СТО СМК Методологическая инструкция «Регистрации ФХЖ в программе 1С: Бухгалтерия предприятия по учету объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений»

ВВЕДЕН ВЗАМЕН СТО СМК Методологическая инструкция «Регистрация ФХЖ в программе 1С: Бухгалтерия предприятия по учету объектов долевого строительства, квартир нежилых помещений» от «30» августа 2017г.Изменение №1 от «15» февраля 2019г.

г. Челябинск

2019 г.

1. НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1. Настоящая методологическая инструкция устанавливает регламент действий специалиста Отдела сопровождения по регистрации ФХЖ в программе 1С: Предприятие по учету объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений;

1.2. Требования данной методологической инструкции распространяются и обязательны для исполнения сотрудниками структурного подразделения консалтинговой организации, оказывающей услуги в области IT –менеджмента -Управление по внедрению и сопровождению корпоративных систем;

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

2.1. МИ разработана с учетом требований следующих нормативных документов:

2.1.1. Налогового кодекса Российской Федерации;

2.1.2. Гражданского кодекса Российской Федерации;

2.1.3. Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.1.4. Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2.1.5. Федерального закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

2.1.6. Федерального закона РФ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

2.1.7. Федерального закона РФ от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном

кадастре недвижимости»;

2.1.8. Федерального закона РФ от 30.12.2004 г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2.1.9. Федерального закона РФ от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

2.1.10. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н;

2.1.11. Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ9/99;

2.1.12. Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ10/99;

2.1.13. СТО СМК «Закрытие периода»;

2.1.14. СТО СМК «Управление договорами»;

2.1.15. СТО СМК «Инструкция по внесению изменений в регистры учета и отчетность»;

2.1.16. СТО СМК Методологическая инструкция «Контрольные мероприятия бизнес-процессов учета взаиморасчетов с участниками долевого строительства (инвесторами, покупателями квартир, нежилых помещений), учета объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений»;

2.1.17. СТО СМК Методологическая инструкция «Формирование финансового результата и налоговых обязательств по объектам строительства у организаций-Застройщиков»;

2.1.18. МИ СМК 70.22.11 «Правила регистрации платежных документов в ИС»;

2.1.19. СТО СМК Методологическая инструкция «Регистрация документа «Реализация товаров и услуг»;

2.1.20. СТО СМК Методологическая инструкция «Регистрация документа «Поступление товаров и услуг»;

2.1.21. СТО СМК Методологическая инструкция «Порядок регистрации ФХЖ по бизнес-процессу «Перемена лиц в обязательствах, новирование обязательств»;

2.1.22. СТО СМК Методологическая инструкция «Требования к оформлению и регистрации в ИС документов по судебно-претензионной работе с контрагентами»;

2.1.23. СТО СМК Методологическая инструкция «Порядок регистрации ФХЖ по судебно-претензионной работе с контрагентами»;

2.1.24. СТО МИ пользователя «Продажа недвижимости»;

2.1.25. СТО СМК Методологическая инструкция по предоставлению бухгалтерской, налоговой, статистической и прочей отчетности в

контролирующие органы;

2.2. При пользовании настоящим стандартом организации целесообразно проверить действие ссылочных стандартов, указанных в нем. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом организации следует руководствоваться замененным (измененным) стандартом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку;

3. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

СТО СМК «Термины, определения, сокращения».

4. ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Специалист Отдела сопровождения в течении 2-х рабочих дней с момента получения документа-основания в ИС, в программе 1С:Предприятие регистрирует ФХЖ (подтверждает в регистрах БУ зарегистрированный ФХЖ) руководствуясь положениями данной МИ;

Документ-основание:

А) карточка ПУД в статусе «В отдел учета и отчетности»,

Б) карточка договора в статусе «Действует» (ДКП недвижимости, договор уступки права требования (цессия) по ДДУ, ДИ),

В) карточка этапа к договору ДДУ, ДИ, заключенный между организацией-Заказчиком (застройщиком) и ПИФ с вложенным файлом договора уступки права требования (цессия) с отметкой о регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

4.2. При выявлении фактов, препятствующих регистрации ФХЖ (подтверждению в регистрах БУ зарегистрированного ФХЖ), специалист Отдела сопровождения в карточке документа-основания формирует рекомендации по устранению замечаний, направляет:

- карточку ПУД специалисту по продаже недвижимости (представитель организации –Заказчика, действующий на основании агентского договора по продаже объектов недвижимости и доверенности),

- карточку договора, карточку этапа к договору ответственному менеджеру по договору;

4.3. Специалист Отдела сопровождения:

4.3.1. проводит контрольные мероприятия в день регистрации ФХЖ (подтверждения в регистрах БУ зарегистрированного ФХЖ), руководствуясь п.9 МИ;

4.3.2. ежемесячно в рамках этапа № 4 СТО СМК «Закрытие периода» проводит контрольные мероприятия, руководствуясь п.5 СТО СМК Методологическая инструкция «Контрольные мероприятия бизнес-процессов учета

взаиморасчетов с участниками долевого строительства (инвесторами, покупателями квартир, нежилых помещений), учета объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений»;

4.3.3. ежеквартально:

А) совместно с ответственным специалистом по продаже недвижимости осуществляет проверку (сверку) зарегистрированных ФХЖ в регистрах БУ на отчетную дату, руководствуясь п.6 СТО СМК Методологическая инструкция «Контрольные мероприятия бизнес-процессов учета взаиморасчетов с участниками долевого строительства (инвесторами, покупателями квартир, нежилых помещений), учета объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений»;

Б) формирует и направляет информацию специалисту Отдела автоматизации по включению дебиторской, кредиторской задолженности с контрагентами по ДДУ, ДИ, ДКП в акт на списание, руководствуясь п.7 СТО СМК Методологическая инструкция «Контрольные мероприятия бизнес-процессов учета взаиморасчетов с участниками долевого строительства (инвесторами, покупателями квартир, нежилых помещений), учета объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений»;

В) в ИС направляет специалисту Отдела отчетности результат сверки данных и подтверждение информации на отчетную дату, отдельно выделяет информацию по корректировкам данных в регистрах БУ, зарегистрированные в следующем отчетном периоде, руководствуясь п. 6.12 СТО СМК Методологическая инструкция «Контрольные мероприятия бизнес-процессов учета взаиморасчетов с участниками долевого строительства (инвесторами, покупателями квартир, нежилых помещений), учета объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений»;

4.4. Учет претензий, исков, соглашений о досудебном урегулировании спора на основании претензии по договорам (ДДУ, ДИ, ДКП недвижимости, договору уступки права требования (цессия)) специалист Отдела сопровождения осуществляет согласно СТО СМК Методологическая инструкция «Порядок регистрации ФХЖ по судебно-претензионной работе с контрагентами»;

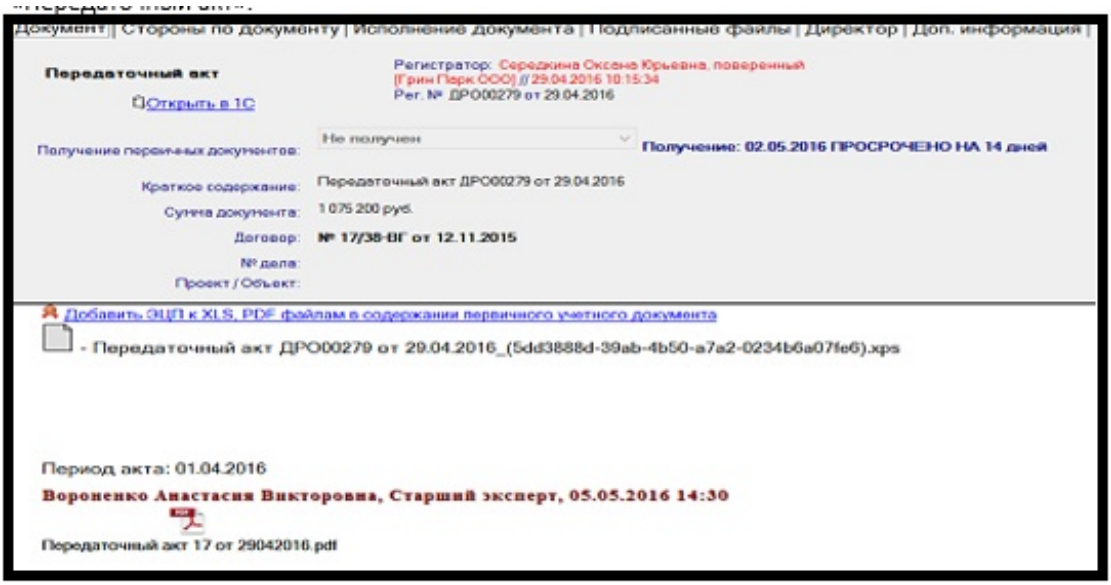
4.5. Начальник Отдела регламентных операций ежегодно контролирует подготовку и отправку в ИФНС и физическому лицу сообщение о невозможности удержать НДФЛ по форме и в срок согласно п.5 ст. 226 НК РФ специалистом Отдела регламентных операций;

5. РЕГИСТРАЦИЯ ФХЖ В ПРОГРАММЕ 1С: ПРЕДПРИЯТИЕ НА ОСНОВАНИИ ПУД «ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ»

5.1. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВАНИИ ДДУ, ДИ

5.1.1. Специалист Отдела сопровождения в ИС получает карточку ПУД по типу «Передаточный акт» (рис.№1);

Рисунок №1



5.1.2. В программе 1С: Предприятия проводит контрольные мероприятия, руководствуясь п.9 МИ;

5.1.3. При отсутствии фактов, препятствующих регистрации ФХЖ в программе 1С: Бухгалтерия предприятия, специалист Отдела сопровождения регистрирует два документа: «Завершение долевого участия», «Акт передачи квартир».

Если в реквизите «Номер договора» ПУД «Передаточный акт» указано основание «Договор уступки права (цессия) по ДИ или ДДУ, заключенный между организаций- Заказчиком (застройщик) и ПИФ», то специалист Отдела сопровождения регистрирует один документ «Завершение долевого участия»;

ЗАВЕРШЕНИЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

5.1.4. Открывает журнал документа «Завершение долевого участия» (рис. №2), формирует отбор по организации – Заказчику и объекту строительства (рис. №3);

Рисунок №2

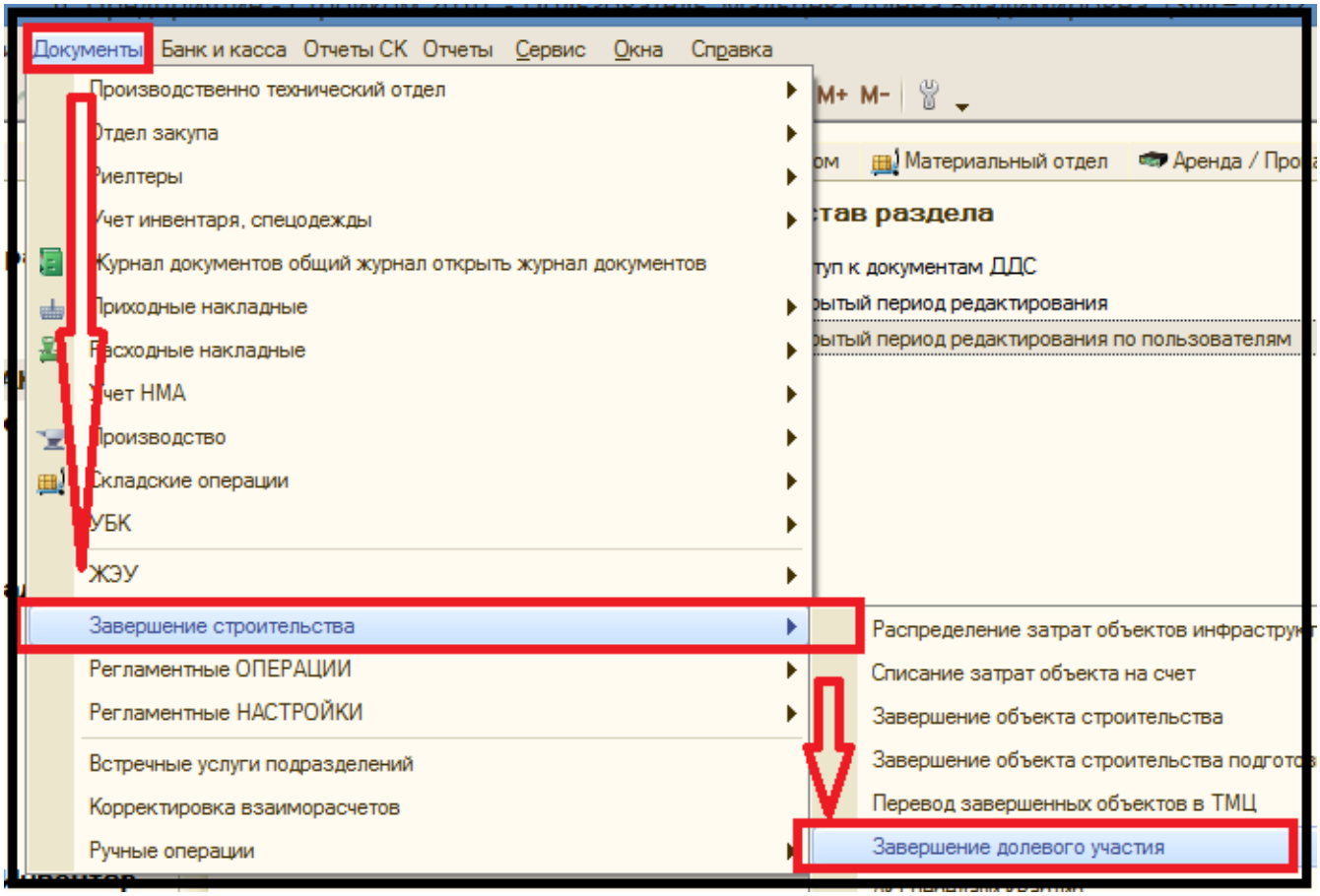
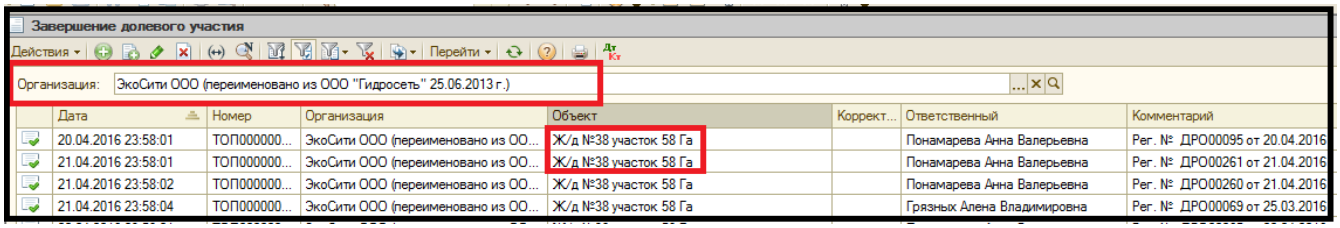


Рисунок №3



5.1.5. По кнопке «Ins» создает новый документ, заполняет реквизитную часть документа (рис. №4):

- дата – дата ПУД «Передаточный акт» или 1-ое число месяца, следующего за месяцем закрытого периода согласно СТО СМК «Закрытие периода». В дате устанавливает время документа начиная с 23:58:00 на каждую дату, + 1 секунда для каждого последующего документа по объекту строительства.

