

УДК 631.162:657.471:332.834.

**УЧЕТ РАСХОДОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ
КАК ОБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

Щербатюк С.Ю.

УО «Гродненский государственный аграрный университет»
г. Гродно, Республика Беларусь

В рамках реализации положений Указа Президента Республики Беларусь от 1 августа 2011 г. № 342 «О государственной программе устойчивого развития села на 2011–2015 годы» определены мероприятия по развитию социальной сферы села. В частности, Указом предусмотрено, что строительство жилья в сельской местности в 2011–2015 гг. будет осуществляться в соответствии с планом строительства и вво-

да в эксплуатацию жилых домов (квартир) в сельскохозяйственных организациях для обеспечения жильем специалистов и работников этих организаций в сельской местности. В частности, за 5 лет предусматривается построить 20 тыс. жилых домов (квартир). При этом, в сельскохозяйственных организациях Брестской области будет построено 4 тыс., Витебской – 2,7 тыс., Гомельской – 4,25 тыс., Гродненской – 2,6 тыс., Минской – 4,2 тыс. и Могилевской области – 2,3 тыс. жилых домов (квартир).

Под освоение программы строительства жилых домов в 2011-2015 гг. сельскохозяйственными организациями на основании Указа Президента Республики Беларусь от 2 сентября 1996 г. № 346 «О некоторых мерах по развитию жилищного строительства на селе» (с изменениями от 30 апреля 2010 г. № 212) предусмотрено выделение кредитных ресурсов в размере 95% от стоимости строительства (реконструкции) жилых помещений без учета оплаты услуг, связанных с государственной регистрацией недвижимого имущества.

В связи с этим у бухгалтеров возникают актуальные вопросы, связанные с обоснованным, своевременным и полным отражением расходов на строительство жилья сельскохозяйственными организациями.

Для определения стоимости жилых домов как объекта строительства в бухгалтерском учете следует руководствоваться Инструкцией о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете, утвержденной Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14 мая 2007 г. № 10 (с изменениями от 27 мая 2011 г. № 30) (далее – Инструкция № 10). Так, учетная стоимость жилых домов – это совокупность затрат инвестора на строительство, отраженных в бухгалтерском учете и образующих первоначальную стоимость объекта строительства.

Бухгалтерский учет затрат на строительство жилых домов независимо от способа производства строительных работ осуществляется на счете 08 «Вложения в долгосрочные активы». При этом следует руководствоваться типовым планом счетов, утвержденным постановлением Минфина РБ от 29.06.2011 г. № 50. Может возникнуть вопрос, на каком субсчете к счету 08 вести учет затрат на строительство таких объектов, ведь жилые дома в сельскохозяйственных организациях не используются для извлечения экономических выгод в процессе производственно-финансовой деятельности. Они предназначены для передачи во временное пользование либо для последующего выкупа работниками хозяйства.

Как нам представляется, жилые дома в качестве объектов учета должны рассматриваться как объекты инвестиционной недвижимости, а если они предназначены для продажи, то их нужно переводить в категорию долгосрочных активов, предназначенных для продажи. Следует отметить, что новый типовой план действует с 01.01.2012 г. До этого такие учетные термины как «инвестиционная недвижимость», «долгосрочные активы, предназначенные для продажи» в Республике Беларусь не использовались. Их применение стало необходимым в связи адаптацией отечественного законодательства в сфере бухгалтерского учета к международным стандартам. Однако пока специальные нормативные акты в отношении указанных учетных категорий не приняты. Поэтому возникают трудности с их применением.

С учетом трактовки IAS 40 «Инвестиционная собственность» жилые дома как объекты строительства подлежат учету на счете 08 субсчете 2 «Приобретение и создание инвестиционной недвижимости». Аналитический учет по затратам, связанным с приобретением и созданием инвестиционной недвижимости должен быть организован по каждому приобретаемому или создаваемому объекту инвестиционной недвижимости. Например, к счету 08 субсчет 2 «Приобретение и создание инвестиционной недвижимости» может быть открыт аналитический счет «Два четырехквартирных жилых дома в д. Новоселки».