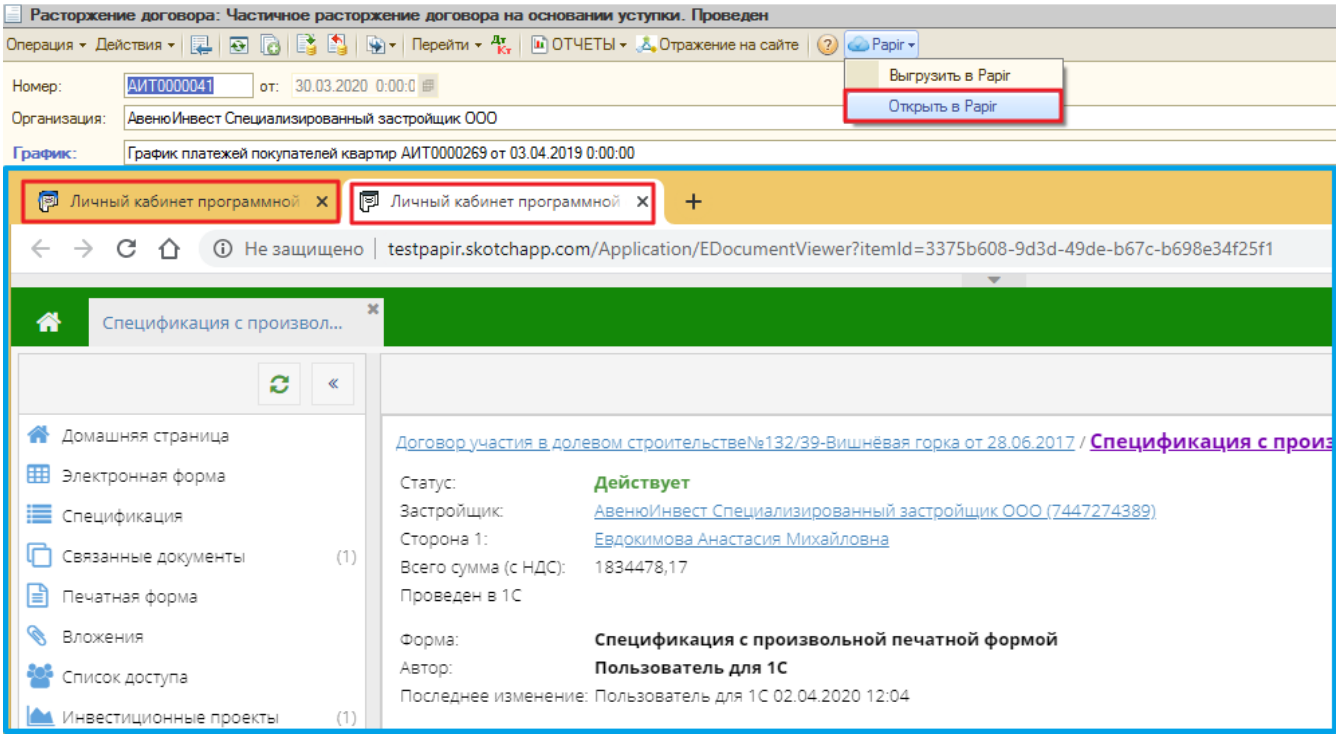
- График платежей между Должником (Застройщик) и Цессионарием (Физическое лицо, конечный покупатель) на сумму из табличной части «Итоги начислений» документа расторжения (рисунок 18).



Важно!

Выгруженный график платежей между должником и цессионарием создается на сумму графика платежей по квартире между должником (Застройщик) и Цедентом (ПИФ) для отражения доходов Застройщика и не связан непосредственно с графиком платежей между Цедентом (ПИФ) и Цессионарием (физическое лицо). График между Цедентом и Цессионарием выгружается в СЭД Папир как отдельный документ.

При нажатии кнопки «Открыть в Papir» открываются сразу оба документа (рисунок 19).