- организация - наименование организации-Заказчика;

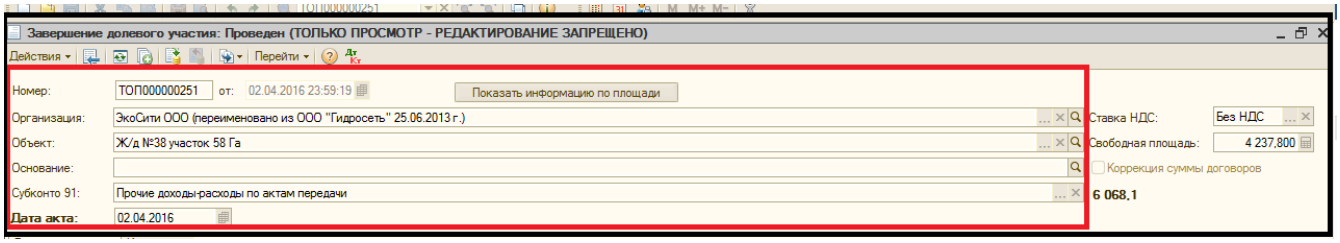
- объект – объект строительства;

- субконто 91 – вариант реализации «Прочие доходы и расходы по актам передачи»;

- дата акта - дата ПУД «Передаточный акт»;

- ставка НДС – ставка НДС согласно договору (передача квартир– ставка «Без НДС», передача нежилых помещений – ставка «18%);

Рисунок №4

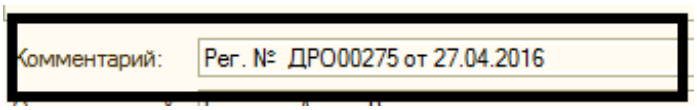


5.1.6. По кнопке «Заполнить» заполняет табличную часть документа, по кнопке «Удалить» корректирует табличную часть документа – оставляет строки по участнику долевого строительства (инвестору) согласно ПУД «Передаточный акт»;

5.1.7. Проверяет реквизиты «Сумма по графику» и «Оплачено» с отчетами «Отчет по дольщику», «Анализ субконто» и с ПУД «Передаточный акт» (договор, дополнительное соглашение к договору).

5.1.8. В реквизите «Комментарий» устанавливает регистрационный номер карточки ПУД «Передаточный акт» в ИС (рис. №5);

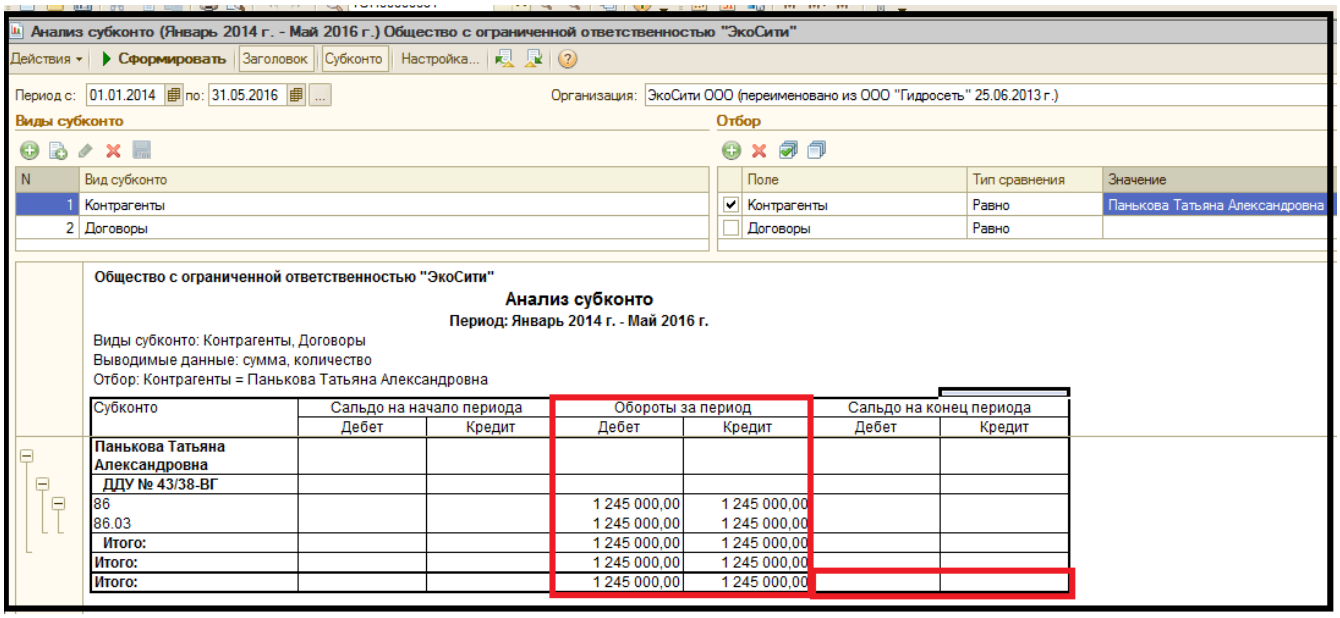
Рисунок №5



5.1.9. По кнопке «ОК» проводит документ, проверяет формирование бухгалтерских проводок согласно утвержденной учетной политики организации-Заказчика;

5.1.10. Переформировывает отчет «Анализ субконто», сальдо по отчету должно быть равно нулю (рис. №6).

Рисунок №6



ИСКЛЮЧЕНИЯ:

А) Если по документу «График платежей покупателей квартир» зарегистрирован документ «Коррекция графика платежей» (т.к. указанная площадь объекта долевого строительства в документе «График платежей

покупателей квартир» отлична от указанной площади в ПУД «Передаточный акт» п. 9.4 МИ), рис.№7;

Рисунок №7

Отчет по дольщику

Действия ▾ Выполнить

Контрагент: Усык Константин Владимирович

Договор:

Распределение платежа | Распределение возврата | Реестр нераспр. платежей | Реестр нераспр. возвратов | Акт сверки

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 08.09.2016

Контрагент: Усык Константин Владимирович Договор: ДДУ 85/77/78 - Ленинский

График платежей покупателей квартир ТОП0000236 от 08.10.2014 12:33:25

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено	Процент скидки (%)	Сумма скидки (руб)
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)		
08.10.14	График платежей покупателей квартир № ТОП0000236 (Заключение договора)	3 011 412.00	69.620			
07.11.14	Платежное поручение входящее № ТОП00530 (Оплата по графику)			3 011 412.00		
23.11.15	Коррекция графика платежей № ТОП0000202 (Коррекция графика)	-24 281.00	-0.530			
23.11.15	Коррекция графика платежей № ТОП0000203 ()			-24 281.00		
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		2 987 131.00	69.090	2 987 131.00		

Остаточная стоимость на 30.09.2016 : 0,00

График платежей

Ипотека Россельхозбанк: 2 390 000,00

Нераспределенные платежи и возвраты

Дата	Документ оплаты	Поступило	Распределено	На конец
07.11.14	Платежное поручение входящее № ТОП00530	3 011 412.00	3 011 412.00	
23.11.15	Коррекция графика платежей № ТОП0000203	24 281.00	24 281.00	
23.06.16	Платежное поручение исходящее № ТОП00290	-24 281.00	-24 281.00	
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		3 011 412.00	3 011 412.00	

Б) Если участник долевого строительства (инвестор) оплатил цену договора в большем объеме, чем указанная цена в договоре (дополнительном соглашении) (рис. №8);

Рисунок №8

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 20.07.2016

Контрагент: Лисизу Екатерина Сергеевна Договор: ДДУ №53/31-34

График платежей покупателей квартир ГПУ0002749 от 01.07.2014 0:00:00

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено	Процент скидки (%)	Сумма скидки (руб)
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)		
01.07.14	График платежей покупателей квартир № ГПУ0002749 (Заключение договора)	2 532 377.00	51.540			
05.08.14	Платежное поручение входящее № ГПУ02067 (Оплата по графику)			2 110 000.00		
13.10.14	Платежное поручение входящее № ГПУ02780 (Оплата по графику)			412 901.39		
12.11.14	Платежное поручение входящее № ГПУ03094 (Оплата по графику)			9 475.61		
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		2 532 377.00	51.540	2 532 377.00		

Остаточная стоимость на 31.07.2016 : 0,00

График платежей

Ипотека Материнский капитал: 403 200,00

Нераспределенные платежи и возвраты

Дата	Документ оплаты	Поступило	Распределено	На конец
05.08.14	Платежное поручение входящее № ГПУ02067	2 110 000.00	2 110 000.00	
13.10.14	Платежное поручение входящее № ГПУ02780	412 901.39	412 901.39	
13.11.14	Платежное поручение входящее № ГПУ03094	9 500.00	9 475.61	24.39
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		2 532 401.39	2 532 377.00	24.39

Специалист Отдела сопровождения в программе 1С: Предприятие в отчете

«Анализ субконто» контролирует формирование сальдо по сумме коррекции (переплаты) на счете 76.86.3 «Задолженность перед участником долевого строительства (инвестором)» (рис. №9);

Рисунок №9

Общество с ограниченной ответственностью "Центр управления проектами"

Анализ субконто

Период: 01.01.2015 - 01.07.2016

Виды субконто: Контрагенты, Договоры
Выводимые данные: сумма, количество
Отбор: Контрагенты = Лисизу Екатерина Сергеевна

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Лисизу Екатерина Сергеевна						
ДДУ №53/31-34						
76				24,39		24,39
76.86				24,39		24,39
86		2 532 401,39	2 532 401,39			
86.03		2 532 401,39	2 532 401,39			
Итого:		2 532 401,39	2 532 401,39	24,39		24,39
Итого:		2 532 401,39	2 532 401,39	24,39		24,39
Итого:		2 532 401,39	2 532 401,39	24,39		24,39

В) Если в отчете «Анализ субконто» после регистрации документа, сформировалось одновременно дебетовое и кредитовое сальдо по счетам бухгалтерского учета 86.03 (86.04) и 76.86, специалист Отдела сопровождения регистрирует документ «Корректировка взаиморасчетов» (рис. №10) для закрытия сальдо по счетам;

Рисунок №10

Анализ субконто (01.01.2016 - 22.06.2016) ООО "Декорум Строй"

Действия | Сформировать | Заголовок | Субконто | Настройка...

Период с: 01.01.2016 по: 22.06.2016 Организация: Декорум Строй ООО

Виды субконто

N	Вид субконто
1	Контрагенты
2	Договоры

Отбор

Поле	Тип сравнения	Значение
Контрагенты	Равно	Никитина Мария Викторовна
Договоры	Равно	

ООО "Декорум Строй"

Анализ субконто

Период: 01.01.2016 - 22.06.2016

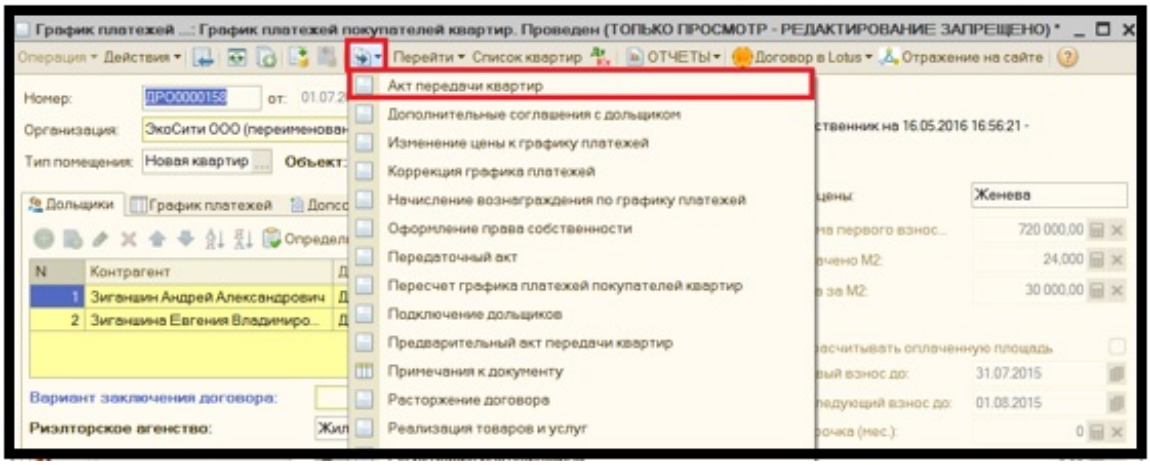
Виды субконто: Контрагенты, Договоры
Выводимые данные: сумма, количество
Отбор: Контрагенты = Никитина Мария Викторовна

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Никитина Мария Викторовна						
Договор уступки права требования (цессии) № 21/25-Курчатова по договору участия в долевом строительсве						
76			3 044 639,00	3 044 639,00		
76.86			3 044 639,00	3 044 639,00		
86			3 044 639,00	3 044 639,00		
86.03			3 044 639,00	3 044 639,00		
Итого:			6 089 278,00	6 089 278,00		
Итого:			6 089 278,00	6 089 278,00		
Итого:			6 089 278,00	6 089 278,00		

АКТ ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР

5.1.11. Открывает документ «График платежей покупателей квартир». По кнопке «Ввести на основании» создает документ «Акт передачи квартир» (рис. №11);

Рисунок №11



5.1.12. Заполняет реквизитную часть документа (рис. №12):

- дата - дата ПУД «Передаточный акт» или 1-ое число месяца, следующего за месяцем закрытого периода согласно СТО СМК «Закрытие периода»;

- вариант реализации;

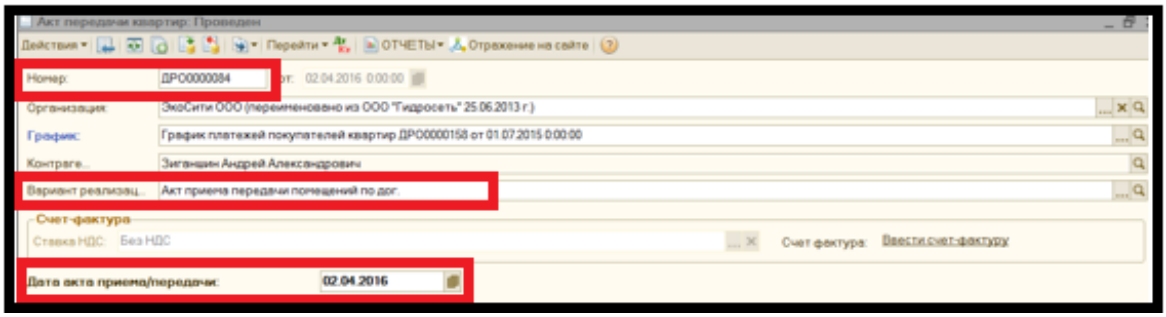
Специалист Отдела сопровождения устанавливает вариант реализации, руководствуясь таблицей №1;

Таблица №1

Вариант реализации	Условие
Акт приема-передачи помещений по договору.	Передача объекта недвижимости по ДДУ(ДИ).Объект недвижимости – квартира, нежилое помещение.
Реализация квартир	Передача объекта недвижимости по ДКП недвижимости.Объект недвижимости – квартира.Специалист Отдела сопровождения дополнительно проверяет в карточке договора реквизит «Вид договора» для корректного формирования бухгалтерских проводок. В реквизите «Вид договора» должно быть установлено значение «С покупателем недвижимости (квартиры)».
Реализация нежилых помещений	Передача объекта недвижимости по ДКП недвижимости.Объект недвижимости – нежилое помещение.

