

**ПРОЕКТ**

**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Минск

№ \_\_\_\_\_

Об утверждении Инструкции  
о порядке определения стоимости  
объекта строительства в бухгалтерском учете

На основании абзаца четвертого пункта 6 статьи 5 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 57-3 «О бухгалтерском учете и отчетности», подпункта 5.17-1 и подпункта 5.31-1 пункта 5 Положения о Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 973 «Вопросы Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь», Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь **ПОСТАНОВЛЯЕТ**:

1. Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете.

2. Установить, что организациями (за исключением Национального банка, банков, открытого акционерного общества «Банк развития Республики Беларусь», небанковских кредитно-финансовых организаций, банковских групп, банковских холдингов, бюджетных организаций) 1 января 2024 г. затраты, понесенные до начала строительства, отражаются по дебету счета 08 «Вложения долгосрочные активы», субсчет «Затраты, понесенные до начала выполнения строительных работ» и кредиту счета 97 "Расходы будущих периодов".

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

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

Министр

Р.В.Пархамович

СОГЛАСОВАНО

Министр финансов  
Республики Беларусь

Ю.М.Селиверстов

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2023

## ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ

### ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция устанавливает единый порядок определения заказчиком в строительной деятельности (далее – заказчик), застройщиком в строительной деятельности (далее – застройщик), дольщиком, эксплуатационной организации стоимости объекта строительства (далее - объект) при возведении, реставрации, реконструкции, технической модернизации, благоустройстве (далее, если не установлено иное, - строительство) посредством отражения совершаемых хозяйственных операций в бухгалтерском учете.

Бухгалтерский учет хозяйственных операций, совершаемых при строительстве объекта банками, небанковскими кредитно-финансовыми организациями, открытым акционерным обществом "Банк развития Республики Беларусь", бюджетными организациями, являющимися заказчиками, застройщиками, дольщиками, осуществляется в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях, открытом акционерном обществе "Банк развития Республики Беларусь" и Планом счетов бухгалтерского учета бюджетных организаций.

2. В настоящей Инструкции используются термины в значении, установленном Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь", а также следующие термины:

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

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 строительные, монтажные, иные специальные работы (далее, если не установлено иное – строительные 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;

объект незавершенного строительства (далее - незавершенное строительство) - объект, строительство которого разрешено в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, строительные работы по которому начаты, но не завершены приемкой объекта в эксплуатацию в соответствии с Положением о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденным постановлением совета Министров Республики Беларусь от 06 июня 2011 г. № 716.

3. Бухгалтерский учет хозяйственных операций, совершаемых при строительстве, осуществляется заказчиком, застройщиком.

4. Затраты, понесенные заказчиком, застройщиком при строительстве, подразделяются на затраты, включаемые в стоимость объекта учета, и затраты, не включаемые в стоимость объекта учета.

5. Затраты, включаемые в стоимость объекта учета, подразделяются на затраты, предусматриваемые и не предусматриваемые сводным сметным расчетом.

К затратам, предусматриваемым сводным сметным расчетом, относятся затраты, включаемые в сводный сметный расчет в порядке, установленном в Инструкции о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства от 19 апреля 2023 г. № 39, в том числе:

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

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

исчисленные по ранее предоставленному земельному участку в случае возведения на нем нового объекта;

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.

К затратам, не предусматриваемым сводным сметным расчетом, относятся затраты, не включаемые в сводный сметный расчет. К ним относятся:

начисленные 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 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 на консервацию (расконсервацию) незавершенного строительства;

курсовые разницы, возникающие до даты утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию, по обязательствам, выраженным в иностранной валюте, за приобретаемые заказчиком товары, работы, услуги, непосредственно связанные со строительством;

курсовые разницы, возникающие до даты утверждения акта приемки объекта строительства в эксплуатацию, по обязательствам, вытекающим из предоставленных в иностранной валюте кредитов, используемых на финансирование строительства;

затраты на обслуживание кредитного договора (в том числе затраты на страхование риска невозврата кредита), заключенного заказчиком в целях финансирования строительства;

затраты по страхованию строительно-монтажных рисков, страхование гражданской ответственности за причинение вреда при осуществлении строительных работ при условии, что страхователем и выгодоприобретателем является заказчик, застройщик;

затраты на транспортировку материалов и оборудования, приобретенных заказчиком, 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 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 01 апреля 2014 г. № 298;

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

другие затраты, непосредственно связанные со строительством.