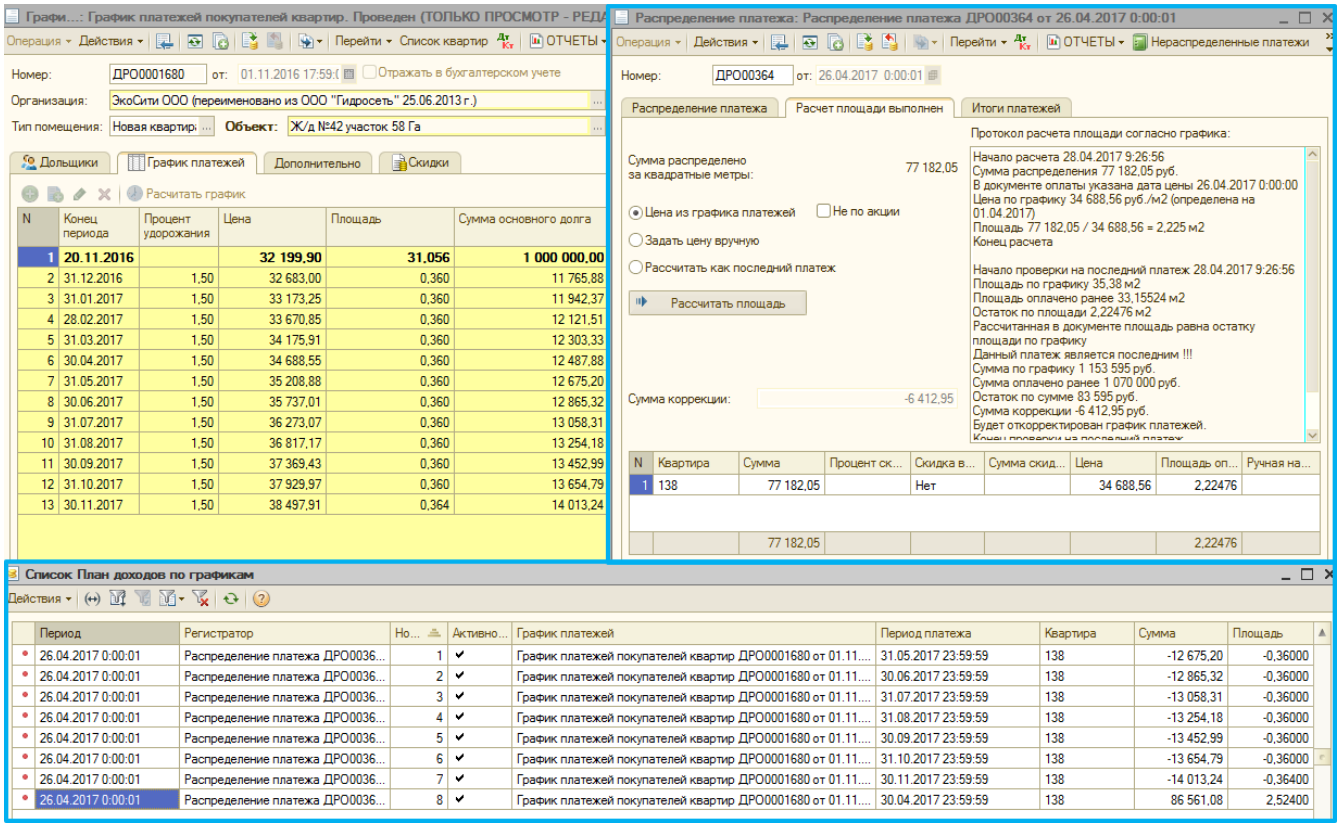
Документ «Распределение платежа»