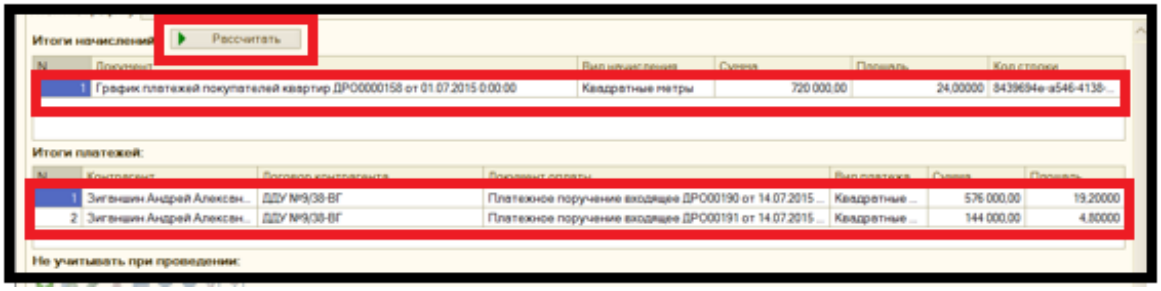
- дата акта приема/передачи - дата ПУД «Передаточный акт»;

Рисунок №12



5.1.13. По кнопке «Рассчитать» заполняет табличные части документа «Итоги начислений», «Итоги платежей» (рис. №13);

Рисунок №13



5.1.14. В реквизите «Комментарий» устанавливает регистрационный номер карточки ПУД «Передаточный акт» в ИС;

5.1.15. По кнопке «ОК» регистрирует документ;

5.1.16. При реализации нежилых помещений, специалист Отдела сопровождения по кнопке «Ввести счет-фактуру» регистрирует документ «Счет-фактура выданный» по дате ПУД «Передаточный акт». В ИС в карточке ПУД «Передаточный акт» выполняет одно из действий:

А) если покупатель по акту физическое лицо - прикрепляет печатную форму документа «Счет-фактура» на подписание ЭЦП, направляет руководителю организации-Заказчика, контролирует подписание;

Б) если покупатель по акту юридическое лицо - в поле карточки ПУД прикрепляет печатную форму документа «Счет –фактура», направляет поручение специалисту ДОУ «Распечатать в 2-х экземплярах, передать на подписание руководителю организации-Заказчика, контролирует подписание;

5.1.17. В ИС в карточке ПУД (вкладка «Исполнение») регистрирует визу «Отражено в программе 1С: Предприятие: завершение долевого участия рег. №, дата документа, акт передачи квартир рег. №, дата документа». Карточку ПУД переводит в статус «Проведенный»;

5.1.18. Если участник долевого строительства (инвестор) ведет учет в ИС, специалист Отдела сопровождения направляет карточку ПУД специалисту Отдела сопровождения для регистрации ФХЖ в учете участника долевого строительства (инвестора);

5.2. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ, НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ОСНОВАНИИ ДКП НЕДВИЖИМОСТИ

5.2.1. Специалист Отдела сопровождения в ИС получает карточку ДКП недвижимости, ПУД «Передаточный акт» с отметкой о государственной регистрации права на недвижимость;

5.2.2. В программе 1С: Предприятие проводит контрольные мероприятия, руководствуясь п.9 МИ;

5.2.3. При отсутствии фактов, препятствующих регистрации документов в программе 1С: Бухгалтерия предприятия, специалист Отдела сопровождения регистрирует один из документов:

- документ «Акт передачи квартир», руководствуясь п. 5.3.9-5.3.12 МИ;

- документ «Реализация товаров и услуг», руководствуясь п. 9 СТО СМК Методологическая инструкция «Регистрация документа «Реализация товаров и услуг» (если квартира, нежилое помещение приобреталось у контрагента, не ведущего учет в ИС);

Документ «Акт передачи квартир» («Реализация товаров и услуг») регистрируется по дате ПУД «Передаточный акт». Если период закрыт для редактирования, то 1-ым числом месяца, следующего за месяцем закрытого периода.

5.2.4. Проверяет формирование бухгалтерских проводок согласно утвержденной учетной политики организации- Заказчика;

5.2.5. Формирует отчет по переданным квартирам и нежилым помещения по счетам бухгалтерского учета: 41.05 «Квартиры» (по квартирам) или 41.06 «Нежилые помещения» (по нежилым помещениям), сальдо по счету должно быть равно 0 (рис. №14);

Рисунок №14

Общество с ограниченной ответственностью "Центр управления проектами"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 41.05

Период: Январь 2016 г. - Май 2016 г.

Детализация по субсчетам, субконто: Объекты строительства, Квартиры
Выводимые данные: сумма, количество
Отбор: Объекты строительства = Ж/д № 30 мкр.34 Центральный р-он

Субконто	Сальдо на начало периода		Оборот за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Ж/д № 30 мкр.34 Центральный р-он			21 622 733,09	7 142 008,80	14 480 724,29	
28			3 509 168,53		3 509 168,53	
58			1 857 900,49		1 857 900,49	
63			3 608 106,02	3 608 106,02		
[illegible]			[illegible]		[illegible]	

Если сальдо по счету не равно нулю, специалист Отдела сопровождения перепроводит документы, проверяет сальдо по счету:

А) Если сальдо не закрыто по причине регистрации документа специалистом Отдела отчетности, то специалист Отдела сопровождения направляет информацию специалисту Отдела отчетности для внесения исправлений (если данный факт выявлен повторно в рамках передачи результата согласно

СТО СМК Методологическая инструкция по предоставлению бухгалтерской,

налоговой, статистической и прочей отчетности в контролирующие органы, специалист Отдела сопровождения включает данный факт в пункт передачи информации);

Б) Если сальдо по счету не закрыто по причине программной ошибки, в ИС формирует и направляет обращение специалисту Отдела автоматизации, контролирует выявление и устранение ошибки;

5.2.6. В ИС в карточке договора регистрирует визу «Отражено в программе 1С: Предприятие наименование, регистрационный номер и дата документа;

5.2.7. Если организация – покупатель ведет учет в ИС, то специалист Отдела сопровождения направляет карточку ПУД специалисту Отдела сопровождения для регистрации ФХЖ в учете организации-покупателя;

5.3. ПОСТУПЛЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ, КВАРТИРЫ, НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ОСНОВАНИИ ДДУ, ДИ, ДКП НЕДВИЖИМОСТИ

5.3.1. Специалист Отдела сопровождения в ИС:

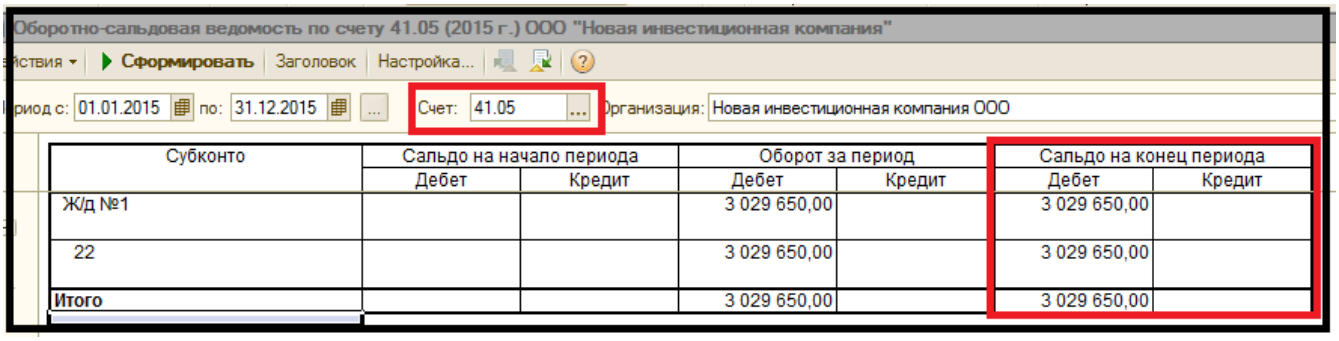
- получает карточку ДКП недвижимости, ПУД «Передаточный акт» с отметкой о государственной регистрации права на недвижимость;

- карточку ПУД «Передаточный акт» по ДДУ, ДИ;

5.3.2. В программе 1С: Предприятие регистрирует документ «Поступление товаров и услуг», руководствуясь п.7 СТО СМК Методологическая инструкция «Регистрация документа «Поступление товаров и услуг»;

5.3.3. Формирует отчет по счетам бухгалтерского учета: 41.05 «Квартиры» (по квартирам) или 41.06 «Нежилые помещения» (по нежилым помещениям), проверяет сальдо по счету (рис. №15);

Рисунок №15



Субконто	Сальдо на начало периода		Оборот за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Ж/д №1			3 029 650,00		3 029 650,00	
22			3 029 650,00		3 029 650,00	
Итого			3 029 650,00		3 029 650,00	

5.3.4. Формирует отчет «Анализ субконто», проверяет отражение расчетов по счетам бухгалтерского учета в зависимости от вида договора (ДДУ, ДИ, ДКП недвижимости), руководствуясь утвержденной учетной политикой организации-Заказчика;

5.3.5. В ИС в карточке договора регистрирует визу «Отражено в программе 1С: Предприятие наименование, регистрационный номер и дата документа;

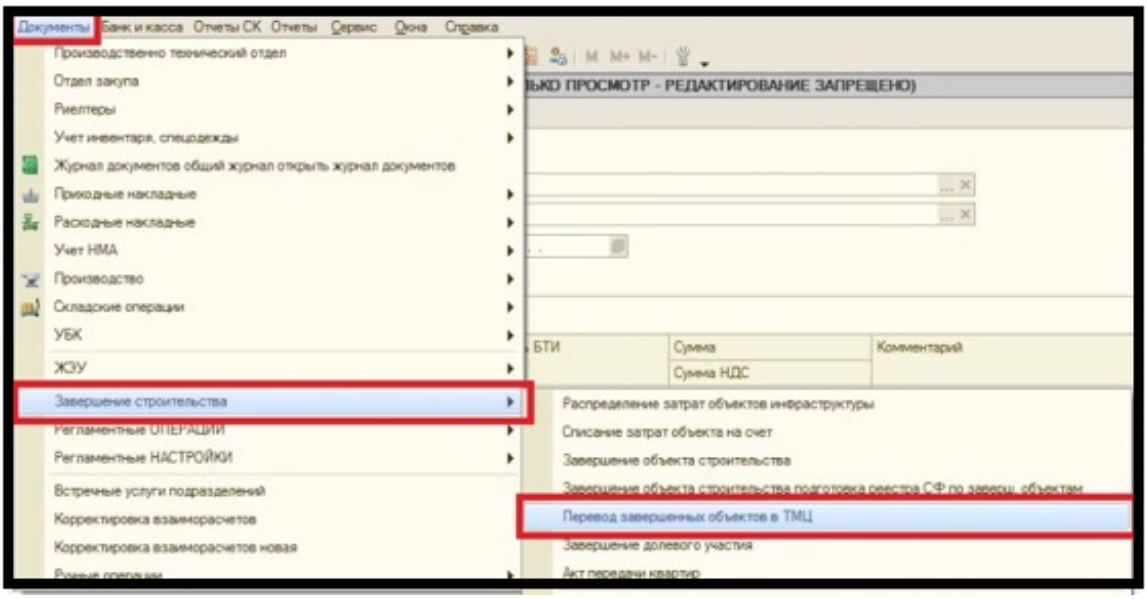
6. РЕГИСТРАЦИЯ ФХЖ В ПРОГРАММЕ 1С: БУХГАЛТЕРИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВАНИИ ПУД «ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ»

6.1. Специалист Отдела сопровождения в ИС получает карточку ПУД «Выписка» с вложенным файлом «Выписка из единого государственного реестра недвижимости» на объект недвижимости организации-Застройщика (после ввода объекта строительства в эксплуатацию), по которым в период строительства не заключен ДДУ (ДИ);

6.2. В программе 1С: Предприятие регистрирует документ «Перевод завершенных объектов в ТМЦ» (Меню – «Документы», раздел «Завершение строительства»);

6.3. Открывает журнал документа «Перевод завершенных объектов в ТМЦ» (рис. №16), по кнопке «Ins» создает новый документ;

Рисунок № 16



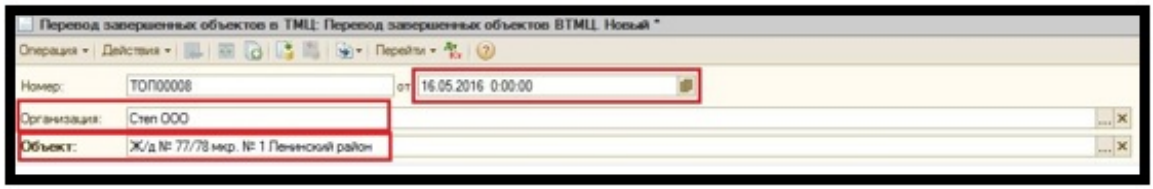
6.4. Устанавливает вид операции документа «Перевод завершенных объектов в ТМЦ», заполняет реквизитную часть документа (рис. №17):

- дата – дата регистрации права на объект недвижимости или 1-ое число месяца, следующего за месяцем закрытого периода согласно СТО СМК «Закрытие периода»;

- организация – наименование организации- Застройщика;

