

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
30 мая 2024 г. № 53

**Об утверждении Инструкции о порядке формирования фактической стоимости строительства объекта в бухгалтерском учете**

На основании пункта 6 статьи 79 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, абзаца четвертого пункта 6 статьи 5 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 57-3 «О бухгалтерском учете и отчетности», подпункта 5.31<sup>1</sup> пункта 5 Положения о Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 973, Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Инструкцию о порядке формирования фактической стоимости строительства объекта в бухгалтерском учете (прилагается).

2. Установить, что:

для целей настоящего постановления наименования и номера счетов бухгалтерского учета указываются в соответствии с типовым планом счетов бухгалтерского учета, установленным приложением 1 к постановлению Министерства финансов Республики Беларусь от 29 июня 2011 г. № 50 «О типовом плане счетов бухгалтерского учета»;

организациями (за исключением Национального банка, банков, открытого акционерного общества «Банк развития Республики Беларусь», небанковских кредитно-финансовых организаций, банковских групп, банковских холдингов, бюджетных организаций) 1 августа 2024 г. учтенные на счете 97 «Расходы будущих периодов» затраты, произведенные до начала строительства, отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты, произведенные до начала выполнения строительного-монтажных работ») и кредиту счета 97 «Расходы будущих периодов».

3. Признать утратившими силу:

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14 мая 2007 г. № 10 «Об утверждении Инструкции о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 8 января 2009 г. № 2 «О внесении изменений в постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14 мая 2007 г. № 10 и от 24 января 2008 г. № 4»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31 мая 2010 г. № 17 «О внесении изменений и дополнений в Инструкцию о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 21 октября 2010 г. № 33 «О внесении дополнения в Инструкцию о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 мая 2011 г. № 30 «О внесении изменений и дополнений в Инструкцию о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете»;

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 22 декабря 2012 г. № 38 «О внесении изменений и дополнений в постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14 мая 2007 г. № 10».

4. Настоящее постановление вступает в силу с 1 августа 2024 г.

**Министр**

**Р.В.Пархамович**

СОГЛАСОВАНО

Министерство финансов  
Республики Беларусь

УТВЕРЖДЕНО

Постановление  
Министерства  
архитектуры и строительства  
Республики Беларусь  
30.05.2024 № 53

## **ИНСТРУКЦИЯ**

**о порядке формирования фактической стоимости  
строительства объекта в бухгалтерском учете**

### **ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящая Инструкция определяет единый порядок формирования фактической стоимости строительства объекта в бухгалтерском учете организаций, а также требования по отражению в бухгалтерском учете организаций (за исключением Национального банка, банков, открытого акционерного общества «Банк развития Республики Беларусь», небанковских кредитно-финансовых организаций, банковских групп, банковских холдингов, бюджетных организаций) хозяйственных операций при возведении, реконструкции, модернизации, технической модернизации, ремонтно-реставрационных работах (далее – строительство).

2. Для целей настоящей Инструкции используются следующие термины и их определения:

«благоустройство», «возведение», «дольщик», «заказчик», «застройщик», «изыскательские работы», «инженер (инженерная организация)», «инженерная инфраструктура», «модернизация», «очередь строительства», «подрядчик», «проектная документация», «пусковой комплекс», «разрешительная документация на строительство», «распределительная инженерная инфраструктура», «распределительная транспортная инфраструктура», «реконструкция», «ремонтно-реставрационные работы», «снос», «строительно-монтажные работы», «техническая модернизация», «транспортная инфраструктура», «эксплуатационная организация» – в значениях, определенных соответственно в подпунктах 1.5, 1.6, 1.17, 1.19, 1.20, 1.25, 1.26, 1.28, 1.38, 1.46, 1.48, 1.53, 1.55, 1.58, 1.61, 1.62, 1.63, 1.65, 1.71, 1.77, 1.85, 1.90, 1.93 пункта 1 статьи 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

затраты – стоимость ресурсов, имеющих материально-вещественную форму, работ, услуг и иных расходов, понесенных заказчиком, застройщиком при строительстве;

объект учета – каждое отдельно строящееся здание, сооружение, каждый вид инженерных сетей, жилая и нежилая (встроенная, встроенно-пристроенная, пристроенная) часть жилого дома, а также другие части объекта, стоимость строительства которых выделена в составе сводного сметного расчета стоимости строительства (далее – сводный сметный расчет) и на строительство которых составлена объектная смета;

прямые затраты – затраты, которые при их возникновении прямо относятся к конкретному объекту учета;

косвенные затраты – затраты, которые при их возникновении прямо не относятся к конкретному объекту учета;

работа – деятельность по строительству объектов, результаты которой приобретают овещественную форму;

услуга – деятельность по строительству объектов, результаты которой не приобретают овещественную форму;

хозяйственный способ строительства – организационная форма строительства, при которой строительно-монтажные работы выполняются собственными силами застройщика, обладающего правом собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления на объект (часть объекта) строительства либо приобретающего эти права по окончании строительства. В случае строительства с привлечением подрядных

организаций к хозяйственному способу строительства относится та часть работ, которая выполнена собственными силами застройщика.

3. Бухгалтерский учет хозяйственных операций, совершаемых в период строительства, осуществляется заказчиком, застройщиком.