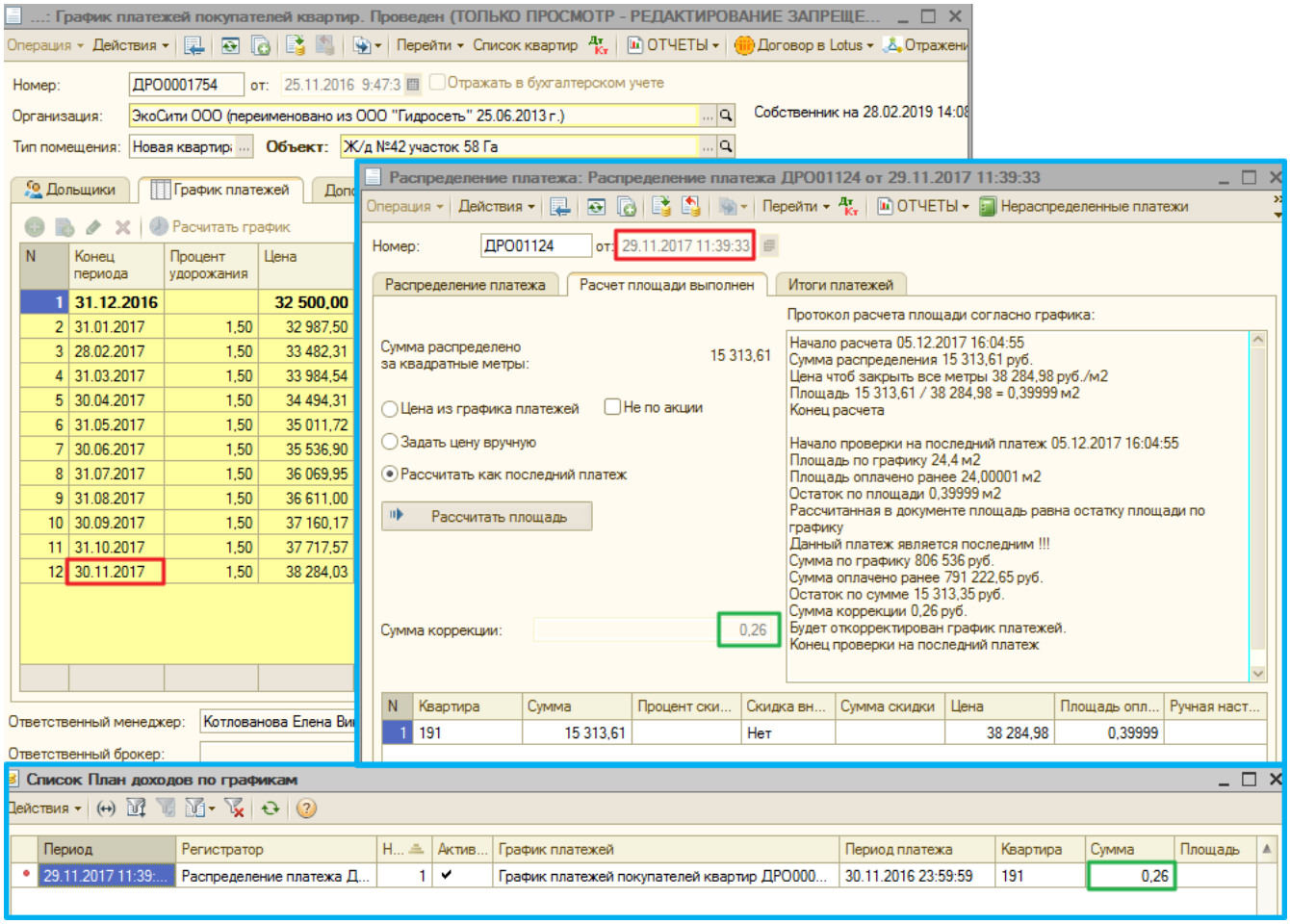
Подробнее о документе «Распределение платежа» см. в СТО МИ пользователя «Продажа недвижимости».

Документ формирует движения по регистру накоплений «План доходов по графику», если сумма коррекции документа отлична от 0 и это последний платеж:

1. Если документ оформляется в период действия графика платежей и это не период последнего платежа, то есть конец месяца от даты документа меньше срока последнего платежа, тогда производится сторно записей будущих периодов.
2. Производится коррекция текущего периода на рассчитанную сумму по формуле: **Рассчитанная сумма = Итого сумма платежей по квартире + сумма коррекции - планируемые платежи по графику до текущего периода** для того, чтобы итоговые начисления/платежи по графику совпадали с итогами по плану доходов за все периоды.

На рисунке 20 представлен пример движений по документу, когда документ оформляется в период действия графика платежей, на рисунке 21 когда движения по документу формируются только коррекцией по текущему периоду.