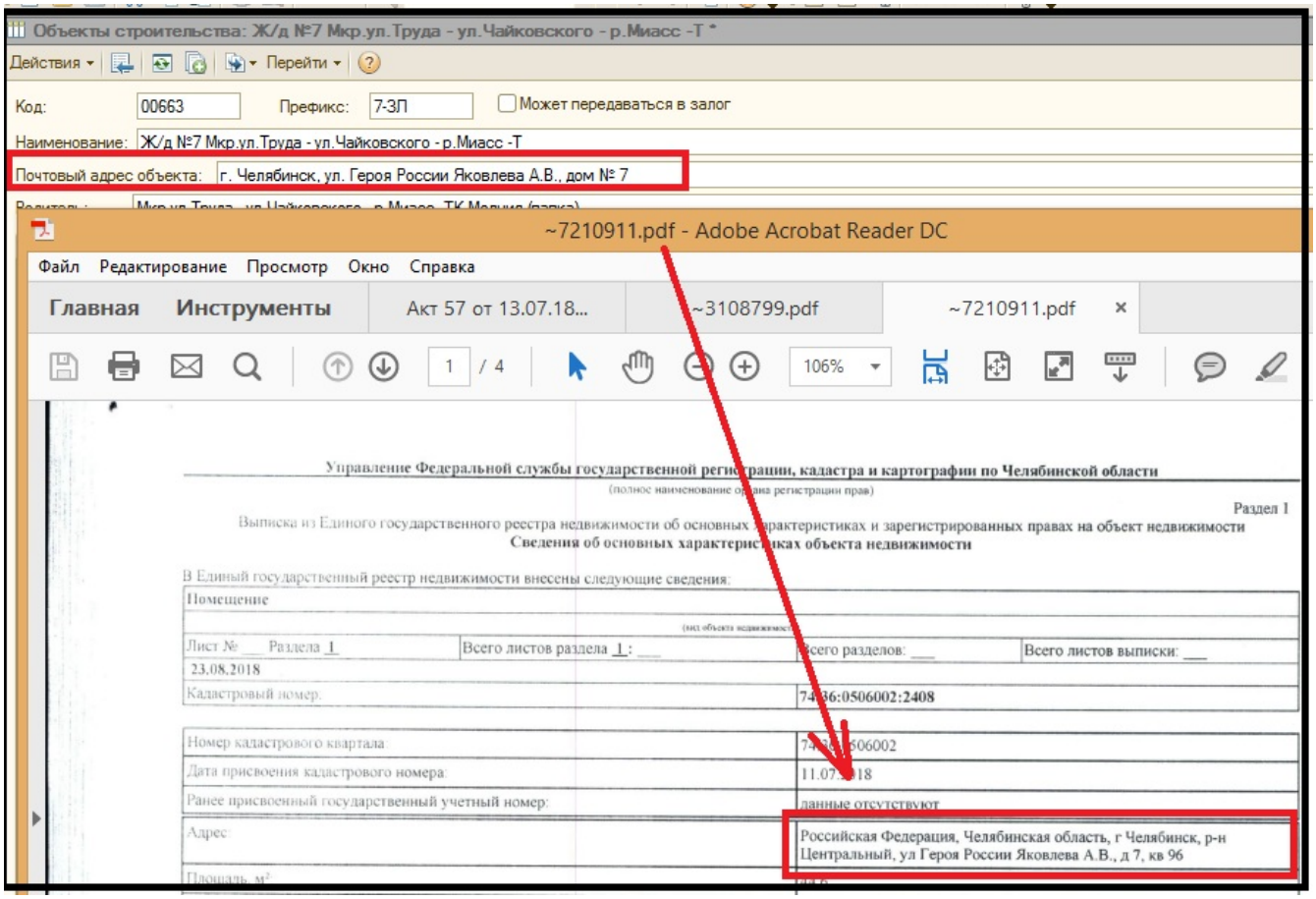
- объект – объект строительства;

Рисунок №17



Для корректного выбора реквизита «Объект строительства», необходимо в справочнике «Объекты строительства» сопоставить реквизит «Почтовый адрес объекта» с адресом в выписке из единого государственного реестра недвижимости (рис. №18);

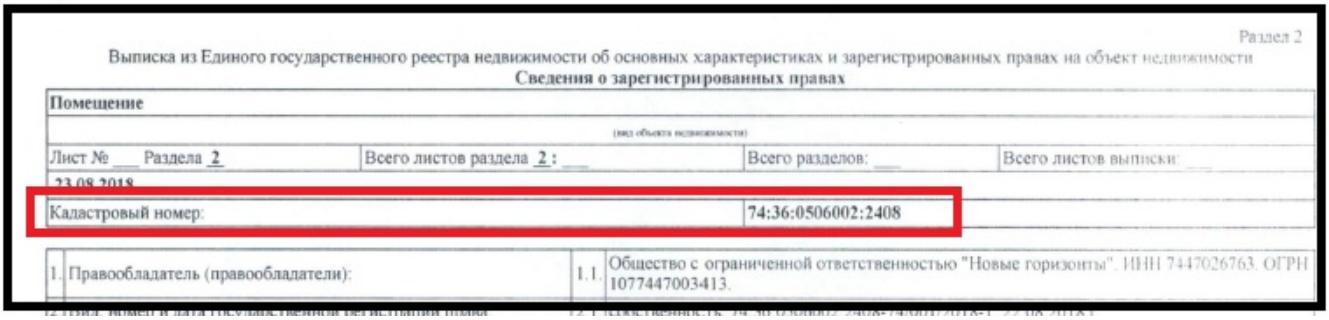
Рисунок №18



6.5. По кнопке «Заполнить» - заполняет табличную часть документа, по кнопке «Удалить» корректирует табличную часть документа – оставляет строку по объекту недвижимости согласно ПУД;

6.6. По кнопке «Рассчитать» заполняет реквизит «Сумма», в реквизите «Комментарий» указывает кадастровый номер объекта недвижимости (из Выписки из единого государственного реестра недвижимости) (рис. №19);

Рисунок №19



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

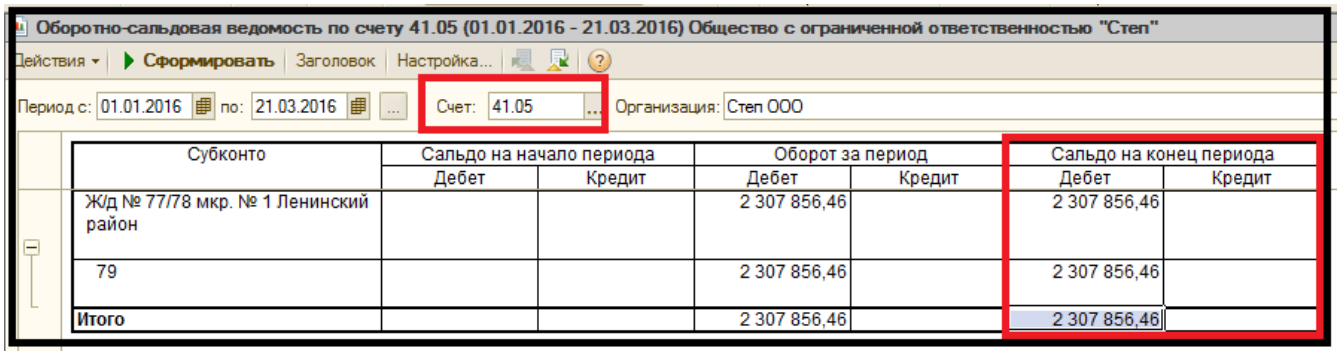
Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.08.2018			
Кадастровый номер:		74:36:0506002:2408	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Новые горизонты", ИНН 7447026763, ОГРН 1077447003413.	

6.7. По кнопке «ОК» регистрирует документ, проверяет бухгалтерские проводки согласно учетной политики организации-Застройщика;

6.8. Формирует отчет «Оборотно-сальдовая ведомость», проверяет сальдо по счетам бухгалтерского учета»:

- 41.05 «Квартиры» или 41.06 «Нежилые помещения» (рис. №20);

Рисунок №20



Оборотно-сальдовая ведомость по счету 41.05 (01.01.2016 - 21.03.2016) Общество с ограниченной ответственностью "Степ"

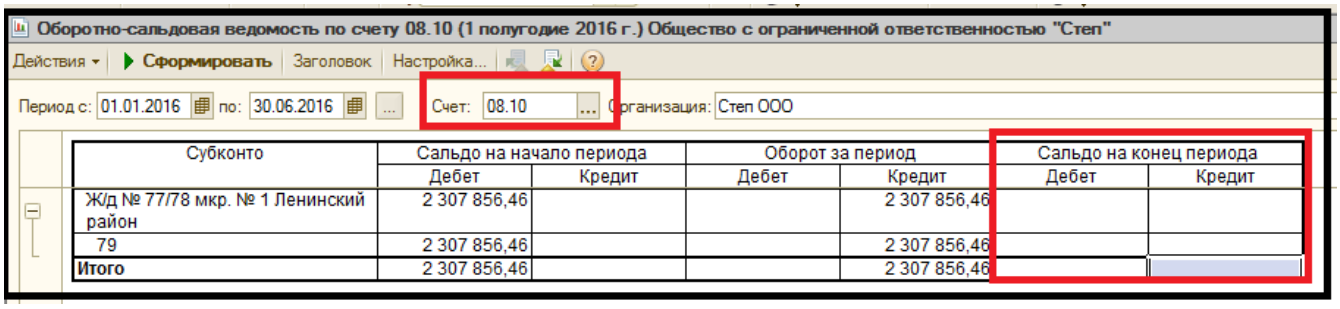
Действия | Сформировать | Заголовок | Настройка...

Период с: 01.01.2016 по: 21.03.2016 Счет: 41.05 Организация: Степ ООО

Субконто	Сальдо на начало периода		Оборот за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Ж/д № 77/78 мкр. № 1 Ленинский район			2 307 856,46		2 307 856,46	
79			2 307 856,46		2 307 856,46	
Итого			2 307 856,46		2 307 856,46	

- 08.10 «Завершенные объекты строительства» (рис. №21);

Рисунок №21



Оборотно-сальдовая ведомость по счету 08.10 (1 полугодие 2016 г.) Общество с ограниченной ответственностью "Степ"

Действия | Сформировать | Заголовок | Настройка...

Период с: 01.01.2016 по: 30.06.2016 Счет: 08.10 Организация: Степ ООО

Субконто	Сальдо на начало периода		Оборот за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Ж/д № 77/78 мкр. № 1 Ленинский район	2 307 856,46			2 307 856,46		
79	2 307 856,46			2 307 856,46		
Итого	2 307 856,46			2 307 856,46		

6.9. В ИС в карточке ПУД (вкладка «Исполнение») регистрирует визу «Отражено в программе 1С: Предприятие рег. №, дата документа.» Карточку ПУД переводит в статус «Проведенный»;

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДДУ, ДИ, УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДДУ, ДИ

7.1. РАСТОРЖЕНИЕ ДДУ (ДИ) ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН С ВОЗВРАТОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

7.1.1. Специалист Отдела сопровождения в ИС получает карточку договора с ПУД «Соглашение о расторжении ДДУ (ДИ)»;

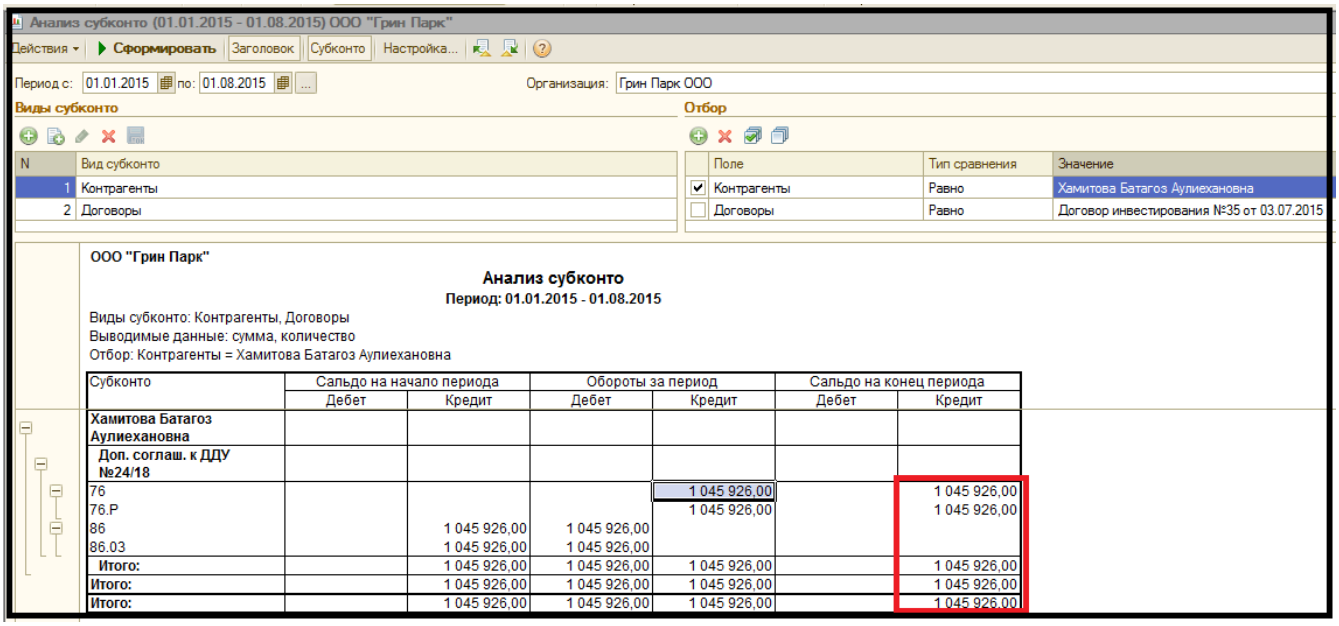
7.1.2. В соглашении о расторжении договора определяет сумму денежных средств, подлежащую возврату участнику долевого строительства (инвестору);

7.1.3. В программе 1С: Предприятие формирует отчет «Анализ субконто» между организацией – Заказчиком и участником долевого строительства (инвестором):

- проверяет оплату цены договора по данным бухгалтерского учета (согласно условия соглашения о расторжении договора);

- проверяет закрытие суммы по счету учета взаиморасчетов с участником долевого строительства (инвестором) и формирование обязательств по соглашению о расторжении ДДУ (ДИ) (рис. №22);