4. Для отражения в бухгалтерском учете хозяйственных операций по формированию фактической стоимости строительства объекта в план счетов бухгалтерского учета организации вводятся следующие субсчета (счета второго порядка):

к счету 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» – «Отклонения в стоимости оборудования и строительных материалов», «Строительные материалы, переданные для производства работ», «Затраты на хранение»;

к счету 08 «Вложения в долгосрочные активы» – «Затраты, произведенные до начала выполнения строительно-монтажных работ», «Затраты по незавершенному строительству», «Затраты по завершенному строительству»;

к счету 43 «Готовая продукция» – «Объект недвижимости, предназначенный для продажи»;

к счету 96 «Резервы предстоящих платежей» – «Затраты на выполнение работ, перенесенных на благоприятный период».

5. На стоимость объекта учета относятся затраты, предусматриваемые и не предусматриваемые сводным сметным расчетом.

В составе затрат, предусматриваемых сводным сметным расчетом, учитываются:

суммы налога на добавленную стоимость, включаемые в стоимость объекта учета;

суммы земельного налога или арендной платы за землю, исчисленные (в том числе по повышенным ставкам) за земельные участки, вновь предоставленные для возведения объектов строительства (в том числе в период приостановления и консервации строительства);

суммы земельного налога или арендной платы за землю, исчисленные (в том числе по повышенным ставкам) по ранее предоставленному земельному участку в случае возведения на нем нового объекта (в том числе в период приостановления и консервации строительства). Такие суммы земельного налога и арендной платы за землю включаются в состав затрат на строительство с месяца, в котором начато выполнение строительно-монтажных работ;

затраты на управление строительством (в том числе стоимость услуг инженера (инженерной организации) по договору об оказании инженерных услуг) в случае строительства объекта заказчиком, застройщиком в целях принятия его к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, доходных вложений в материальные активы, готовой продукции;

стоимость услуг по организации и обеспечению строительства при выполнении функций заказчика, застройщика на возмездной основе;

иные затраты, включаемые в сводный сметный расчет в порядке, установленном Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 19 апреля 2023 г. № 39.

В составе затрат, не предусматриваемых сводным сметным расчетом, учитываются:

начисленные с даты начала выполнения строительно-монтажных работ до даты ввода объекта в эксплуатацию проценты по полученным заказчиком, застройщиком кредитам и займам, направленным на оплату товаров, работ, услуг, непосредственно связанных со строительством, а также на оплату расходов, связанных с приобретением заказчиком, застройщиком строительных материалов и оборудования, с управлением строительством;

возмещаемые заказчиком до даты ввода объекта в эксплуатацию проценты по кредитам и займам, полученным подрядчиком в соответствии с условиями договора строительного подряда;

затраты заказчика, застройщика на содержание и охрану объекта в период приостановления строительства;

затраты на консервацию (расконсервацию) объекта, строительство которого разрешено в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, строительно-монтажные работы по которому начаты, но не завершены приемкой объекта в эксплуатацию (далее – объект незавершенного строительства);

затраты на страхование строительно-монтажных рисков, страхование гражданской ответственности за причинение вреда при осуществлении строительно-монтажных работ при условии, что страхователем и выгодоприобретателем являются заказчик, застройщик;

затраты на транспортировку материалов и оборудования, приобретенных заказчиком, застройщиком, с мест хранения на объект строительства;

компенсация местному бюджету стоимости жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство, произведенная в порядке, установленном Положением о порядке компенсации заказчиками, застройщиками жилых домов местному бюджету стоимости жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство, а также о порядке расчета усредненного показателя такой компенсации, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2007 г. № 407;

возмещение затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к земельному участку, предоставленному под жилищное строительство, в случае финансирования строительства таких объектов за счет средств бюджета, произведенное в порядке, установленном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 апреля 2014 г. № 298 «Об утверждении Положения о порядке возмещения лицом, которому предоставлен земельный участок, затрат на строительство, в том числе проектирование, объектов распределительной инженерной и транспортной инфраструктуры к такому земельному участку»;

затраты на выполнение отделочных работ в случае, когда объект строительства согласно разрешительной документации предъявляется к приемке без выполнения этих работ;

другие затраты, непосредственно связанные со строительством объекта.

б. На стоимость объекта учета не относятся:

затраты на снос законсервированного объекта незавершенного строительства, кроме случаев, когда затраты на снос несет новый заказчик, застройщик в целях возведения нового объекта или реконструкции законсервированного объекта незавершенного строительства и эти затраты включены в главу 1 «Подготовка территории строительства» сводного сметного расчета;

затраты на содержание и охрану законсервированного объекта незавершенного строительства, кроме случаев, когда эти затраты несет новый заказчик, застройщик с момента получения разрешительной документации на строительство до начала выполнения строительно-монтажных работ подрядным способом;

затраты на устранение недостатков в проектной документации, в строительно-монтажных работах, исправление дефектов оборудования, допущенных по вине организаций-изготовителей и исполнителей, а также повреждений и деформаций оборудования, полученных при его перевозке, и другие аналогичные затраты, которые возмещаются за счет организаций, нарушивших условия поставок, выполнения работ, оказания услуг;

затраты на подготовку и переподготовку кадров для эксплуатации возводимых и реконструируемых объектов, в том числе в случае, когда они предусмотрены сводным сметным расчетом;

затраты на приобретение немонтируемого оборудования, немонтируемой мебели, инструмента, инвентаря, запасных частей, предназначенных в качестве первого комплекта для вводимых в действие объектов и предусмотренных проектной документацией на строительство объекта.