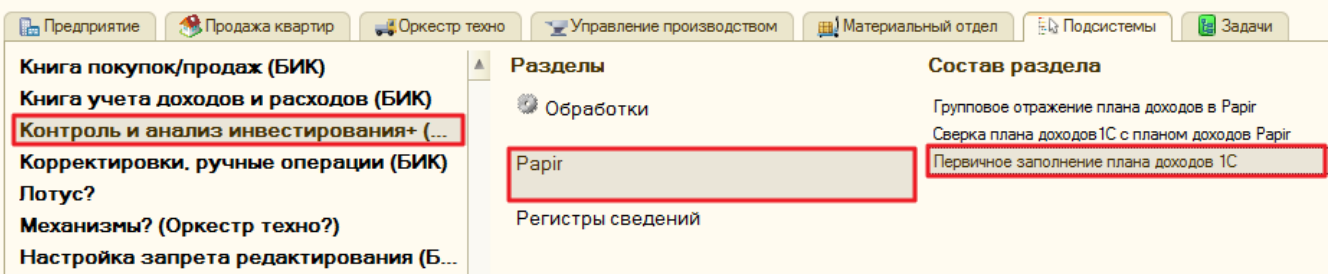


Обработки

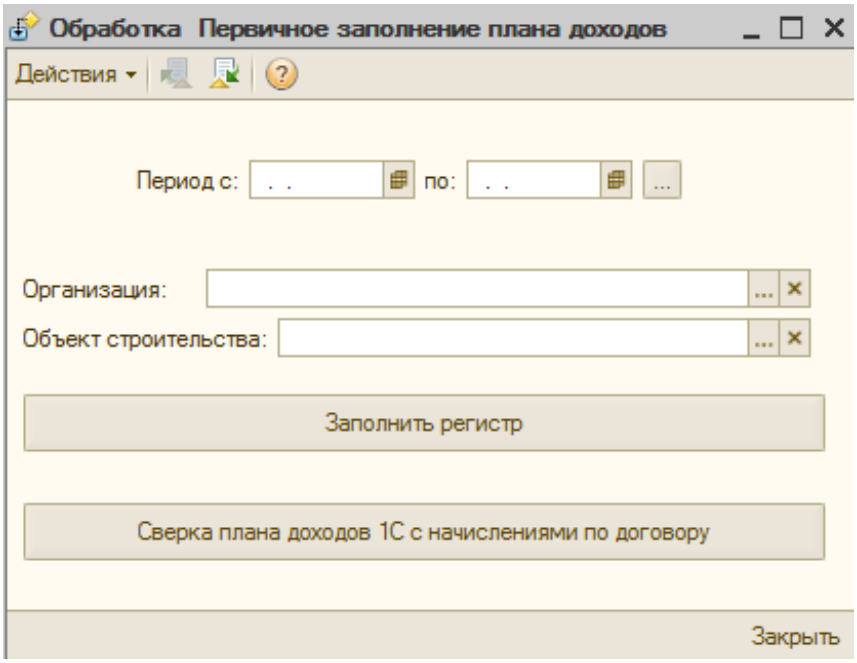
Обработка «Первичное заполнение плана доходов 1С»

Обработка предназначена для первичного заполнения регистра накоплений «План доходов по графикам», предназначена для использования только на период внедрения.

Обработка расположена в подсистеме «Контроль и анализ инвестирования» (рисунок 22).



Внешний вид обработки представлен на рисунке 23.



Реквизиты обработки:

- Период,
- Организация,
- Объект строительства.

При нажатии кнопки «Заполнить регистр» происходит формирование движений по регистру «План доходов по графикам» проведенными документами «График платежей покупателей квартир», «Коррекция графика платежей», «Распределение платежа», «Расторжение договора» и «Изменение цены к графику платежей», у которых:

- Дата документа попадает в период отбора,
- Объект документа соответствует объекту отбора,
- Организация документа соответствует организации отбора,
- В документе «Распределение платежа» сумма коррекции отлична от нуля.

Важно!

Движения формируются только по уже проведенным документам. Непроведенные документы не обрабатываются.

Кнопка «Сверка плана доходов 1С с начислениями по договору» предназначена для формирования проверочного отчета (рисунок 24).

Таблица *

	1	2	3	4	5
1	График	Сумма по начислению	Сумма по плану доходов	Площадь по начислению	Площадь по плану доходов
2	График платежей покупателей квартир ДРО0003061	1 665 828,76	1 474 785,4	49,98	44,24812
3					
4					
5					
6					

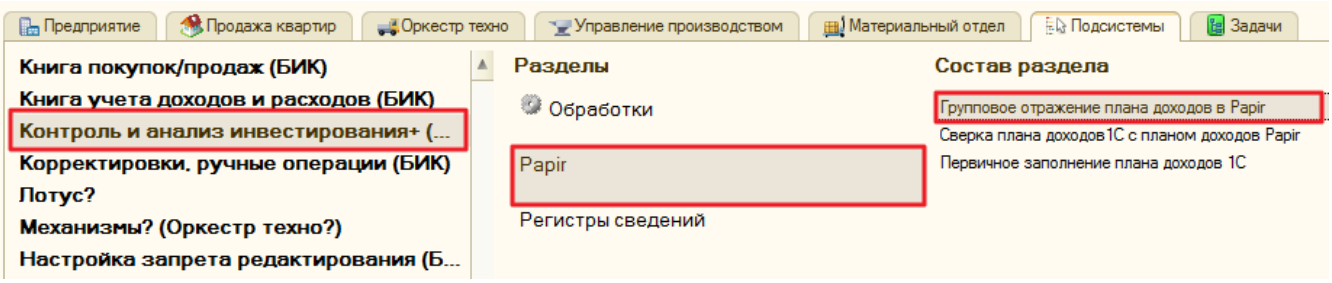
В отчете отображается информация по проведенным документам «График платежей покупателей квартир», удовлетворяющих отборам формы (период, организация, объект).