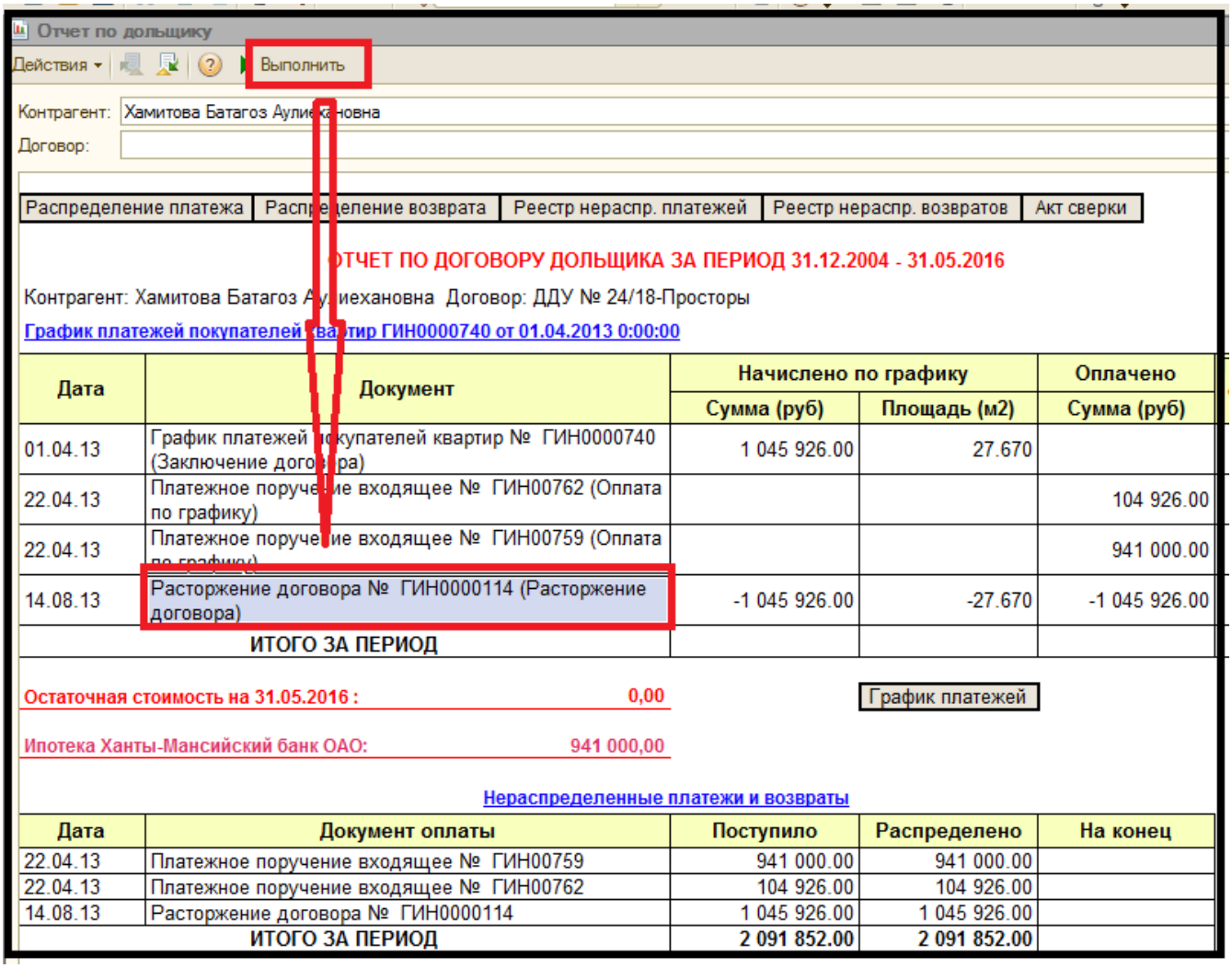
Рисунок №22



Если участник долевого строительства (инвестор) не исполнил обязательства по договору (в части оплаты цены договора) до даты подписания ПУД «Соглашение о расторжении ДДУ (ДИ), специалист Отдела сопровождения в отчете «Анализ субконто» проверяет закрытие обязательств организации-Заказчика и участника долевого строительства (инвестора). Сальдо по счетам 86.03 (86.04), 76.86.1, 76.Р должно быть равно нулю.

7.1.4. Формирует отчет «Отчет по дольщику», из отчета «Отчет по дольщику» переходит в документ «Расторжение договора» (Рис. №23);

Рисунок №23



Отчет по дольщику

Действия | Выполнить

Контрагент: Хамитова Батагоз Аулиеханова

Договор:

Распределение платежа | Распределение возврата | Реестр нераспр. платежей | Реестр нераспр. возвратов | Акт сверки

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 31.05.2016

Контрагент: Хамитова Батагоз Аулиеханова Договор: ДДУ № 24/18-Просторы

График платежей покупателей квартир ГИН0000740 от 01.04.2013 0:00:00

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)
01.04.13	График платежей покупателей квартир № ГИН0000740 (Заключение договора)	1 045 926.00	27.670	
22.04.13	Платежное поручение входящее № ГИН00762 (Оплата по графику)			104 926.00
22.04.13	Платежное поручение входящее № ГИН00759 (Оплата по графику)			941 000.00
14.08.13	Расторжение договора № ГИН0000114 (Расторжение договора)	-1 045 926.00	-27.670	-1 045 926.00
ИТОГО ЗА ПЕРИОД				

Остаточная стоимость на 31.05.2016 : 0,00

График платежей

Ипотека Ханты-Мансийский банк ОАО: 941 000,00

Нераспределенные платежи и возвраты

Дата	Документ оплаты	Поступило	Распределено	На конец
22.04.13	Платежное поручение входящее № ГИН00759	941 000.00	941 000.00	
22.04.13	Платежное поручение входящее № ГИН00762	104 926.00	104 926.00	
14.08.13	Расторжение договора № ГИН0000114	1 045 926.00	1 045 926.00	
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		2 091 852.00	2 091 852.00	

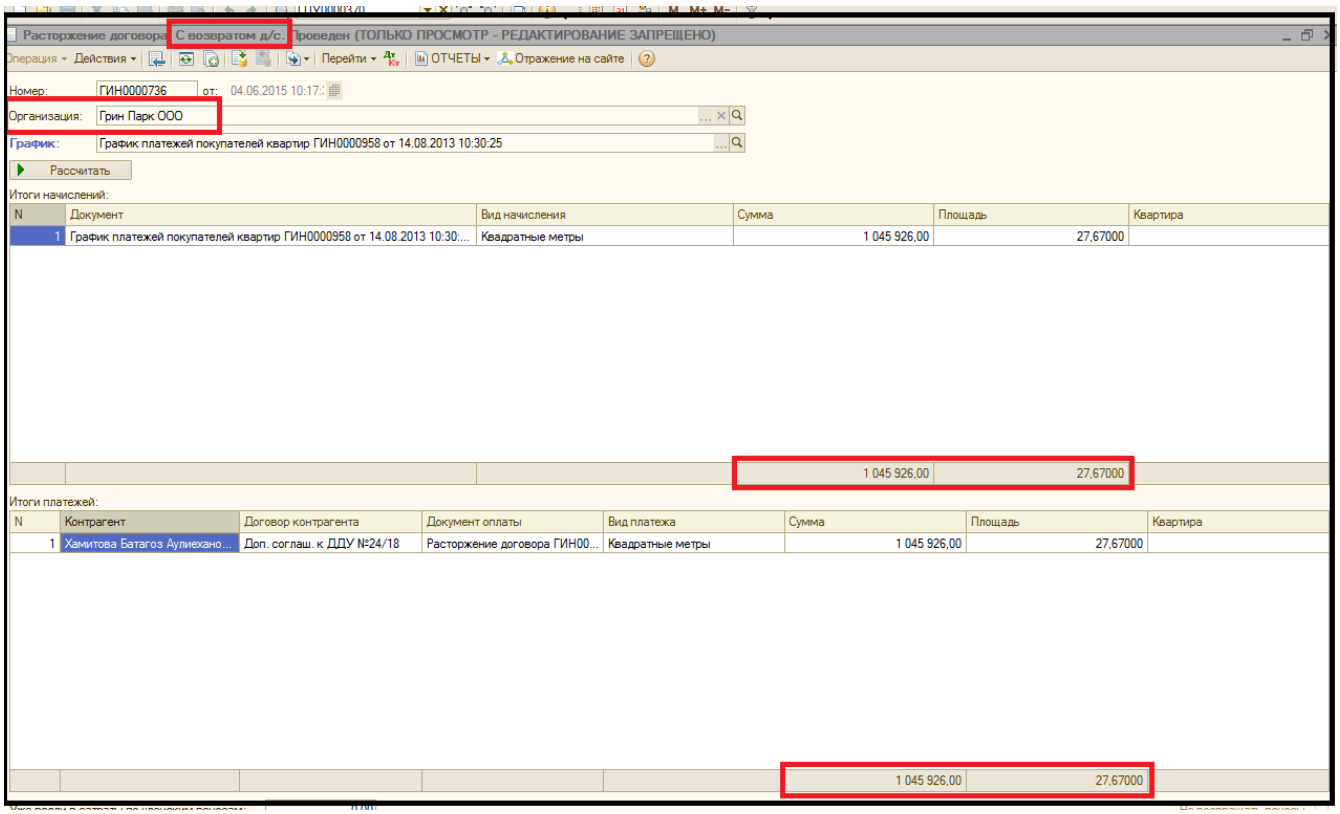
7.1.5. В документе «Расторжение договора» проверяет корректность установленных реквизитов (рис. №24):

- вид операции документа «С возвратом д/с»;

- организация – организация – Заказчик;

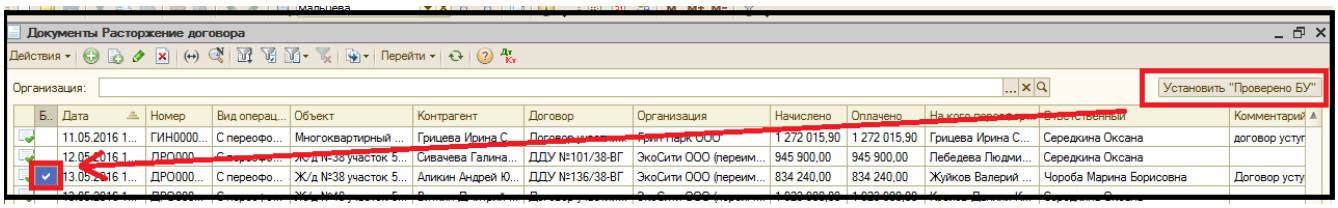
- итоги табличной части «Итоги начислений» и табличной части «Итоги платежей»;

Рисунок №24



7.1.6. Проверяет формирование бухгалтерских проводок, согласно утвержденной учетной политике организации – Заказчика, из журнала документа «Расторжение договора» устанавливает флаг «Проверено БУ» по кнопке «Установить проверено БУ» (рис. №25);

Рисунок №25



7.1.7. В ИС в карточке договора (вкладка «Исполнение») регистрирует визу «Подтверждено в программе 1С: Предприятие рег. №, дата документа расторжение договора».

7.2. РАСТОРЖЕНИЕ ДДУ (ДИ) НА ОСНОВАНИИ СУДЕБНО-ПРЕТЕНЗИОННОЙ РАБОТЫ С КОНТРАГЕНТОМ

Специалист Отдела сопровождения в ИС получает карточку ПУД: Решение (определение) суда, мировое соглашение с условием о расторжении ДДУ (ДИ). В зависимости от условия по переходу права собственности на объект недвижимости, выполняет действия согласно таблицы №2;

Таблица №2

Условие	Действия специалиста Отдела сопровождения
до перехода права собственности на объект долевого строительства	- СТО СМК Методологическая инструкция «Порядок регистрации ФХЖ по судебно-претензионной работе с контрагентами»;- п. 7.2 МИ «РАСТОРЖЕНИЕ ДДУ (ДИ) ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН С ВОЗВРАТОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»;
после перехода права собственности на объект долевого строительства	- СТО СМК Методологическая инструкция «Порядок регистрации ФХЖ по судебно-претензионной работе с контрагентами»;- отражает переход права собственности на объект долевого строительства в учете организации – Заказчика на основании Выписки из единого государственного реестра недвижимости.При отсутствии Выписки из единого государственного реестра недвижимости, специалист Отдела сопровождения направляет запрос в правовое Управление, контролирует предоставление Выписки из единого государственного реестра недвижимости в срок согласно СТО СМК «Закрытие периода»;

УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДДУ (ДИ)

7.2.1. Специалист Отдела сопровождения в ИС получает документ-основание:

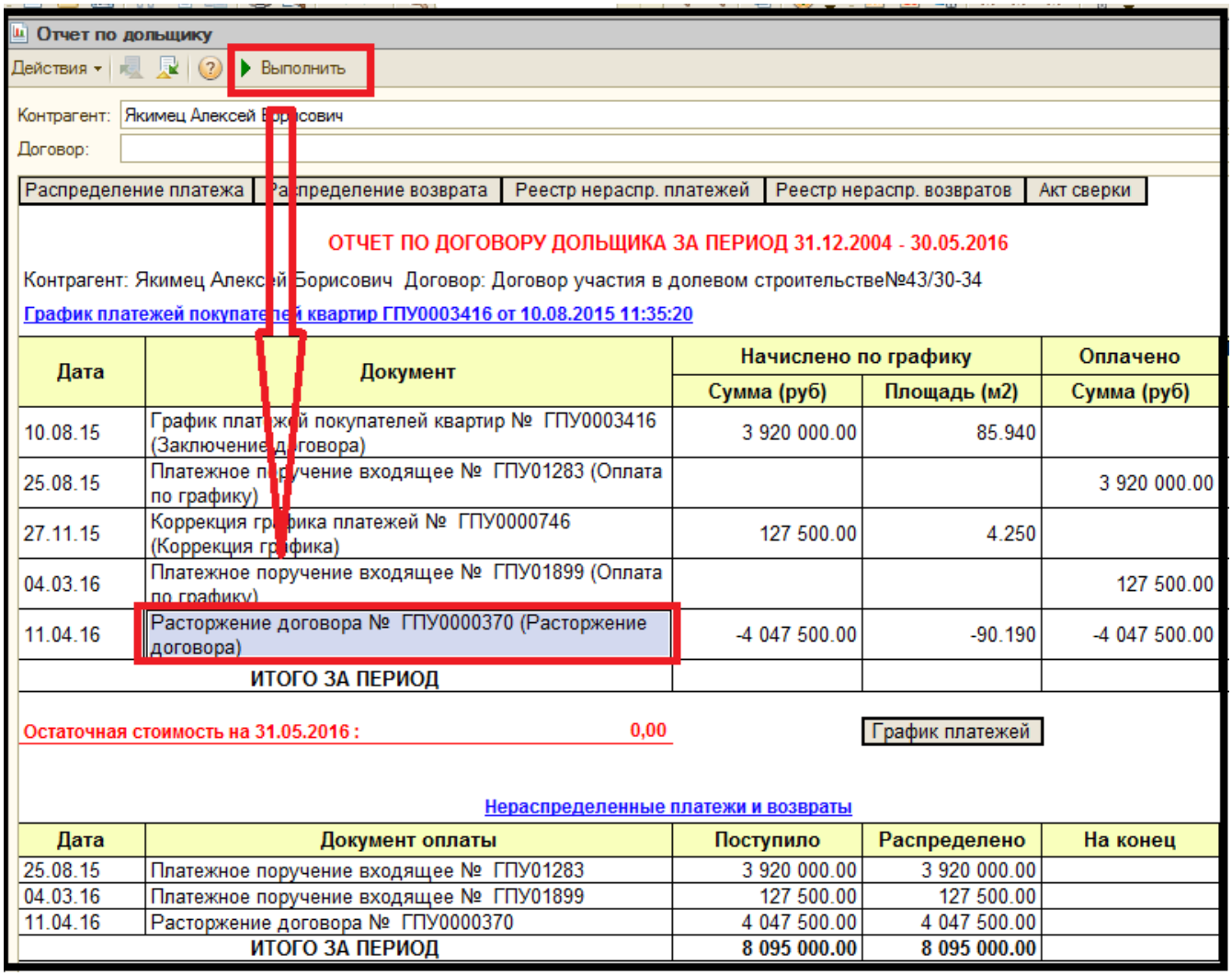
- карточку договора уступки права требования (цессия) в статусе «Действует» с поручение ответственного менеджера по договору согласно п.4.1. СТО СМК Методологическая инструкция «Порядок регистрации ФХЖ по бизнес-процессу «Перемена лиц в обязательствах, новирование обязательств);