б. К затратам, не включаемым в стоимость объекта учета, относятся:

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

затраты на содержание и охрану объекта, прекращенного строительством (в том числе в периоде консервации), кроме случаев, когда эти затраты несет новый заказчик, застройщик с момента получения разрешительной документации на строительство до начала выполнения строительных работ подрядным способом;

затраты по устранению недостатков в проектной документации, в строительных работах, исправлению 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 мебели, инструмента, инвентаря, запасных частей, предназначенных в качестве первого комплекта для вводимых в действие объектов и предусмотренных проектно-сметной документацией на строительство.

7. По способу отнесения на стоимость объекта учета затраты, включаемые в стоимость объекта учета, делятся на прямые и косвенные.

Для целей настоящей Инструкции:

к прямым затратам относятся затраты, которые в момент их возникновения можно прямо отнести к конкретному объекту учета;

к косвенным затратам относятся затраты, которые в момент их возникновения нельзя прямо отнести к конкретному объекту учета.

8. В бухгалтерском учете затраты на строительство объекта группируются по технологической структуре и подразделяются на:

строительно-монтажные работы;

работы по монтажу монтируемого оборудования и монтируемой мебели (далее – оборудование);

приобретение монтируемого оборудования, предусмотренного в проектной документации на строительство;

прочие работы и затраты.

9. Аналитический учет затрат по объекту ведется по каждому объекту учета, а именно:

по части объекта основного назначения;

по части объекта вспомогательного 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.

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

на строительно-монтажные работы;

на работы по монтажу монтируемого оборудования;

на приобретение монтируемого оборудования, предусмотренного в проектной документации на строительство.

Аналитический учет прочих работ и затрат, а также затрат на приобретение мебели, инструмента, инвентаря, предусмотренных в проектной документации на строительство, ведется без распределения по объектам учета.

## **ГЛАВА 2**

### **БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

11. Бухгалтерский учет затрат на строительство независимо от способа строительства ведется на счете 08 «Вложения в долгосрочные

активы» по фактическим затратам с даты получения разрешительной документации на строительство до даты приемки или даты ввода объекта в эксплуатацию.

Для целей настоящей Инструкции под датой получения разрешительной документации понимается день получения первого документа, включенного в состав разрешительной документации согласно Положению о порядке подготовки и выдаче разрешительной документации на строительство объектов, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 223, а по объектам, разрешительная документация на строительство которых не выдается, - день принятия заказчиком, застройщиком решения о строительстве.

12. Затраты, увеличивающие стоимость объекта строительства, понесенные заказчиком, застройщиком, до начала выполнения строительных работ, учитываются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты, понесенные до начала выполнения строительных работ».

Затраты, увеличивающие стоимость объекта строительства, понесенные заказчиком, застройщиком с даты начала выполнения строительных работ, учитываются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по незавершенному строительству».

13. С даты начала выполнения строительных работ затраты, учтенные по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты, понесенные до начала выполнения строительных работ», включаются в состав затрат по незавершенному строительству и отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по незавершенному строительству» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты, понесенные до начала выполнения строительных работ».

14. При хозяйственном способе строительства прямые и косвенные затраты на выполнение строительных работ учитываются по статьям «Материалы», «Заработная плата рабочих основного производства», «Расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов», «Прочие прямые расходы», «Косвенные общепроизводственные расходы». При этом:

14.1. на статью «Материалы» относится стоимость израсходованных на производство строительных 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»;

14.2. на статью "Заработная плата рабочих основного производства" относятся 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»;

14.3. на статью «Расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов» относятся затраты на содержание и эксплуатацию собственных и арендованных строительных машин и механизмов (далее - техника).