Данные по начислению определяются по регистру накоплений «Начисления по графикам», в отчете отображаются итоговые данные по всем движениям графика платежей.

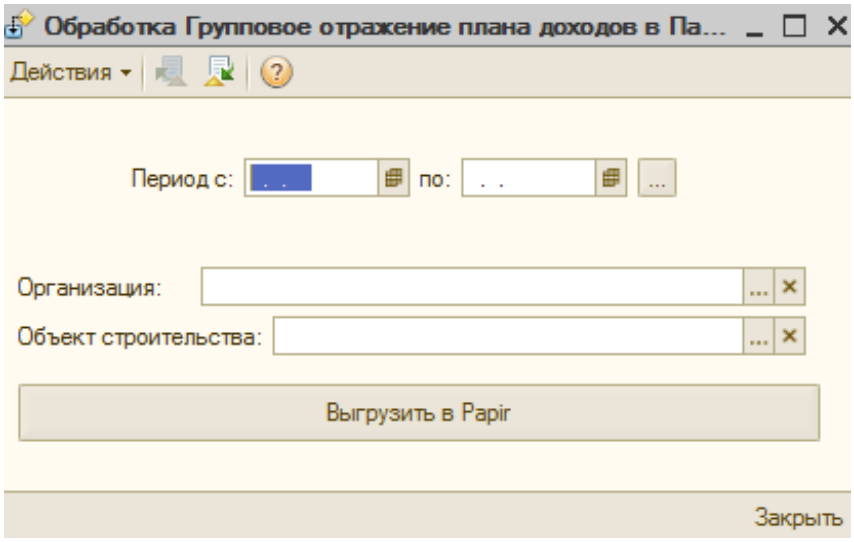
Данные по плану доходов определяются по регистру накоплений «План доходов по графику», в отчете отображаются итоговые данные по всем движениям графика платежей.

Обработка «Групповое отражение плана доходов в Papir»

Обработка расположена в подсистеме «Контроль и анализ инвестирования» (рисунок 25) и доступна только пользователям с ролью «Контроль и анализ инвестирования».



Внешний вид обработки представлен на рисунке 26.



Реквизиты формы:

- Период,
- Организация,
- Объект строительства.

При нажатии на кнопку «Выгрузить в Papir» выполняется выгрузка проведенных документов «График платежей покупателей квартир», «Коррекция графика платежей», «Распределение платежа», «Расторжение договора» и «Изменение цены к графику платежей», у которых:

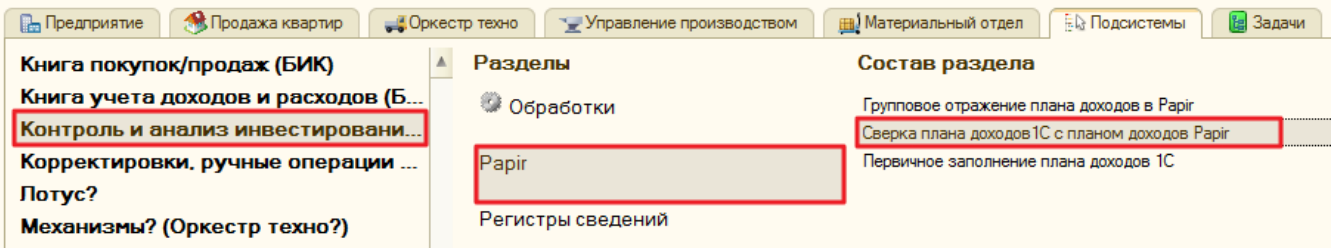
- Дата документа попадает в период отбора,
- Объект документа соответствует объекту отбора,
- Организация документа соответствует организации отбора,
- В документе «Распределение платежа» сумма коррекции отлична от нуля.