- карточку этапа к договору ДДУ, ДИ, заключенный между организацией-Заказчиком (застройщиком) и ПИФ с вложенным файлом договора уступки права требования (цессия) с отметкой о регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии,

7.2.2. В программе 1С: Предприятие формирует отчет «Анализ субконто» между организацией – Заказчиком и Цедентом, проверяет исполнение обязательств участником долевого строительства (инвестором) по договору (в части оплаты цены договора) в полном объеме по данным бухгалтерского учета;

7.2.3. Формирует отчет «Отчет по дольщику», из отчета «Отчет по дольщику» переходит в документ «Расторжение договора» (рис. №26);

Рисунок №26



Отчет по дольщику

Действия | Выполнить

Контрагент: Якимец Алексей Борисович

Договор:

Распределение платежа | Распределение возврата | Реестр нераспр. платежей | Реестр нераспр. возвратов | Акт сверки

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 30.05.2016

Контрагент: Якимец Алексей Борисович Договор: Договор участия в долевом строительстве№43/30-34

График платежей покупателей квартир ГПУ0003416 от 10.08.2015 11:35:20

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)
10.08.15	График платежей покупателей квартир № ГПУ0003416 (Заключение договора)	3 920 000.00	85.940	
25.08.15	Платежное поручение входящее № ГПУ01283 (Оплата по графику)			3 920 000.00
27.11.15	Коррекция графика платежей № ГПУ0000746 (Коррекция графика)	127 500.00	4.250	
04.03.16	Платежное поручение входящее № ГПУ01899 (Оплата по графику)			127 500.00
11.04.16	Расторжение договора № ГПУ0000370 (Расторжение договора)	-4 047 500.00	-90.190	-4 047 500.00
ИТОГО ЗА ПЕРИОД				

Остаточная стоимость на 31.05.2016 : 0,00

График платежей

Нераспределенные платежи и возвраты

Дата	Документ оплаты	Поступило	Распределено	На конец
25.08.15	Платежное поручение входящее № ГПУ01283	3 920 000.00	3 920 000.00	
04.03.16	Платежное поручение входящее № ГПУ01899	127 500.00	127 500.00	
11.04.16	Расторжение договора № ГПУ0000370	4 047 500.00	4 047 500.00	
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		8 095 000.00	8 095 000.00	

7.2.4. В документе «Расторжение договора» проверяет корректность установленных реквизитов (п. 7.3.5-7.3.6 МИ);

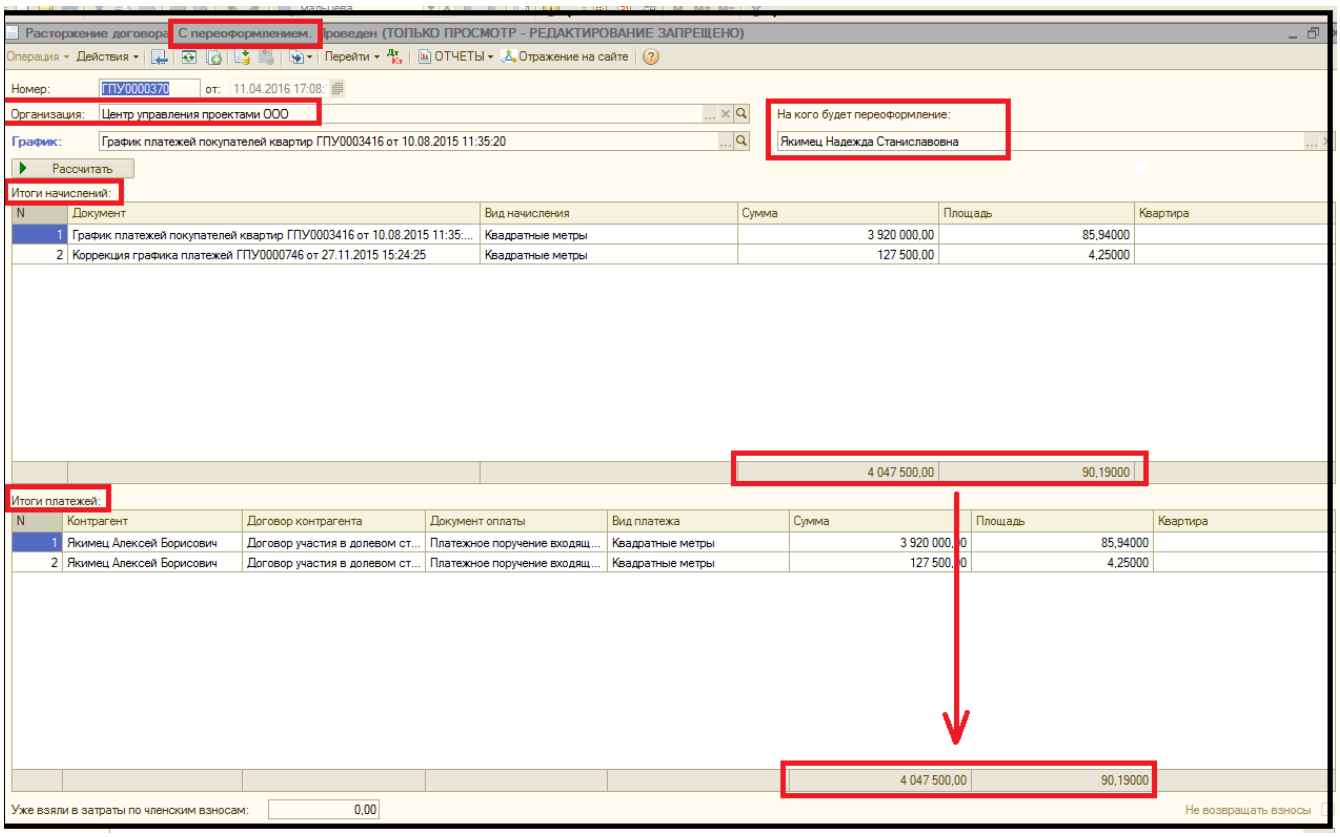
7.2.5. Вид операции документа «С переоформлением» (по ДДУ (ДИ) на один объект недвижимости) (рис. №27):

- организация – организация –Заказчик;

- «на кого будет переоформление» – наименование цессионария (нового участника долевого строительства (инвестора));

- итоги табличной части «Итоги начислений» и табличной части «Итоги платежей»;

Рисунок №27



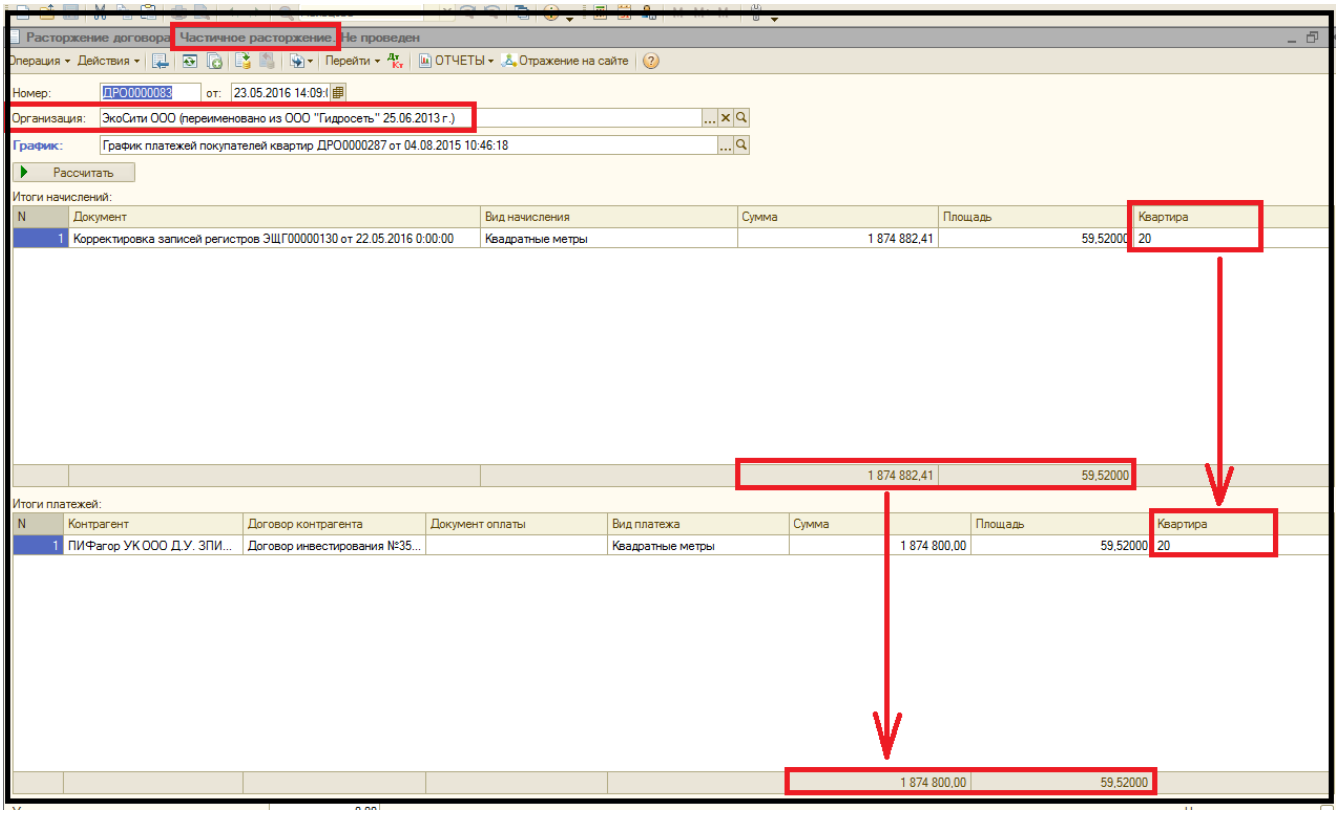
7.2.6. Вид операции документа «Частичное расторжение» (по ДДУ (ДИ) на несколько объектов недвижимости или по договору уступки права требования (цессия) по ДДУ, ДИ между организацией-Застройщиком и ПИФ (рис. №28):

- организация – организация –Заказчик;

- квартира – номер объекта, по которому передается право требования;

- итоги табличной части «Итоги начислений» и табличной части «Итоги платежей»;

Рисунок №28



Вид операции документа «Частичное расторжение» устанавливается на основании документа «График платежей покупателей квартир» с видом операции «График платежей оптовому покупателю».

7.2.7. Проверяет формирование бухгалтерских проводок, согласно утвержденной учетной политики организации –Заказчика. Сумма в бухгалтерской проводке равна стоимости объекта долевого участия по документу-основанию (ДДУ, ДИ), а не стоимости уступаемых прав по договору уступки права требования (цессия).

Специалист Отдела сопровождения из журнала документа «Расторжение договора» устанавливает флаг «Проверено БУ» по кнопке «Установить проверено БУ» (рис. №29);

Рисунок №29

7.2.8. Переформировывает отчет «Анализ субконто» между организацией-Заказчиком и Цедентом, сальдо по счетам бухгалтерского учета:

- счета учета взаиморасчетов по ДДУ, ДИ (86.03, 86.04);

- счет учета расторжений по договорам (76.Р)

на дату регистрации документа «Расторжение договора» должно быть равно нулю (рис. №30).

Рисунок №30

Анализ субконто (01.01.2016 - 11.04.2016) Общество с ограниченной ответственностью "ЭкоСити"

Действия | Сформировать | Заголовок | Субконто | Настройка...

Период с: 01.01.2016 по: 11.04.2016 Организация: ЭкоСити ООО (переименовано из ООО "Гидросеть" 25.06.2013 г.)

Виды субконто

N	Вид субконто
1	Контрагенты
2	Договоры

Отбор

	Поле	Тип сравнения	Значение
☑	Контрагенты	Равно	Шаханова Любовь Дмитриевна
☐	Договоры	Равно	

Общество с ограниченной ответственностью "ЭкоСити"

Анализ субконто

Период: 01.01.2016 - 11.04.2016

Виды субконто: Контрагенты, Договоры
Выводимые данные: сумма, количество
Отбор: Контрагенты = Шаханова Любовь Дмитриевна

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Шаханова Любовь Дмитриевна						
Договор участия в долевом строительстве№63/60-Вишнёвая горка						
76			732 000,00	732 000,00		
76.Р			732 000,00	732 000,00		
86			732 000,00	732 000,00		
86.03			732 000,00	732 000,00		
Итого:			1 464 000,00	1 464 000,00		
Итого:			1 464 000,00	1 464 000,00		
Итого:			1 464 000,00	1 464 000,00		

ИСКЛЮЧЕНИЕ по счетам 86.03 (86.04) составляет уступка части имущественных прав по ДДУ (ДИ) на несколько объектов недвижимости (в документе «Расторжение договора» установлен документ «График платежей покупателей квартир» с видом операции «График платежей оптовому покупателю»), остается сальдо по счету учета взаиморасчетов по ДДУ, ДИ (86.03, 86.04) в части не уступленных прав по остальным объектам из графика платежей (рис. №31А);

Рисунок №31А

Анализ субконто (Январь 2016 г. - Май 2016 г.) Общество с ограниченной ответственностью "ЭкоСити"

Действия | Сформировать | Заголовок | Субконто | Настройка...

Период с: 01.01.2016 по: 31.05.2016 Организация: ЭкоСити ООО (переименовано из ООО "Гидросеть" 25.06.2013 г.)