При использовании собственной техники затраты на ее содержание учитываются 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. По окончании месяца эти затраты на основании информации 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 учитываются по дебету счета 25 «Общепроизводственные затраты» и кредиту счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». По окончании месяца затраты, связанные с использованием арендованной техники, на основании информации 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»;

14.4. на статью «Прочие прямые затраты» относятся иные, не перечисленные в подпунктах 14.1 - 14.3 настоящего пункта затраты, прямо относящиеся к конкретному объекту учета. Эти затраты учитываются 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;



14.5. прямые затраты, произведенные при выполнении строительных работ хозяйственным способом, включаются в стоимость строительных работ по объекту учета с учетом сметных норм расходования материальных и трудовых ресурсов, эксплуатации строительных машин и механизмов.

Обоснованность понесенных затрат подтверждается экономическими расчетами, произведенными инженерами, экономистами и другими специалистами застройщика. Решение о включении в стоимость объекта учета затрат, превышающих сметные нормы расходования материальных и трудовых ресурсов, эксплуатации строительных машин и механизмов, принимается руководителем застройщика или иным уполномоченным им лицом;

14.6. на статью «Косвенные общепроизводственные затраты» относятся общепроизводственные затраты, связанные с выполнением строительных работ, которые невозможно прямо отнести к конкретному объекту учета. Эти затраты учитываются по дебету счета 25 «Общепроизводственные затраты», субсчет «Косвенные общепроизводственные затраты», распределяются между объектами учета в соответствии с методами, определенными учетной политикой организации, и списываются в дебет счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по незавершенному строительству».

15. При подрядном способе строительства стоимость строительных работ, принятых заказчиком, отражается 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 частей объекта в актах сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ (далее - акты сдачи-приемки строительных работ) должна быть указана стоимость строительных работ по каждой части объекта.

16. При долевом строительстве объектов сметная стоимость строительных работ, выполненных собственными силами застройщика, 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 «Выручка от реализации товаров, работ, услуг».

17. Если в соответствии с договором строительного подряда обеспечение строительства материалами полностью или частично возложено на заказчика, то стоимость израсходованных подрядчиком материалов заказчика включается заказчиком в соответствии с технологической структурой затрат на строительство в 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».

Основанием для включения стоимости материалов заказчика в стоимость строительно-монтажных работ или работ по монтажу оборудования являются принятые в отчетном (расчетном) периоде акты сдачи-приемки строительных работ, к которым прилагается ведомость материалов заказчика, израсходованных подрядчиком при выполнении строительных работ.

18. При учете материалов заказчика в условной оценке с обособленным учетом отклонений сумма отклонений, приходящаяся на стоимость израсходованных материалов заказчика, включается в 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 «Отклонение в стоимости оборудования и строительных материалов».

19. При долевом строительстве объектов сметная стоимость материалов, произведенных заказчиком и переданных подрядчику для производства строительных работ, включается по окончании строительства в 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 «Выручка от реализации товаров, работ, услуг».

20. Затраты заказчика, застройщика на приобретение монтируемого оборудования учитываются в разрезе наименований приобретаемого оборудования. Состав, перечень видов и наименований оборудования определяются проектной документацией.

21. Стоимость монтируемого оборудования, работы по монтажу которого закончены и приняты заказчиком, отражается заказчиком по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные 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).

Основанием для отражения стоимости оборудования в составе затрат по строительству являются акты сдачи-приемки строительных работ по монтажу оборудования, в которых за итогом стоимости выполненных работ (справочно) указываются наименование, количество и стоимость установленного оборудования. Стоимость оборудования в стоимость работ по монтажу оборудования не включается.

22. При учете оборудования, поставку которого осуществляет заказчик, в условной оценке с учетом отклонений сумма отклонений, приходящая 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 «Отклонение в стоимости оборудования и строительных материалов».

23. Затраты заказчика, застройщика на хранение материалов и оборудования в организации учитываются на счете 07 «Оборудование к установке и строительные материалы», субсчет «Затраты на хранение», включаются в стоимость строительных работ по каждому объекту учета, по каждому виду 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, исчисленной с учетом остатка на начало отчетного (расчетного) периода и поступления в отчетном (расчетном) периоде пропорционально стоимости материалов и оборудования, списанной в отчетном (расчетном) периоде на счет 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчете «Затраты по незавершенному строительству».

24. К прочим работам и затратам относятся 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.

Прочие работы и 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.