7. Аналитический учет затрат, включаемых в стоимость объекта учета, ведется по каждому объекту учета, а именно:

- по части объекта основного назначения;
- по части объекта подсобного и обслуживающего назначения;
- по части объекта энергетического хозяйства;
- по части объекта транспортного хозяйства и связи;
- по наружным сетям и сооружениям водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и другим инженерным сетям и сооружениям;
- по благоустройству и другим частям объекта.

8. Аналитический учет затрат по каждому объекту учета должен обеспечить получение данных о прямых затратах:

- на строительно-монтажные работы;
- на работы по монтажу оборудования;
- на приобретение оборудования и монтируемой мебели, предусмотренных в проектной документации на строительство.

Аналитический учет косвенных затрат, указанных в части первой пункта 22 настоящей Инструкции, ведется без распределения по объектам учета.

## **ГЛАВА 2 БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

9. Хозяйственные операции по строительству объекта, совершенные после получения разрешительной документации на строительство до даты ввода объекта в эксплуатацию, независимо от способа строительства учитываются на счете 08 «Вложения в долгосрочные активы».

Для целей настоящего пункта разрешительная документация считается полученной со дня, следующего за днем:

утверждения акта выбора места размещения земельного участка – при получении разрешительной документации в соответствии с подпунктом 4.1 пункта 4 Положения о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 223 (далее – Положение);

принятия решения местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объекта – при получении разрешительной документации в соответствии с подпунктами 4.2, 4.2<sup>1</sup>, 4.3 пункта 4 Положения;

принятия заказчиком, застройщиком решения о строительстве – по объектам, разрешительная документация на строительство которых не выдается.

Хозяйственные операции, совершенные при самовольном строительстве, учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

10. Затраты, увеличивающие стоимость объекта, произведенные заказчиком, застройщиком до даты начала выполнения строительно-монтажных работ, отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты, произведенные до начала выполнения строительно-монтажных работ») и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и других счетов учета расчетов и счетов учета затрат на производство.

Затраты, увеличивающие стоимость объекта, произведенные заказчиком, застройщиком с даты начала выполнения строительно-монтажных работ, отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и других счетов учета расчетов и счетов учета затрат на производство.

11. С даты начала выполнения строительно-монтажных работ затраты, учтенные по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты, произведенные до начала выполнения строительно-монтажных работ»), включаются в состав затрат по объекту незавершенного строительства с отражением по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты, произведенные до начала выполнения строительно-монтажных работ»).

12. При хозяйственном способе строительства прямые и косвенные затраты на выполнение строительно-монтажных работ учитываются по статьям затрат «Материалы», «Заработная плата рабочих основного производства», «Затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов», «Прочие прямые затраты», «Косвенные общепроизводственные затраты».

В статью затрат «Материалы» включается стоимость израсходованных на производство строительно-монтажных работ строительных материалов по перечню, предусмотренному нормативами расхода ресурсов, которая отражается по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» (субсчет 07-3 «Строительные материалы»).

В статью затрат «Заработная плата рабочих основного производства» включаются затраты, связанные с оплатой труда основных производственных рабочих по сдельным расценкам, тарифным ставкам, окладам, дополнительная заработная плата (в том числе надбавки всех видов) и премии за производственные результаты, выплачиваемые рабочим основного производства, которые отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда».

В статью затрат «Затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов» включаются затраты на содержание и эксплуатацию собственных и арендованных строительных машин и механизмов (далее – техника).

При использовании собственной техники затраты на ее содержание отражаются по дебету счета 25 «Общепроизводственные затраты» и кредиту счетов 02 «Амортизация основных средств», 10 «Материалы», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и других счетов учета производственных запасов, счетов учета затрат на производство и счетов учета расчетов. На конец месяца эти затраты на основании первичного учетного документа, в котором указывается информация о месте и времени использования техники, отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 25 «Общепроизводственные затраты».

При использовании арендованной техники сумма арендной платы и стоимость услуг по управлению техникой отражаются по дебету счета 25 «Общепроизводственные затраты» и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». На конец отчетного месяца затраты, связанные с использованием арендованной техники, на основании первичного учетного документа, в котором указывается информация о месте и времени использования техники, отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 25 «Общепроизводственные затраты».

В статью затрат «Прочие прямые затраты» включаются иные, не указанные в частях второй–пятой настоящего пункта затраты, которые можно прямо отнести к объекту учета. Эти затраты отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счетов 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 68 «Расчеты по налогам и сборам», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и других счетов учета производственных запасов, счетов учета затрат на производство и счетов учета расчетов.

Прямые затраты, произведенные при выполнении строительно-монтажных работ хозяйственным способом, относятся на стоимость строительно-монтажных работ по объекту учета с учетом сметных норм расходования материальных и трудовых ресурсов, эксплуатации строительных машин и механизмов.