Виды субконто

N	Вид субконто
1	Контрагенты
2	Договоры

Отбор

	Поле	Тип сравнения	Значение
☑	Контрагенты	Равно	ПИФагор УК ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Топо
☑	Договоры	Равно	Договор инвестирования №35 от 03.07.2015

Общество с ограниченной ответственностью "ЭкоСити"

Анализ субконто

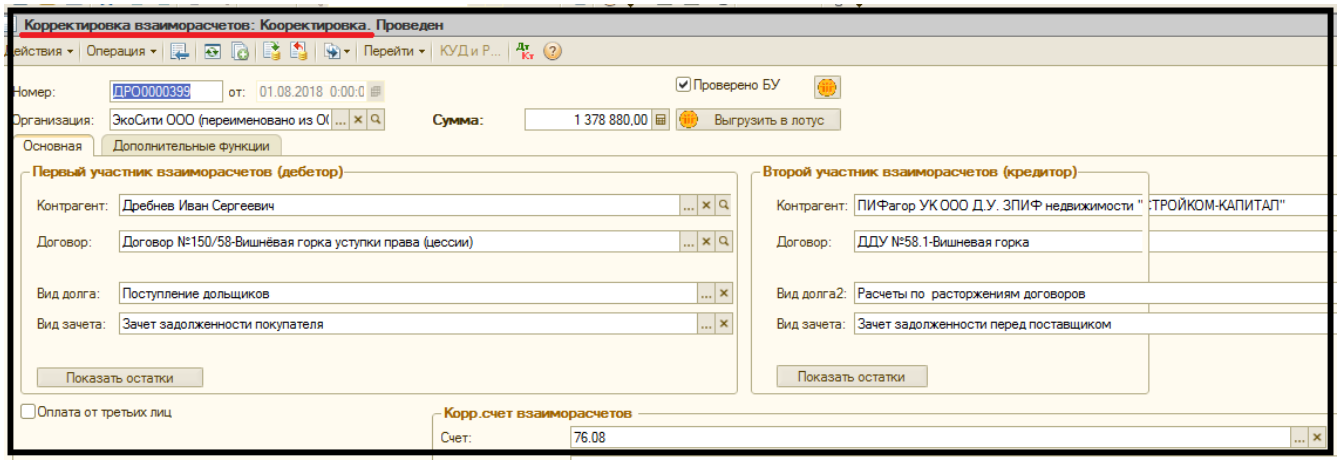
Период: Январь 2016 г. - Май 2016 г.

Виды субконто: Контрагенты, Договоры
Выводимые данные: сумма, количество
Отбор: Контрагенты = ПИФагор УК ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Тополиная Аллея", Договоры = Договор инвестирования №35 от 03.07.2015

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ПИФагор УК ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Тополиная Аллея"						
Договор инвестирования №35 от 03.07.2015						
76			1 874 800,00	1 874 800,00		
76.Р			1 874 800,00	1 874 800,00		
86		5 110 000,00	1 874 800,00	431 165,00		3 666 365,00
86.04		5 110 000,00	1 874 800,00	431 165,00		3 666 365,00
Итого:		5 110 000,00	3 749 600,00	2 305 965,00		3 666 365,00
Итого:		5 110 000,00	3 749 600,00	2 305 965,00		3 666 365,00
Итого:		5 110 000,00	3 749 600,00	2 305 965,00		3 666 365,00

ИСКЛЮЧЕНИЕ по счету 76.Р составляют договора уступки права требования (цессия) по ДДУ, ДИ, заключенным между организацией –Заказчиком (застройщиком) и ПИФ. Специалист Отдела сопровождения в программе 1С: Предприятие регистрирует документ «Корректировка взаиморасчетов» - в регистрах БУ закрывает сальдо по счету 76. Р по ДДУ, ДИ и формирует сальдо по счету 86.03 (86.04, 76.86) с цессионарием по договору уступки права требования (цессия) (рис. №31Б);

Рисунок №31Б



В остальных случаях сальдо по счету 76.Р должно быть закрыто документом «График платежей покупателей квартир» с видом операции «Переоформление графика платежей» (документ регистрирует ответственный специалист по продаже недвижимости).

Если сальдо по счету бухгалтерского учета 76. Р «Расчеты по расторжениям договоров» не закрыто, специалист Отдела сопровождения в ИС в карточке ПУД регистрирует визу специалисту по продаже недвижимости – в программе 1С: Предприятие зарегистрировать документ «График платежей покупателей квартир» с видом операции «Переоформление графика платежей» на Цессионария по договору уступки права требования. В карточке ПУД устанавливаете «Контролера», «Исполнителя», «Дату контроля», контролирует регистрацию документа.

7.2.9. Если Цедент и (или) Цессионарий по договору уступки права требования ведет учет в ИС, специалист Отдела сопровождения регистрирует документы, руководствуясь СТО СМК Методологическая инструкция «Порядок регистрации ФХЖ по бизнес-процессу «Перемена лиц в обязательствах, новирование обязательств»;

7.2.10. В ИС в карточке договора (вкладка «Исполнение») регистрирует визу «Подтверждено в программе 1С: Предприятие рег. №, дата документа расторжение договора».

8. ЗАМЕНА ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОПОЛНИТЕЛЬНОМУ СОГЛАШЕНИЮ К ДДУ (ДИ)

8.1. Специалист Отдела сопровождения в ИС получает карточку договора с ПУД «Дополнительное соглашение» к договору по замене объекта строительства;

8.2. Формирует отчет «Отчет по дольщику», из отчета «Отчет по дольщику» переходит в документ «Расторжение договора» (рис. №32);

Рисунок №32

8.3. В документе «Расторжение договора» проверяет корректность установленных реквизитов:

8.3.1. Вид операции документа «С переоформлением», если участник долевого строительства (инвестор) оплатил цену договора в полном (частичном) объеме согласно ДДУ (ДИ);

8.3.2. Вид операции «С возвратом д/с», если участник долевого строительства (инвестор) не оплатил цену договора согласно ДДУ (ДИ);

8.3.3. организация – организация –Заказчик;

8.3.4. «на кого будет переоформление» – наименование участника долевого строительства (инвестора). Если в документе установлен вид операции «С возвратом д/с», данный реквизит не заполняется;

8.3.5. итоги табличной части «Итоги начислений» и табличной части «Итоги платежей»;

8.4. Проверяет формирование бухгалтерских проводок, согласно утвержденной учетной политики организации –Заказчика. Из журнала документа «Расторжение договора» устанавливает флаг «Проверено БУ» по кнопке «Установить проверено БУ»;

8.5. Переходит в документ «График платежей покупателей квартир», проверяет:

8.5.1. корректность установленного вида операции:

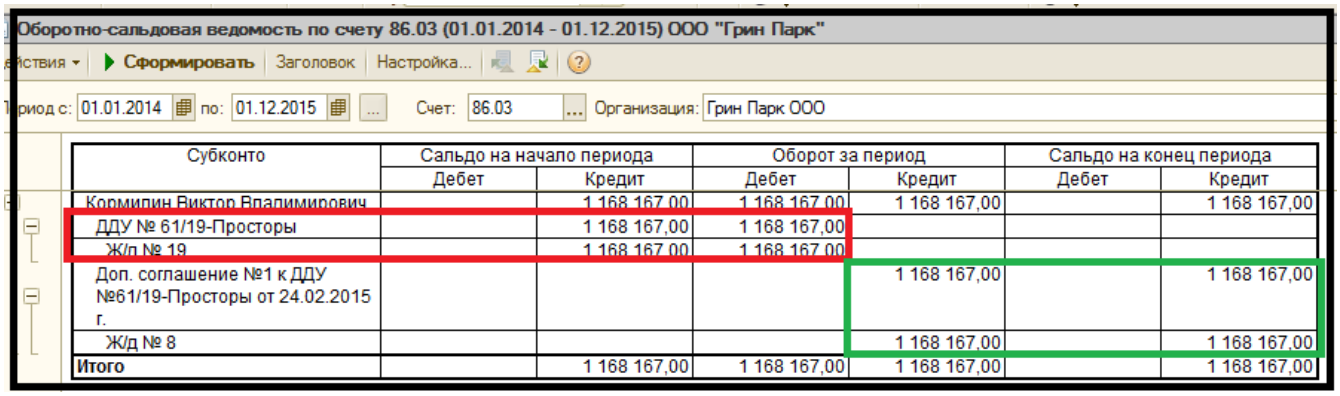
- «С переоформлением», если участник долевого строительства (инвестор) оплатил цену договора в полном (частичном) объеме согласно ДДУ (ДИ);

- «График платежей покупателей квартир» («График платежей оптовому покупателю»), если участник долевого строительства (инвестор) не оплатил цену договора согласно ДДУ (ДИ);

8.5.2. формирование бухгалтерских проводок согласно утвержденной учетной политики организации –Заказчика;

8.6. Формирует отчет «Оборотно-сальдовая ведомость» по счету 86.03 (86.04) проверяет закрытие обязательств по объекту строительства согласно договора и формирование обязательств по объекту строительства согласно ПУД «Дополнительное соглашение» к договору по замене объекта строительства (субконто 3 к счету бухгалтерского учета) (рис. №33);

Рисунок №33



Субконто	Сальдо на начало периода		Оборот за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Кормилин Виктор Владимирович		1 168 167,00	1 168 167,00	1 168 167,00		1 168 167,00
ДДУ № 61/19-Просторы		1 168 167,00	1 168 167,00			
Ж/л № 19		1 168 167,00	1 168 167,00			
Доп. соглашение №1 к ДДУ №61/19-Просторы от 24.02.2015 г.				1 168 167,00		1 168 167,00
Ж/д № 8				1 168 167,00		1 168 167,00
Итого		1 168 167,00	1 168 167,00	1 168 167,00		1 168 167,00

8.7. В ИС в карточке ПУД (дополнительное соглашение к договору)

регистрирует визу «Подтверждено в программе 1С: Предприятие рег. №, дата документа расторжение договора, график платежей покупателей квартир»;

9. КОНТРОЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

9.1. Специалист Отдела сопровождения перед регистрацией ФХЖ в программе 1С: Предприятие осуществляет проверку:

9.1.1. по оплате цены договора за объект долевого строительства согласно условий в ДДУ, ДИ, по оплате за квартиру, нежилое помещение согласно условий ДКП недвижимости (п. 9.2 МИ);

9.1.2. распределения оплаты на график платежей покупателей квартир (п. 9.3 МИ);

9.1.3. по площади объекта долевого строительства, указанной в документе «График платежей покупателей квартир» и ПУД «Передаточный акт» (п. 9.4);

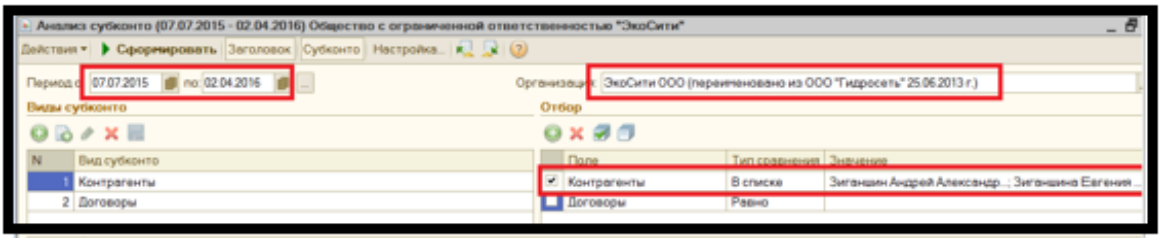
9.2. В программе 1С: Предприятие формирует отчет «Анализ субконто», в реквизитах отчета устанавливает (рис. №34):

- период;

- организация – наименование организации –Заказчика;

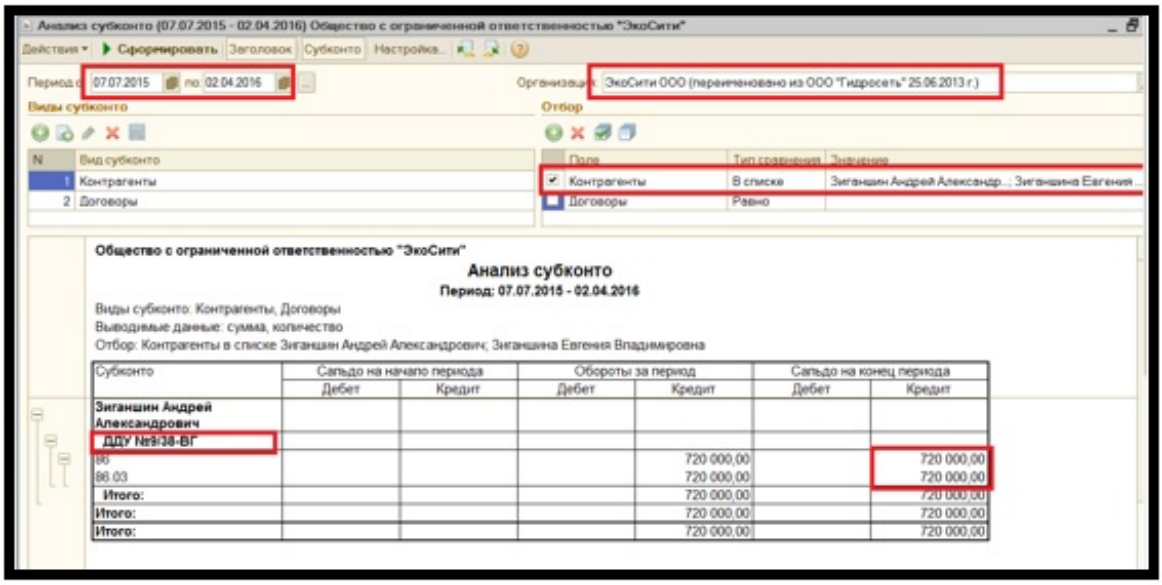
- контрагенты – наименование контрагента по договору;

Рисунок №34



В сформированном отчете проверяет оплату цены договора в полном объеме по данным бухгалтерского учета (рис. №35). **ИСКЛЮЧЕНИЕ** – рассрочка платежа по условиям договора (дополнительного соглашения к договору);

Рисунок №35



9.3. Формирует отчет «Отчет по дольщику» (подсистема «Риэлторы)» (рис. №36), в реквизитах отчета устанавливает (рис. №37):

- контрагент – наименование контрагента по договору;

- договор;

Рисунок №36

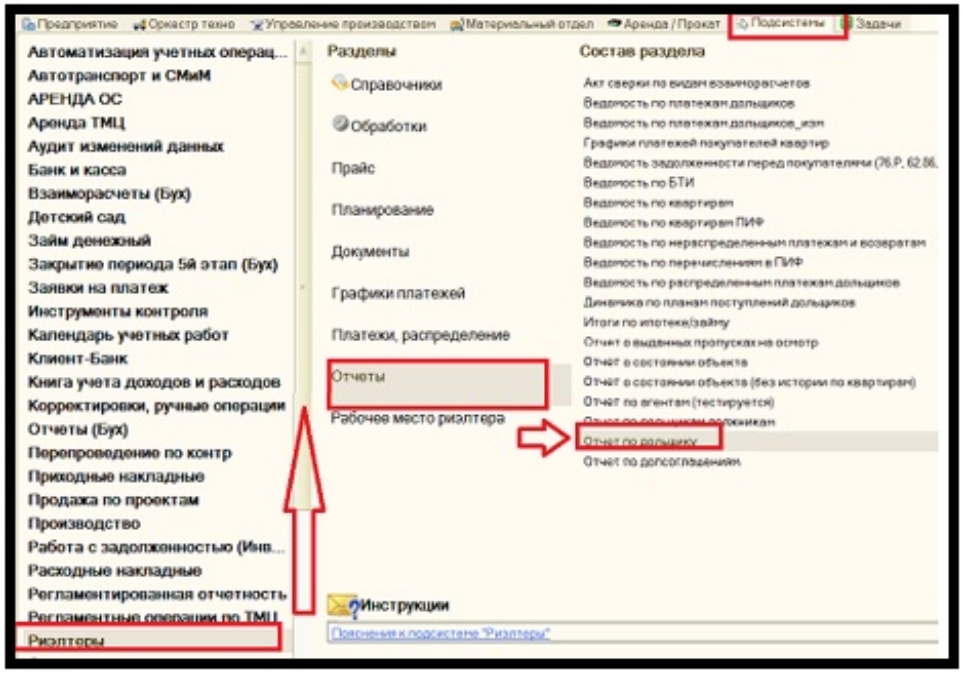


Рисунок №37

В сформированном отчете проверяет оплату цены договора (согласно условия в договоре) и распределение на график платежей покупателей квартир (рис. №38);