Заказчик, застройщик вправе учесть отдельные виды прочих работ и затрат в составе прямых затрат по объекту учета, если из первичных учетных документов, подтверждающих произведенные расходы, следует их прямая связь с конкретным объектом учета.

### **ГЛАВА 3**

## **ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА**

25. После утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию в бухгалтерском учете формируются стоимость объекта (каждой части объекта) и стоимость оборудования путем суммирования прямых и косвенных затрат (доли косвенных затрат).

Доля косвенных затрат, включаемых в стоимость каждой части объекта и в стоимость оборудования, определяется на основании коэффициента, рассчитанного как отношение суммы прямых затрат по части объекта и оборудованию ко всей сумме прямых затрат по объекту. При этом расчет может быть произведен на основании:

данных сводного сметного расчета;

аналитических данных бухгалтерского учета.

При приемке объекта в эксплуатацию по пусковым комплексам или очередям стоимость частей объекта, входящих в пусковой комплекс или очередь, формируется по сумме прямых затрат и доли косвенных затрат, имеющих на момент приемки. Сумма косвенных затрат, относимая на стоимость части объекта, входящей в пусковой комплекс или очередь, определяется на основании метода распределения косвенных затрат, установленного учетной политикой организации с учетом особенностей строительства. Разные виды косвенных затрат могут распределяться разными методами.

26. В случае наличия у одного объекта (части объекта) нескольких частей, которые имеют разные сроки полезного использования, каждая такая часть при соблюдении условий, определенных пунктом 6 Инструкции по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденной постановлением Министерства финансов от 30 апреля 2012 г. № 26, принимается к бухгалтерскому учету как отдельный инвентарный объект основных средств.

27. Созданные в процессе строительства объекта наружные инженерные сети и сооружения заказчик, застройщик передает в государственную собственность или принимает к бухгалтерскому учету в качестве отдельных объектов основных средств (в случае их возведения за счет собственных средств заказчика, застройщика и принятия решения о не передаче этих объектов в государственную собственность).

Стоимость наружных инженерных сетей и сооружений не увеличивает стоимость части объекта основного назначения.

28. Созданные инженерные сети и сооружения, включая оборудование, входящее в их состав, на баланс эксплуатационных организаций передаются как сумма затрат по их строительству на основании акта о передаче затрат, произведенных при создании объекта инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и их благоустройства, по форме, установленной постановлением Министерства архитектуры и строительства от 29 апреля 2011 г. № 13.

Эксплуатационные организации на основании полученных документов оформляют акт о приеме-передаче основных средств по форме, установленной постановлением Министерства финансов от 22 апреля 2011 г. № 23.

30. Если по объекту выполнение отдельных видов строительных работ согласно акту приемки объекта в эксплуатацию перенесено на благоприятный период года, заказчик, застройщик на стоимость этих работ формирует резерв предстоящих платежей. Образованный резерв отражается 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 строительных работ определяется:  
в размере сметной стоимости - в случае их выполнения по объектам долевого строительства собственными силами застройщика,  
в размере стоимости согласно неизменной договорной (контрактной) цене – в случае строительства объекта подрядным способом,  
расчетным путем - при строительстве объекта хозяйственным способом.

В сумму резерва также включается стоимость других затрат, которые согласно технологическому процессу будет нести заказчик, застройщик в период выполнения работ, перенесенных на благоприятный период.

31. Стоимость строительных работ, 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 «Выручка от реализации товаров, работ, услуг» - в случае их выполнения по объектам долевого строительства собственными силами застройщика,

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 – при строительстве объекта хозяйственным способом.

32. Образованный по объекту резерв на выполнение работ, перенесенных на благоприятный период, закрывается не позднее месяца, в котором согласно акту приемки объекта в эксплуатацию осуществлена приемка строительных работ, выполнение которых перенесено на благоприятный период года.

Превышение (недостаток) резерва по отношению к фактической стоимости строительных работ, выполненных в благоприятный период года, и стоимости других затрат, учтенных при формировании резерва, включается заказчиком, застройщиком в состав доходов (расходов) по текущей деятельности, отражаемых на счете 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности», за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством и (или) договором изменяется цена договора долевого строительства.