Затраты, превышающие сметные нормы расходования материальных и трудовых ресурсов, эксплуатации строительных машин и механизмов, подтвержденные экономическими расчетами, произведенными инженерами, экономистами и другими специалистами застройщика, учитываются в стоимости объекта учета на основании решения руководителя застройщика или иного уполномоченного им лица.

В статью затрат «Косвенные общепроизводственные затраты» включаются общепроизводственные затраты, связанные с выполнением строительно-монтажных работ, которые невозможно прямо отнести к конкретному объекту учета. Эти затраты учитываются на счете 25 «Общепроизводственные затраты» (субсчет «Косвенные общепроизводственные затраты»), распределяются между объектами учета в соответствии с методами, определенными в положении об учетной политике организации. На конец месяца эти затраты списываются со счета 25 «Общепроизводственные затраты» (субсчет «Косвенные общепроизводственные затраты») в дебет счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству»).

13. При подрядном способе строительства стоимость строительно-монтажных работ, принятых заказчиком, отражается им по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». При наличии в объекте нескольких объектов учета в актах сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ (далее – акты сдачи-приемки строительно-монтажных работ) отражается стоимость строительно-монтажных работ по каждой части объекта.

14. При долевом строительстве объектов сметная стоимость строительно-монтажных работ, выполненных собственными силами застройщика для дольщика, по окончании строительства отражается по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг»).

15. Если в соответствии с договором строительного подряда обеспечение строительства материалами полностью или частично возложено на заказчика, то стоимость израсходованных подрядчиком материалов заказчика относится заказчиком на стоимость строительно-монтажных работ или работ по монтажу оборудования и отражается по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» (субсчет «Строительные материалы, переданные для производства работ»).

16. При учете материалов заказчика в условной оценке с обособленным учетом отклонений сумма отклонений, приходящаяся на стоимость израсходованных материалов заказчика, относится им на стоимость строительно-монтажных работ или работ по монтажу оборудования и отражается по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» (субсчет «Отклонения в стоимости оборудования и строительных материалов»).

17. При долевом строительстве объектов сметная стоимость материалов, произведенных заказчиком и переданных подрядчику для производства строительно-монтажных работ, в части стоимости, приходящейся на дольщиков, относится заказчиком по окончании строительства на стоимость строительно-монтажных работ или работ по монтажу оборудования и отражается по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг»).

18. Затраты заказчика, застройщика на приобретение оборудования учитываются в разрезе наименований приобретаемого оборудования, указанного в проектной документации.

19. Стоимость оборудования, работы по монтажу которого закончены и приняты заказчиком, отражается заказчиком по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» (субсчет 07-2 «Оборудование к установке, переданное в монтаж») (в случае, когда монтируется оборудование, поставку которого осуществляет заказчик) или по кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» (в случае, когда монтируется оборудование, поставку которого осуществляет подрядчик).

20. При учете оборудования, поставку которого осуществляет заказчик, в условной оценке с учетом отклонений сумма отклонений, приходящаяся на стоимость установленного оборудования, включается заказчиком в стоимость установленного оборудования и отражается по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» (субсчет «Отклонения в стоимости оборудования и строительных материалов»).

21. Затраты заказчика на хранение материалов и оборудования в организации учитываются на счете 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» (субсчет «Затраты на хранение») и включаются им в стоимость строительно-монтажных работ по каждому объекту учета, в стоимость каждого вида оборудования и отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» (субсчет «Затраты на хранение») в сумме, приходящейся на стоимость материалов заказчика, включенных в отчетном периоде в стоимость строительно-монтажных работ, и к стоимости смонтированного оборудования.

22. В качестве косвенных затрат учитываются затраты на:  
проектные и изыскательские работы;  
подготовку территории строительства;  
управление строительством;  
авторский и технический надзор за строительством;  
уплату средств, определяемых решениями местных исполнительных и распорядительных органов власти, инвестиционными договорами в связи с предоставлением земельных участков для строительства;  
другие косвенные затраты, в том числе указанные в пункте 5 настоящей Инструкции.

Косвенные затраты учитываются по каждому их виду в целом по объекту строительства без распределения по объектам учета. По окончании строительства эти затраты распределяются и включаются в стоимость каждого объекта учета и в стоимость оборудования в порядке, установленном пунктом 23 настоящей Инструкции.

Заказчик, застройщик могут учесть отдельные виды косвенных затрат в составе прямых затрат по объекту учета, если из первичных учетных документов, подтверждающих произведенные затраты, следует их прямая связь с объектом учета.

### **ГЛАВА 3 ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА**

23. После утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию в бухгалтерском учете формируется стоимость каждого объекта учета и стоимость оборудования путем суммирования прямых и косвенных затрат (доли косвенных затрат).

Доля косвенных затрат, включаемых в стоимость каждого объекта учета и в стоимость оборудования, определяется на основании коэффициента, рассчитанного

путем деления суммы прямых затрат по объекту учета и первоначальной стоимости оборудования на общую сумму прямых затрат по объекту. При этом расчет может быть произведен на основании данных сводного сметного расчета или данных бухгалтерского учета.