Рисунок №38

ОТЧЕТ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЬЩИКА ЗА ПЕРИОД 31.12.2004 - 02.04.2016

Контрагент: Зиганшин Андрей Александрович Договор: ДДУ №9/38.ВГ

График платежей покупателей квартир ДРО0000158 от 01.07.2015 0:00:00

Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено	Процент скидки (%)	Сумма скидки (руб)
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)		
01.07.15	График платежей покупателей квартир № ДРО0000158 Заключение договора)	720 000.00	24.000			
14.07.15	Платежное поручение входящее № ДРО00191 (Оплата по графику)			144 000.00		
14.07.15	Платежное поручение входящее № ДРО00190 (Оплата по графику)			576 000.00		
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		720 000.00	24.000	720 000.00		

Остаточная стоимость на 30.04.2016 : 0,00

График платежей

Ипотека АКБ Российский капитал: 576 000,00

Нераспределенные платежи и возвраты

Дата	Документ оплаты	Поступило	Распределено	На конец
14.07.15	Платежное поручение входящее № ДРО00190	576 000.00	576 000.00	
14.07.15	Платежное поручение входящее № ДРО00191	144 000.00	144 000.00	
ИТОГО ЗА ПЕРИОД		720 000.00	720 000.00	

При выявлении фактов, препятствующих регистрации документов в программе 1С: Предприятие (согласно таблицы №3), специалист Отдела сопровождения в карточке ПУД регистрирует визу специалисту по продаже недвижимости в карточке ПУД устанавливает (рис. №39):

- контролера – Ф.И.О. специалиста Отдела сопровождения;

- исполнителя – Ф.И.О специалиста по продаже недвижимости;

- дата контроля;

Рисунок №39

Резолюция руководства | Контроль | Исполнение

Контролер: Прохасько Алёна Владимировна

Дата контроля: 30.05.2016

Дата исполнения:

Документ | Стороны по документу | Исполнение документа | Подписанн

Резолюция руководства | Контроль | Исполнение

Исполнители: Маслова Наталья Борисовна (Степ ООО)

Карточку ПУД направляет специалисту по продаже недвижимости, одновременно присваивая статус «Документ на доработку».

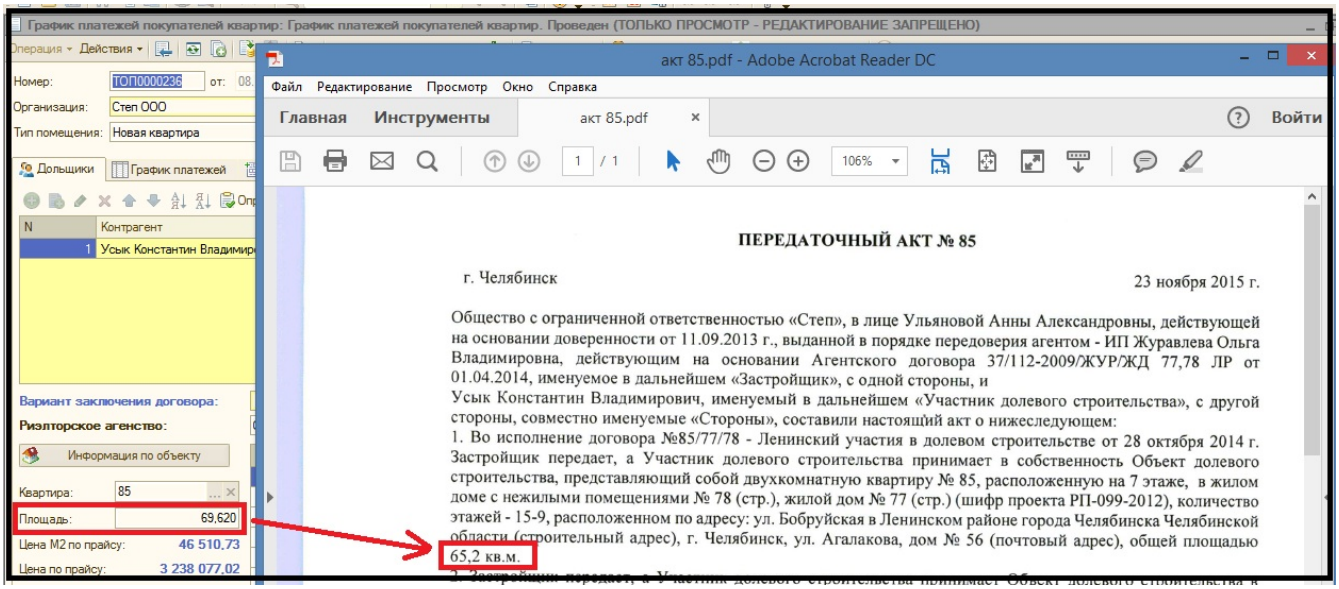
Факты, препятствующие регистрации документов и шаблон визы специалисту по продаже недвижимости представлены в таблице №3.

Таблица №3

Факты, препятствующие регистрации документов	Виза представителю организации- Заказчика
В программе 1С: Предприятие не зарегистрирован документ «График платежей покупателей квартир» по договору долевого участия в долевом строительстве (договору инвестирования, договору купли-продажи недвижимости, дополнительному соглашению к договору).	Зарегистрировать в 1С: Предприятие документ «График платежей покупателей квартир».
Контрагентом по договору произведена оплата не в полном объеме, подписанное дополнительное соглашение к договору отсутствует.	1.Предоставить дополнительное соглашение об изменении цены по договору (в дополнительном соглашении должны быть прописаны условия о сроках и суммах возврата/доплаты);2.Скорректировать в программе 1С: Предприятие документ «График платежей покупателей квартир» в соответствии с условиями договора (дополнительного соглашения);
Контрагентом по договору произведена оплата в сумме, превышающей цену договора, дополнительное соглашение к договору отсутствует.	
Сумма оплаты по договору, указанная в ПУД «Передаточный акт», не соответствует сумме оплаты согласно данным в программе 1С: Предприятие, не соответствует условиям договора (дополнительного соглашения).	1.Предоставить дополнительное соглашение об изменении цены по договору (в дополнительном соглашении должны быть прописаны условия о сроках и суммах возврата/доплаты);2.Скорректировать в программе 1С: Предприятие документ «График платежей покупателей квартир» в соответствии с условиями договора (дополнительного соглашения);Или исправить ПУД «Передаточный акт», подписать, передать в ДОУ;
Не подписано дополнительное соглашение на изменение цены договора (смены объекта строительства).	Подписать дополнительное соглашение, сдать в ДОУ;
В графике платежей покупателей квартир сумма не соответствует цене договора (дополнительного соглашения).	Скорректировать в программе 1С: Предприятие документ «График платежей покупателей квартир» в соответствии с условиями договора (дополнительного соглашения).

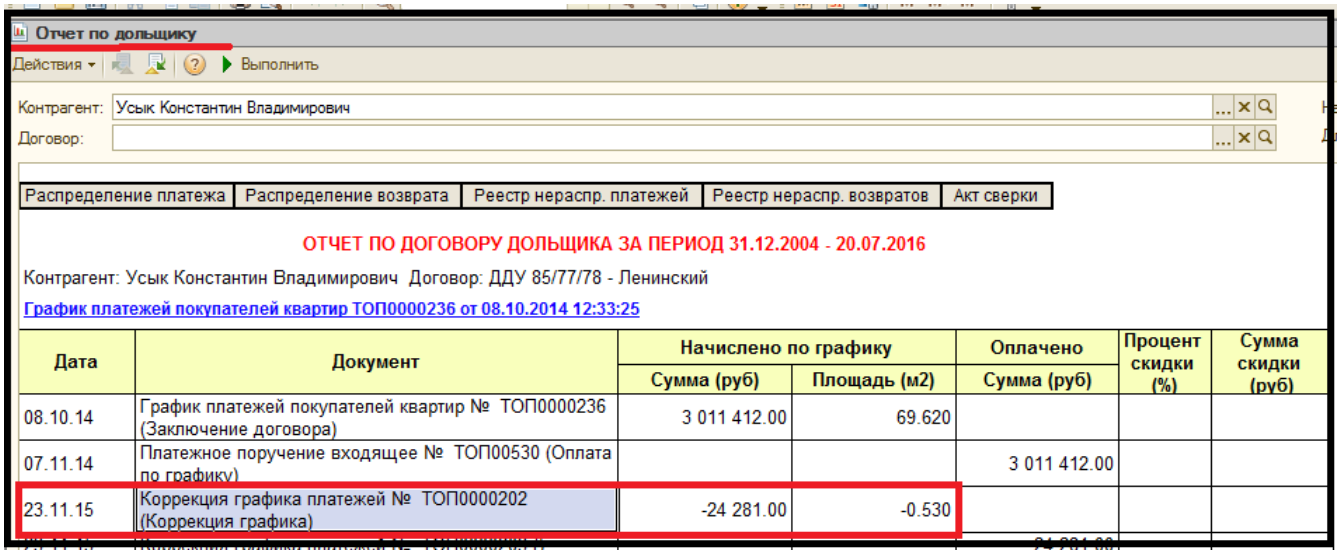
9.4. Если в документе «График платежей покупателей квартир» указанная площадь объекта долевого строительства отличная от указанной площади в ПУД «Передаточный акт» (рис. №40),

Рисунок №40



специалист Отдела сопровождения проверяет наличие дополнительного соглашения к ДДУ (ДИ) по изменению площади и стоимости объекта и зарегистрированного документа «Коррекция графика платежей» в программе 1С: Предприятие через отчет «Отчет по дольщику» (рис. №41);

Рисунок №41



Дата	Документ	Начислено по графику		Оплачено	Процент скидки (%)	Сумма скидки (руб)
		Сумма (руб)	Площадь (м2)	Сумма (руб)		
08.10.14	График платежей покупателей квартир № ТОП0000236 (Заключение договора)	3 011 412.00	69.620			
07.11.14	Платежное поручение входящее № ТОП00530 (Оплата по графику)			3 011 412.00		
23.11.15	Коррекция графика платежей № ТОП0000202 (Коррекция графика)	-24 281.00	-0.530			

Если документ «Коррекция графика платежей» не зарегистрирован в программе 1С: Предприятие, специалист Отдела сопровождения в карточке ПУД «Передаточный акт» регистрирует визу специалисту по продаже недвижимости о необходимости зарегистрировать документ. Карточку ПУД направляет специалисту по продаже недвижимости, одновременно присваивая статус «Документ на доработку» (в карточке ПУД заполняет реквизиты «Исполнитель», «Контролер», «Дата контроля», руководствуясь п. 9.3 МИ);

9.5. Специалист Отдела сопровождения в день регистрации документа «Платежное поручение исходящее» («Платежный ордер списание денежных средств») согласно СТО СМК Методологическая инструкция «Правила регистрации платежных документов в ИС» по ФХЖ, выполняет действия, руководствуясь таблицей №4;

Таблица №4

ФХЖ	Порядок действий
- перечисление денежных средств по соглашению о досудебном урегулировании спора на основании претензии участника долевого строительства (инвестора) по ДДУ (ДИ);- перечисление денежных средств (списание денежных средств) по решению, постановлению суда (исполнительный лист) участнику долевого строительства (инвестору) по ДДУ (ДИ);	СТО СМК Методологическая инструкция «Порядок регистрации ФХЖ по судебно-претензионной работе с контрагентами»;
- возврат денежных средств в связи с уменьшением площади объекта долевого строительства по ДДУ (ДИ);- возврат переплаты цены договора участнику долевого строительства (инвестору) по ДДУ (ДИ);	В программе 1С: Предприятие формирует отчет «Анализ субконто», контролирует закрытие сальдо по счету 76.86.3 «Задолженность перед участником долевого строительства (инвестором) (рис. №42).

Рисунок №42

Общество с ограниченной ответственностью "Степ"

Анализ субконто

Период: Январь 2015 г. - Июнь 2016 г.

Виды субконто: Контрагенты, Договоры
Выводимые данные: сумма, количество
Отбор: Контрагенты = Усык Константин Владимирович

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Усык Константин Владимирович						
ДДУ 85/77/78 - Ленинский						
76			24 281,00	24 281,00		
76.86			24 281,00	24 281,00		
86		3 011 412,00	3 011 412,00			
86.03		3 011 412,00	3 011 412,00			
Итого:		3 011 412,00	3 035 693,00	24 281,00		
Итого:		3 011 412,00	3 035 693,00	24 281,00		
Итого:		3 011 412,00	3 035 693,00	24 281,00		

9.6. Специалист Отдела сопровождения **ежемесячно** в рамках этапа №4 СТО СМК «Закрытие периода» в программе 1С: Предприятие проводит контрольные мероприятия, руководствуясь п. 5 СТО СМК Методологическая инструкция «Контрольные мероприятия бизнес-процессов учета взаиморасчетов с участниками долевого строительства (инвесторами, покупателями квартир, нежилых помещений), учета объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений»;

9.7. Специалист Отдела сопровождения ежеквартально совместно с ответственным специалистом по продаже недвижимости осуществляет проверку (сверку) зарегистрированных данных в регистрах БУ на отчетную дату, руководствуясь п.6 СТО СМК Методологическая инструкция «Контрольные мероприятия бизнес-процессов учета взаиморасчетов с участниками долевого строительства (инвесторами, покупателями квартир, нежилых помещений), учета объектов долевого строительства, квартир, нежилых помещений»;

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Разработчик Зам. начальника Отдела внедрения, сопровождения и контроля автоматизированных учетных процессов	А.В. Мальцева
УправляющийООО «Бизнес Инновации Консалтинг»	ИП Г.Ф. Кагирова
Руководитель Управление по внедрению и сопровождению корпоративных систем	О.Н. Воробьева
Начальник Отдела формирования отчетности в информационных системахЗам. Начальника Отдела отчетности в информационных системах	Л.Ю. ГубинаН.А. Каурова
Начальник Отдела внедрения, сопровождения и контроля автоматизированных учетных процессов	Н.Е. Кузнецова
Начальник Отдела автоматизации и стандартизации учетных технологийНачальник Отдела регламентных операций в Информационных системах	И.В. ТретьяковаА.В. Бирюкова

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

Изменение №	Должность и подпись лица, внесшего изменение	Дата