33. Заказчик, застройщик с учетом конкретных условий строительства до утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию может создавать другие резервы под обязательства, связанные со строительством.

34. Стоимость смонтированного оборудования формируется 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).

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 строительных работ.

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

36. При ведении заказчиком, застройщиком строительства в интересах дольщиков, арендаторов, а также при строительстве объектов за счет средств бюджета затраты, учтенные заказчиком, застройщиком на

счете 08 «Вложения в долгосрочные активы», в целях составления бухгалтерской отчетности не являются вложениями в долгосрочные активы заказчика, застройщика.

По окончании строительства заказчик, застройщик передает дольщику, арендатору, организации, определенной распорядителем бюджетных средств, фактически произведенные затраты по строительству в разрезе каждой части объекта и оборудованию с учетом их распределения в соответствии с пунктом 25 настоящей Инструкции.

При возведении заказчиком, застройщиком объектов долевого строительства в интересах дольщиков-юридических лиц в акте на передачу затрат, произведенных при создании объекта, должна быть указана следующая информация:

- наименование каждого объекта учета и каждого вида оборудования;
- общая сумма фактических затрат по строительству объекта (части объекта) с учетом их распределения в соответствии с пунктом 25 настоящей Инструкции;

- процент долевого участия;

- сумма фактических затрат по строительству объекта (части объекта), приходящихся на долю дольщика;

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

- сумма оплаты по договору долевого строительства в части стоимости строительства;

- сумма фактических затрат по строительству, приходящихся на долю дольщика, в пределах суммы договора долевого строительства;

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

- сумма переоценки, приходящейся на долю дольщика (справочно).

При передаче затрат по благоустройству указывается наименование и сумма затрат по каждому элементу благоустройства.

37. Юридическое лицо, осуществляющее строительство в качестве дольщика, принимает объект (часть объекта) к бухгалтерскому учету на основании оформленного заказчиком, застройщиком акта приемки-передачи объекта долевого строительства и акта на передачу затрат, произведенных при создании объекта, оформленного в соответствии с требованиями пункта 36 настоящей Инструкции, с отражением по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счета 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 счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

38. При ведении заказчиком, застройщиком строительства в интересах дольщиков - физических лиц стоимость объекта долевого строительства, передаваемого по окончании строительства физическому лицу, формирует заказчик, застройщик в соответствии с пунктом 25 настоящей Инструкции (с учетом особенностей формирования стоимости строительства одного метра квадратного жилого дома для граждан, использующих государственную поддержку) в пределах суммы средств, поступающих заказчику, застройщику на оплату затрат по строительству в соответствии с договором долевого строительства.

39. Затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет, но относимые на стоимость строительства объекта долевого строительства согласно перечню, установленному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 марта 2019 г. № 156, в стоимость услуг застройщика не включаются и отражаются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы».

#### **ГЛАВА 4**

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

40. 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, учитываются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по завершеному строительству» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по незавершеному строительству» по сумме всех затрат, увеличивающих стоимость объекта учета.

41. Стоимость объекта (части объекта), возводимого заказчиком, застройщиком, дольщиком для использования в качестве основного средства, после государственной регистрации и ввода в эксплуатацию отражается по дебету счета 01 «Основные средства» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по завершеному строительству» с составлением акта о приеме-передаче основных средств по форме, установленной постановлением Министерства финансов от 22 апреля 2011 г. № 23.



42. Стоимость объекта (части объекта), возводимого заказчиком, застройщиком, дольщиком для использования в качестве доходных вложений в материальные активы после государственной регистрации и ввода в эксплуатацию отражается по дебету счета 03 «Доходные вложения в материальные активы» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по завершеному строительству» с составлением первичного учетного документа в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. «О бухгалтерском учете и отчетности» с указанием в нем дополнительной информации, для учета объекта недвижимости.

43. Стоимость объекта (части объекта), возводимого заказчиком, застройщиком, дольщиком в целях дальнейшей продажи (в том числе для передачи в счет погашения жилищных облигаций), отражается 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».