При приемке объекта в эксплуатацию по пусковым комплексам или очередям стоимость объектов учета и стоимость оборудования, входящих в пусковой комплекс или очередь, формируется с учетом доли косвенных затрат, имеющих на момент приемки. Сумма косвенных затрат, относимая на стоимость части объекта, входящей в пусковой комплекс или очередь, определяется с использованием метода распределения косвенных затрат, установленного в положении об учетной политике организации с учетом особенностей строительства.

24. Созданные в процессе строительства объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (в случае их возведения за счет собственных средств заказчика, застройщика и принятия решения о непередаче этих объектов в государственную собственность или в собственность негосударственных организаций) заказчик, застройщик принимают к бухгалтерскому учету в качестве отдельных объектов основных средств.

Стоимость объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не увеличивает стоимость части объекта основного назначения, подсобного и обслуживающего назначения.

25. Передача эксплуатационным организациям объектов инженерной и транспортной инфраструктуры оформляется актом о передаче затрат, произведенных при создании объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, по форме, установленной приложением 2 к постановлению Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 апреля 2011 г. № 13 «Об установлении форм первичных учетных документов в строительстве». Стоимость объектов инженерной и транспортной инфраструктуры определяется по сумме затрат на их строительство.

Передача оборудования, входящего в состав созданных и передаваемых эксплуатационным организациям объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, оформляется товарной или товарно-транспортной накладной по формам, установленным постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 58 «О формах товарно-транспортной накладной и товарной накладной и порядке их заполнения».

26. При формировании резерва предстоящих платежей (далее – резерв) по объекту (за исключением объектов, которые будут приниматься заказчиком, застройщиком к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и (или) доходных вложений в материальные активы), по которому выполнение отдельных видов строительно-монтажных работ согласно акту приемки объекта в эксплуатацию перенесено на благоприятный период года, сумма созданного резерва отражается заказчиком, застройщиком по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 96 «Резервы предстоящих платежей» (субсчет «Затраты на выполнение работ, перенесенных на благоприятный период»).

Сумма резерва в части стоимости строительно-монтажных работ определяется:

в размере сметной стоимости – в случае выполнения строительно-монтажных работ по объектам долевого строительства собственными силами застройщика в интересах дольщика;

в размере неизменной договорной (контрактной) цены – в случае строительства объекта подрядным способом;

расчетным путем – при строительстве объекта хозяйственным способом.

На сумму резерва также относится стоимость других затрат, которые согласно технологическому процессу будут нести заказчик, застройщик в период выполнения работ, перенесенных на благоприятный период.

27. Стоимость строительно-монтажных работ (за исключением работ по строительству объекта для последующего принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и (или) доходных вложений в материальные активы), выполненных в благоприятный период года, отражается:

по дебету счета 96 «Резервы предстоящих платежей» (субсчет «Затраты на выполнение работ, перенесенных на благоприятный период») и кредиту счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг») – в случае их выполнения собственными силами застройщика по объектам, предназначенным для передачи дольщикам;

по дебету счета 96 «Резервы предстоящих платежей» (субсчет «Затраты на выполнение работ, перенесенных на благоприятный период») и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» – в случае строительства объекта подрядным способом;

по дебету счета 96 «Резервы предстоящих платежей» (субсчет «Затраты на выполнение работ, перенесенных на благоприятный период») и кредиту счетов 07 «Оборудование к установке и строительные материалы» (субсчет 07-3 «Строительные материалы»), 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 25 «Общепроизводственные затраты» и других счетов учета производственных запасов, счетов учета затрат на производство и счетов учета расчетов – при строительстве объекта хозяйственным способом.

28. Созданный по объекту резерв на выполнение работ, перенесенных на благоприятный период, восстанавливается не позднее месяца, в котором согласно акту приемки объекта в эксплуатацию осуществлена приемка строительно-монтажных работ, выполнение которых перенесено на благоприятный период года.

Превышение резерва по отношению к фактической стоимости строительно-монтажных работ, выполненных в благоприятный период года, и сумме других затрат, учтенных при формировании резерва, отражается по дебету счета 96 «Резервы предстоящих платежей» и кредиту счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-7 «Прочие доходы по текущей деятельности»), за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством и (или) договором изменяется цена договора долевого строительства или договора купли-продажи.

Недостаток резерва по отношению к фактической стоимости строительно-монтажных работ, выполненных в благоприятный период года, и сумме других затрат, учтенных при формировании резерва, отражается по дебету счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-10 «Прочие расходы по текущей деятельности») и кредиту счета 96 «Резервы предстоящих платежей», за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством и (или) договором изменяется цена договора долевого строительства или договора купли-продажи.

29. По объектам строительства, принятым заказчиком, застройщиком к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и (или) доходных вложений в материальные активы, первоначальная стоимость изменяется после приемки в установленном порядке строительно-монтажных работ, выполнение которых было перенесено на благоприятный период года.

30. Стоимость смонтированного оборудования формируется в бухгалтерском учете по совокупности фактически произведенных заказчиком, застройщиком затрат на его приобретение, стоимости работ по его монтажу, суммы косвенных затрат и стоимости пусконаладочных работ (в том числе в условиях пробного выпуска продукции), процентов по кредитам и займам, направленным на оплату оборудования, начисленных с момента его приобретения (предварительной оплаты) до ввода в эксплуатацию.