Обработка «Сверка плана доходов 1С с планом доходов Papir»

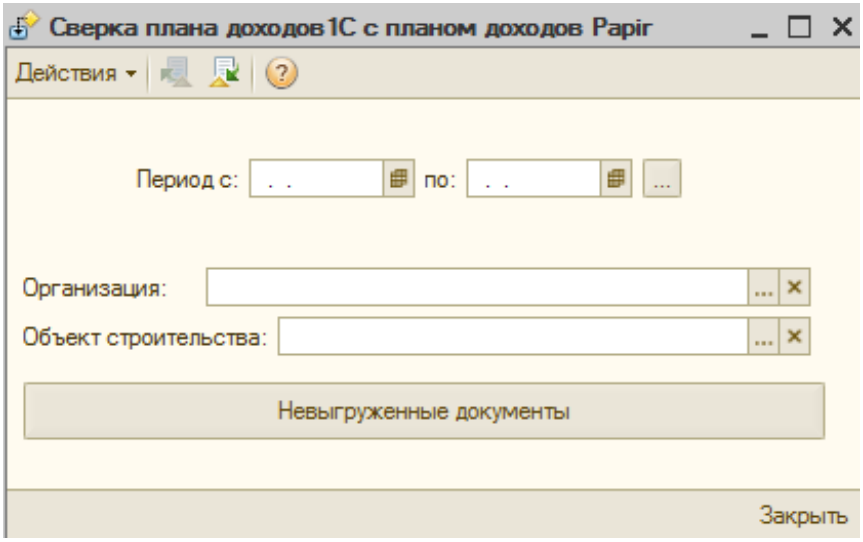
Обработка «Сверка плана доходов 1С с планом доходов Papir» формирует отчет, в котором отображаются невыгруженные документы «График платежей

покупателей квартир», «Коррекция графика платежей», «Распределение платежа», «Расторжение договора» и «Изменение цены к графику платежей» или у которых сумма в Папир отличается от суммы в 1С.

Обработка расположена в подсистеме «Контроль и анализ инвестирования» (рисунок 27).



Внешний вид обработки представлен на рисунке 28.



Реквизиты обработки:

- Период,
- Организация,
- Объект строительства.

По нажатию кнопки «Невыгруженные документы» отбираются проведенные документы «График платежей покупателей квартир», «Коррекция графика платежей», «Распределение платежа», «Расторжение договора» и «Изменение цены к графику платежей», у которых:

- Дата документа попадает в период отбора,
- Объект документа соответствует объекту отбора,
- Организация документа соответствует организации отбора,
- В документе «Распределение платежа» сумма коррекции отлична от нуля.

Для формирования отчета сумма по регистру сравнивается с суммой в Папир, если данные отличны, то документ попадает в отчет. В столбце «Сумма по регистру 1С» отображаются итоговые суммы по движениям в регистре «План доходов по графику». В столбце «Сумма отражения Papir» сумма в Папир, если документ не выгружен, то значение «Не выгружен».

Важно!

Для документа «Расторжение договора» с видом операции «Частичное расторжение договора на основании уступки» сверка выполняется только для суммы с «минусом». Сумма по фиктивному графику платежей между Должником и Цессионарием не проверяется.

Пример сформированного отчета представлен на рисунке 29.

Таблица

	1	2	3	4
1	**Документ**	**Сумма по регистру 1С**	**Сумма отражения Papir**	
2	График платежей покупателей квартир ДРО0002816 от 12.01.2018 10:58:46	1 960 558	Не выгружен	
3	График платежей покупателей квартир ЭС00000346 от 23.01.2018 12:03:06	2 426 900	Не выгружен	
4	График платежей покупателей квартир ДРО0002833 от 23.01.2018 14:10:24	2 887 742	Не выгружен	
5	Расторжение договора ДРО0000261 от 24.01.2018 11:01:52	-802 670	Не выгружен	
6	График платежей покупателей квартир ДРО0002836 от 24.01.2018 11:02:48	802 670	Не выгружен	
7	График платежей покупателей квартир ДРО0002840 от 24.01.2018 16:59:05	2 030 438	Не выгружен	
8	Расторжение договора ДРО0000265 от 30.01.2018 10:24:26	-1 000 370	Не выгружен	
9	График платежей покупателей квартир ДРО0002845 от 30.01.2018 10:27:52	1 000 370	Не выгружен	
10	Распределение платежа ДРО00069 от 01.02.2018 0:00:11	-18,42	Не выгружен	
11	График платежей покупателей квартир ДРО0002860 от 07.02.2018 12:01:49	2 426 900	Не выгружен	
12	Расторжение договора ДРО0000271 от 09.02.2018 10:08:24	-1 710 503,14	Не выгружен	
13	График платежей покупателей квартир ДРО0002867 от 09.02.2018 10:10:17	1 710 503,14	Не выгружен	