44. Передача заказчиком, застройщиком затрат по строительству 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 по строительству;

дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и у кредит счета 18 «Налог на добавленную стоимость по товарам, работам, услугам» - на сумму налога на добавленную стоимость, уплаченного при приобретении товаров, работ, услуг, использованных при строительстве;

по дебету счета 83 «Добавочный капитал» с кредитом счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по завершеному строительству» - на сумму произведенных в соответствии с законодательством переоценок.

45. Затраты на возведение безвозмездно переданных эксплуатационным организациям государственной формы собственности объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и их благоустройства, возводимых в связи со строительством объекта, в учете заказчика, застройщика, являющегося собственником объекта, отражается:

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) инвестиционной недвижимости;

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 переданных затрат на возведение 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 к реализованному (переданному в счет погашения жилищных облигаций) объекту недвижимости (части объекта недвижимости).

46. Затраты на возведение безвозмездно переданных эксплуатационным организациям государственной формы собственности объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и их благоустройства, возводимых в связи со строительством объекта, в учете заказчика, застройщика, не являющегося собственником объекта, списываются за счет источника финансирования строительства этих объектов инфраструктуры и отражаются по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по завершеному строительству».

Юридическое лицо, осуществляющее строительство в качестве дольщика, на основании акта о передаче затрат, произведенных при создании объекта, оформленного в соответствии с пунктом 36 настоящей Инструкции, и копии акта о передаче затрат, произведенных при создании объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры и их благоустройства, форма которого установлена постановлением Минстройархитектуры от 29 апреля 2011 г. № 13, сумму затрат по созданию объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и их благоустройства, переданных эксплуатационным организациям государственной формы собственности, отражает в своем бухгалтерском учете в порядке, установленном в пункте 45 настоящей Инструкции.

47. Государственная эксплуатационная организация безвозмездно полученные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры принимает на учет с отражением по дебету счета 08 «Вложения в

долгосрочные активы» и кредиту счета 98 «Доходы будущих периодов». Учетная в составе доходов будущих периодов стоимость безвозмездно полученных объектов отражается на протяжении срока их полезного использования по дебету счета 98 «Доходы будущих периодов» и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы» в сумме, начисленной в отчетном периоде амортизации от их первоначальной стоимости.

48. Стоимость товаров (работ), переданных (выполненных) заказчиком, застройщиком безвозмездно при реконструкции, ремонте объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, находящихся в собственности государства (на балансе государственных эксплуатационных организаций), в связи с выполнением технических условий на строительство объектов, определяется в сумме фактической себестоимости переданного оборудования и прямых затрат на выполнение работ и 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.

Юридическое лицо, осуществляющее строительство в качестве дольщика, на основании акта о передаче затрат, произведенных при создании объекта, оформленного в соответствии с пунктом 36 настоящей Инструкции, стоимость оборудования (работ), переданного (выполненных) безвозмездно для государственных эксплуатационных организаций, отражает в своем бухгалтерском учете в порядке, установленном в абзаце втором части первой настоящего пункта.

49. Эксплуатационная организация оборудование и работы, безвозмездно полученные в связи с выполнением технических условий на строительство объекта, отражает:

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, зачисляемого 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, зачисляемого в состав производственных запасов.

Первоначальная стоимость безвозмездно полученного оборудования определяется в размере его стоимости, указанной заказчиком, застройщиком в первичных учетных документах, подтверждающих факт передачи оборудования.

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

50. Затраты, связанные с выносом сетей из-под пятна застройки, учитываются в составе стоимости объекта строительства по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» в корреспонденции с кредитом счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и других счетов в составе косвенных затрат.

51. Затраты на содержание объекта недвижимости, возведенного для дальнейшей продажи, учитываются собственником этого объекта на счете 44 «Расходы на реализацию». Эти затраты в месяце выбытия объекта недвижимости (части объекта недвижимости) в доле, приходящейся к выбывшей части объекта недвижимости, отражаются по дебету счета 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности», субсчет 90-6 «Расходы на реализацию» и кредиту счета 44 «Расходы на реализацию».

52. Затраты, не увеличивающие стоимость объекта, списываются в том периоде, в котором они произведены или переданы, и относятся в дебет счетов 10 «Материалы», 26 «Общехозяйственные затраты», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», 90 «Доходы и расходы по текущей деятельности», 91 «Прочие доходы и расходы».