Если затраты по монтажу нескольких единиц оборудования оформлены одним первичным учетным документом, то стоимость работ по монтажу оборудования распределяется между отдельными единицами оборудования пропорционально стоимости каждой единицы оборудования, указанной в акте сдачи-приемки строительно-монтажных работ.

31. Стоимость земельных участков и объектов природопользования состоит из затрат на их приобретение, включая затраты по отведению, и других платежей, установленных законодательством. Стоимость этих участков учитывается отдельно от стоимости объекта (части объекта).

32. При выполнении функций заказчика, застройщика на возмездной основе по объектам, строительство которых финансируется за счет средств бюджета, по объектам долевого строительства, при строительстве за счет средств арендатора в первичных учетных документах, оформляемых при передаче законченных строительством объектов организации, определенной распорядителем бюджетных средств, дольщику – юридическому лицу, арендатору, указывается стоимость каждого объекта учета и оборудования, равная сумме затрат на их строительство, учтенных на счете 08 «Вложения в долгосрочные активы», с учетом их распределения в соответствии с пунктом 23 настоящей Инструкции.

В первичном учетном документе, оформляемом заказчиком, застройщиком при передаче объекта долевого строительства дольщику – юридическому лицу, указывается:

наименование каждого объекта учета и каждого вида оборудования;

общая сумма фактических затрат на строительство объекта учета и стоимость оборудования;

процент долевого участия;

сумма фактических затрат по строительству объекта учета и стоимость оборудования, приходящиеся на долю этого дольщика;

сумма налога на добавленную стоимость, приходящегося на долю этого дольщика;

сумма оплаты по договору долевого строительства в части стоимости строительства;

сумма фактических затрат по строительству и стоимость оборудования, приходящиеся на долю этого дольщика в пределах суммы договора долевого строительства;

сумма налога на добавленную стоимость, приходящегося на долю этого дольщика в пределах суммы договора долевого строительства;

сумма произведенной в соответствии с законодательством переоценки оборудования, входящего в состав объекта строительства, приходящейся на долю этого дольщика (справочно).

Сумма затрат по созданию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры включается в первичный учетный документ на передачу объекта дольщику – юридическому лицу только после передачи заказчиком, застройщиком этих объектов эксплуатационным организациям. К первичному учетному документу на передачу объекта прилагается копия акта о передаче затрат, произведенных при создании объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, оформляемого в соответствии с частью первой пункта 25 настоящей Инструкции.

По объектам благоустройства в первичном учетном документе указывается наименование и стоимость каждого элемента благоустройства.

33. Дольщик – юридическое лицо принимает объект (часть объекта) к бухгалтерскому учету на основании первичного учетного документа, оформленного заказчиком, застройщиком в соответствии с требованиями пункта 32 настоящей Инструкции, с отражением по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счетов 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Стоимость услуг по организации и обеспечению строительства на основании оформленного сторонами договора долевого строительства акта об оказании этих услуг отражается дольщиком – юридическим лицом по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счетов 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

34. Фактическая стоимость объекта долевого строительства, передаваемого дольщику – физическому лицу, заказчиком, застройщиком, осуществляющими выполнение функций заказчика, застройщика на возмездной основе, формируется

по окончании строительства с учетом особенностей формирования стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома для граждан, использующих государственную поддержку, в пределах суммы средств, поступающих заказчику, застройщику в соответствии с договором долевого строительства.

#### **ГЛАВА 4**

### **БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЗАКОНЧЕННЫХ ВЛОЖЕНИЙ В ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ**

35. Законченные строительством и принятые в эксплуатацию объекты (части объекта), подлежащие в соответствии с законодательством обязательной государственной регистрации, до государственной регистрации создания объекта недвижимости и права собственности на него, а также до государственной регистрации изменения объекта недвижимости отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству») и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») по сумме всех затрат, увеличивающих стоимость объекта учета.

36. Стоимость объекта (части объекта), возводимого заказчиком, застройщиком, дольщиком – юридическим лицом для использования в качестве основного средства, после государственной регистрации и ввода в эксплуатацию отражается ими по дебету счета 01 «Основные средства» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству»).

37. Стоимость объекта (части объекта), возводимого заказчиком, застройщиком, дольщиком – юридическим лицом для использования в качестве доходных вложений в материальные активы, после государственной регистрации и ввода в эксплуатацию отражается ими по дебету счета 03 «Доходные вложения в материальные активы» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству»).

38. Стоимость объекта (части объекта), возводимого заказчиком, застройщиком, дольщиком – юридическим лицом в целях дальнейшей продажи (в том числе для передачи в счет погашения жилищных облигаций), отражается ими по дебету счета 43 «Готовая продукция» (субсчет «Объект недвижимости, предназначенный для продажи») и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству»).

39. Передача заказчиком, застройщиком объекта дольщику (при строительстве за счет средств дольщиков), уполномоченной организации (при строительстве за счет средств бюджета), арендатору (при строительстве за счет средств арендатора) отражается:

по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству») – на сумму фактических затрат на строительство;

по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 18 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам» – на сумму налога на добавленную стоимость, уплаченного при приобретении товаров, работ, услуг, использованных при строительстве.

40. Затраты на возведение безвозмездно переданных эксплуатационным организациям объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, возводимых в связи со строительством объекта, в бухгалтерском учете заказчика, застройщика, являющихся собственниками объекта, отражаются:

по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству») – в случае принятия объекта к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и (или) доходных вложений в материальные активы;

по дебету счета 97 «Расходы будущих периодов» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству») – в случае

принятия объекта к бухгалтерскому учету в качестве готовой продукции, предназначенной для реализации (в том числе при погашении жилищных облигаций).

В отчетном периоде, в котором объект недвижимости (часть объекта недвижимости) реализуется (в том числе при погашении жилищных облигаций), сумма затрат на возведение переданных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и затрат на их благоустройство отражается по дебету счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-10 «Прочие расходы по текущей деятельности») и кредиту счета 97 «Расходы будущих периодов» в доле, приходящейся на реализованный (переданный в счет погашения жилищных облигаций) объект недвижимости (часть объекта недвижимости).

41. Затраты на возведение безвозмездно переданных эксплуатационным организациям объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, возводимых в связи со строительством объекта, в бухгалтерском учете заказчика, застройщика, не являющихся собственниками объекта, отражаются по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству»).

Дольщик – юридическое лицо на основании первичного учетного документа, оформленного в соответствии с пунктом 32 настоящей Инструкции, сумму затрат по созданию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, переданных эксплуатационным организациям, отражает в своем бухгалтерском учете в порядке, установленном в пункте 40 настоящей Инструкции.

42. Стоимость оборудования (работ), переданного (выполненных) заказчиком, застройщиком безвозмездно при реконструкции, ремонте объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в связи с выполнением технических условий на строительство объектов, определенная в сумме фактической себестоимости переданного оборудования и прямых затрат на выполнение работ, отражается:

по дебету счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-10 «Прочие расходы по текущей деятельности») и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству») – заказчиками, застройщиками, являющимися собственниками объекта строительства;

по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству») – заказчиками, застройщиками, не являющимися собственниками объекта строительства.

Дольщик – юридическое лицо на основании первичного учетного документа, оформленного в соответствии с пунктом 32 настоящей Инструкции, стоимость оборудования (работ), переданного (выполненных) безвозмездно для эксплуатационных организаций, отражает в бухгалтерском учете в порядке, установленном абзацем вторым части первой настоящего пункта.

43. Эксплуатационной организацией оборудование (работы), безвозмездно полученное (выполненные) в связи с выполнением технических условий на строительство объекта, отражается:

по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счета 98 «Доходы будущих периодов» – в случае выполнения работ по реконструкции основных средств и (или) получения оборудования, включаемого в состав долгосрочных активов;

по дебету счетов учета затрат и кредиту счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-7 «Прочие доходы по текущей деятельности») – в случае выполнения работ по ремонту основных средств и (или) получения оборудования, включаемого в состав запасов.

Первоначальная стоимость безвозмездно полученного оборудования учитывается в размере его стоимости, указанной заказчиком, застройщиком в первичных учетных документах, оформленных при передаче оборудования.

Стоимость безвозмездно выполненных работ учитывается по их сметной стоимости, указанной заказчиком, застройщиком в первичном учетном документе, подтверждающем выполнение технических условий.

44. Затраты, связанные с выносом сетей, отражаются заказчиком, застройщиком в составе стоимости объекта строительства по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и других счетов в составе косвенных затрат.

Эксплуатационной организацией стоимость работ по выносу сетей учитывается в порядке, установленном в пункте 43 настоящей Инструкции.

45. Затраты на содержание объекта недвижимости, возведенного для дальнейшей реализации, учитываются на счете 44 «Расходы на реализацию». Эти затраты в месяце выбытия объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в доле, приходящейся на выбывшую часть объекта недвижимости, отражаются им по дебету счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-6 «Расходы на реализацию») и кредиту счета 44 «Расходы на реализацию».

46. Затраты, не увеличивающие стоимость объекта учета, в том периоде, в котором они произведены, отражаются заказчиком, застройщиком по дебету счетов 10 «Материалы», 26 «Общехозяйственные затраты», 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности», 91 «Прочие доходы и расходы» и других счетов учета долгосрочных активов, счетов учета производственных запасов, счетов учета затрат на производство и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и других счетов учета расчетов и счетов учета затрат на производство.

47. Плата за право аренды земельного участка, расходы на возмещение затрат на организацию и проведение аукциона и другие затраты, связанные с предоставлением земельного участка для строительства и предусмотренные законодательством, отражаются заказчиком, застройщиком по дебету счета 04 «Нематериальные активы» и кредиту счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и других счетов учета расчетов.

Амортизация нематериального актива ежемесячно до ввода объекта строительства в эксплуатацию (в том числе в период приостановления и консервации строительства) отражается заказчиком, застройщиком по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счета 05 «Амортизация нематериальных активов», а после ввода в эксплуатацию – по дебету счетов учета затрат и кредиту счета 05 «Амортизация нематериальных активов».