53. 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, учитываются по дебету счета 04 «Нематериальные активы».

Амортизация нематериального актива ежемесячно до окончания строительства и приемки объекта в эксплуатацию отражается по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы» и кредиту счета 05 «Амортизация нематериальных активов», а по окончании строительства и утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию - по дебету счетов учета затрат и кредиту счета 05 «Амортизация нематериальных активов».

54. Организации, выполняющие на возмездной основе функции заказчика при строительстве объектов за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных и внебюджетных фондов, оплату органами государственного казначейства стоимости товаров, работ, услуг, принятых этими организациями к учету,

отражают по дебету счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и кредиту счета 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами».

Передача эксплуатационным организациям возведенных объектов и затрат по реконструкции объектов отражается по дебету счета 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по завершеному строительству».

## **ГЛАВА 5**

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

55. В стоимость объекта включаются затраты на управление строительством (стоимость услуг заказчика, застройщика, затраты на содержание заказчика, застройщика).

56. 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) включаются в стоимость объекта и отражаются 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).

57. Стоимость услуг заказчика, застройщика, оказываемых на возмездной основе дольщикам, арендаторам, распорядителям бюджетных средств, в периоде подписания первичного учетного документа, подтверждающего факт оказания услуг, отражается:

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.

58. Затраты заказчика, застройщика, включаемые в себестоимость услуг заказчика, застройщика, учитываются на счете 20 «Основное производство». Метод учета затрат (пообъектный или в целом по организации) устанавливается заказчиком, застройщиком в учетной политике организации.

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».

59. При ведении управлениями капитального строительства и аналогичными организациями, исполняющими функции заказчика, бухгалтерского учета затрат по объектам, строительство которых финансируется за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных и внебюджетных фондов, сумма транспортно-заготовительных затрат и затрат на хранение строительных материалов и оборудования, приходящаяся на стоимость строительных материалов, использованных при выполнении строительных работ, и установленного оборудования возмещается заказчику за счет средств источника финансирования на основании бухгалтерской справки-расчета, подписанной руководителем и главным бухгалтером организации. Поступившие средства в доходы этих организаций не включаются и отражаются по дебету счета 51 «Расчетные счета» и кредиту счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

## **ГЛАВА 6**

### **БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЗАТРАТ ПО СНОСУ**

60. В стоимость объекта затраты по сносу включаются с учетом норм, установленных пунктом 6 настоящей Инструкции.

61. Затраты заказчика, застройщика, связанные со сносом зданий (в том числе основных средств и приобретенных объектов незавершенного строительства) в целях строительства нового объекта, учитываются по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по незавершенному строительству» в случае включения работ по сносу зданий в проектную документацию на строительство объекта.

Основанием для списания с учета зданий, сносимых в связи со строительством, является проведенная в установленном порядке государственная регистрация прекращения существования недвижимого имущества.

62. Остаточная стоимость снесенных основных средств списывается с кредита счета 01 «Основные средства» в дебет счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по незавершенному строительству», относится к расходам по подготовке территории строительства и включается в состав прочих работ и затрат, увеличивающих стоимость объекта.

63. Стоимость объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, отведенном в целях осуществления строительства, и приобретенных под снос по договору купли-продажи, учитывается по дебету счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты, понесенные до начала строительства» и включается в состав прочих работ и затрат, увеличивающих стоимость объекта.

64. Стоимость материалов, полученных в результате выполнения строительных работ по сносу зданий, учитывается заказчиком, застройщиком по дебету счетов 07 «Оборудование к установке и строительные материалы», 10 «Материалы» и кредиту счета 08 «Вложения в долгосрочные активы», субсчет «Затраты по незавершенному строительству».

65. В случае выполнения работ по сносу зданий (в том числе основных средств, объектов незавершенного строительства, объектов недвижимости, приобретенных под снос по договору купли-продажи), на основании отдельной проектной документации, затраты, связанные со сносом объектов недвижимости, их первоначальная (остаточная стоимость), а также стоимость материалов, полученных в результате сноса, учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

66. Предусмотренные проектной документацией на строительство объекта операции, связанные со сносом и демонтажем передаточных устройств, сооружений и оборудования, учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».