48. Организациями, выполняющими на возмездной основе функции заказчика при строительстве объектов за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных и внебюджетных фондов, суммы оплаты органами государственного казначейства стоимости товаров, работ, услуг, принятых этими организациями к бухгалтерскому учету, отражаются по дебету счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и кредиту счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Передача эксплуатационным организациям завершающих строительством объектов отражается заказчиком, застройщиком по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по завершеному строительству»).

## **ГЛАВА 5**

### **БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЗАТРАТ НА УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ**

49. На стоимость объекта относятся затраты на управление строительством (стоимость услуг заказчика, застройщика, затраты на содержание заказчика, застройщика).

50. При строительстве заказчиком, застройщиком объекта для последующего принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, доходных вложений в материальные активы или готовой продукции и отсутствии у организации иных видов деятельности (кроме деятельности по осуществлению функций заказчика, застройщика) затраты на управление строительством (затраты на содержание заказчика, застройщика)

отражаются ими по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счетов 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные затраты».

При строительстве заказчиком, застройщиком объекта для последующего принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, доходных вложений в материальные активы или готовой продукции и одновременном осуществлении иных видов деятельности (кроме деятельности по осуществлению функций заказчика, застройщика) в стоимость объекта включаются затраты организации, непосредственно связанные с управлением строительством (с осуществлением функций заказчика, застройщика), определенные в порядке, установленном положением об учетной политике организации.

51. Стоимость услуг заказчика, застройщика, оказываемых на возмездной основе дольщикам, арендаторам, распорядителям бюджетных средств, на дату составления первичного учетного документа, подтверждающего факт оказания услуг, отражается ими:

по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг») – при строительстве объектов за счет средств бюджета и для дольщиков – физических лиц;

по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-1 «Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг») – при строительстве объектов для арендаторов и для дольщиков – юридических лиц.

Стоимость услуг заказчика, застройщика, оказываемых на возмездной основе дольщикам, определяется в сумме средств на содержание заказчика, застройщика, предусмотренных сметной документацией, и стоимости услуг застройщика по организации создания объектов долевого строительства, указанной в договоре долевого строительства.

52. Затраты заказчика, застройщика, включаемые в себестоимость услуг заказчика, застройщика, отражаются ими на счете 20 «Основное производство».

Затраты, связанные с управлением организацией, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные затраты» и ежемесячно в полной сумме списываются в дебет счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности» (субсчет 90-5 «Управленческие расходы»).

53. Суммы транспортно-заготовительных затрат и затрат на хранение строительных материалов и оборудования, приходящиеся на стоимость строительных материалов, использованных при выполнении строительно-монтажных работ, и на стоимость установленного оборудования, возмещенные заказчику на основании бухгалтерской справки-расчета по объектам, строительство которых финансируется за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных и внебюджетных фондов, отражаются по дебету счета 51 «Расчетные счета» и кредиту счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

## **ГЛАВА 6 БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЗАТРАТ ПО СНОСУ**

54. На стоимость объекта затраты по сносу относятся с учетом норм, установленных пунктом 6 настоящей Инструкции.

55. Затраты, связанные со сносом зданий (в том числе основных средств и приобретенных объектов незавершенного строительства) в целях возведения объекта, отражаются заказчиком, застройщиком по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и других счетов в случае включения работ по сносу зданий в проектную документацию на возведение нового объекта.

56. Остаточная стоимость снесенных основных средств (зданий) включается в состав косвенных затрат, увеличивающих стоимость строительства объекта, и отражается заказчиком, застройщиком по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты по незавершенному строительству») и кредиту счета 01 «Основные

средства» в случае включения работ по сносу зданий в проектную документацию на возведение объекта.

57. Стоимость объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, отведенном в целях строительства, и приобретенных под снос по договору купли-продажи, включается в состав косвенных затрат, увеличивающих стоимость строительства объекта, и учитывается заказчиком, застройщиком по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» (субсчет «Затраты, произведенные до начала строительства») и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

58. В случае выполнения работ по сносу зданий (в том числе основных средств, объектов незавершенного строительства, объектов недвижимости, приобретенных под снос), демонтажа передаточных устройств, сооружений и оборудования на основании отдельной проектной документации затраты, связанные со сносом объектов недвижимости, демонтажем передаточных устройств, сооружений и оборудования, их первоначальная (остаточная стоимость), а также стоимость материалов, полученных в результате сноса, демонтажа, учитывается заказчиком, застройщиком, на балансе которых учтено это имущество, на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

59. Работы по сносу и демонтажу передаточных устройств, сооружений и оборудования, предусмотренные проектной документацией на возведение объекта, их остаточная стоимость, а также стоимость оприходованных материалов, полученных от их разборки, учитывается заказчиком, застройщиком, на балансе которых учтено это имущество, на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

60. Работы по разборке и демонтажу передаточных устройств, сооружений и оборудования, предусмотренные проектной документацией на реконструкцию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, их остаточная стоимость, а также стоимость оприходованных материалов, полученных от их разборки, учитывается заказчиком, застройщиком, на балансе которых учтено это имущество, на счете 08 «Вложения в долгосрочные активы».