УДК 657.6: 69.14

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ АУДИТОРСКОЙ ПРОЦЕДУРЫ ПРОВЕРКИ ДОГОВОРОВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ РАСЧЕТА ВЫРУЧКИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО МСФО 15

Близкий Р.С.,
ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», Москва,
email: blizkeyRS@gmail.com, arif0199@yandex.ru

Азизов А.А.,
ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», Москва,
email: blizkeyRS@gmail.com, arif0199@yandex.ru

Аннотация. *В статье представлены особенности выполнения аудиторской процедуры проверки договоров генерального подряда, с учетом нормативно-правового регулирования деятельности компаний специализированных застройщиков в Российской Федерации. Сгруппированы и исследованы этапы становления практики применения модели счетов эскроу на примере крупных специализированных застройщиков в России. Рассмотрено место и экономическое значение, основных участников сделки по продаже многоквартирных домов покупателям. Авторами обоснован процесс признания выручки в актуализации особенностей учетно-контрольных процессов с применением международного стандарта финансовой отчетности (далее МСФО 15) и метода ресурсов в компаниях специализированных застройщиков. Выделены крупные специализированные застройщики в регионах Российской Федерации, масштабно реализующие важные проекты в строительстве и составляющие консолидированную финансовую отчетность по требованиям МСФО, подвергающуюся обязательному аудиту и проверкам условий обеспечения экономической безопасности. Авторами разработана и предложена функциональная модель проверки договоров, создающая упрощенное представление о реализации контрольной и аналитической функций аудита в компаниях специализированных застройщиков, а также формирующая представление о показателях, влияющих на системность обеспечения финансовой и экономической безопасности в отрасли. Научная новизна выделена посредством совершенствования аудиторской процедуры при составлении протокола проверки договора генерального подряда (check-list), выделяя причинно-следственные связи с критически важными показателями в проекте строительства. Цель исследования заключается в рассмотрении потенциала (возможностей) повышения качества и прозрачности выполнения аудиторской процедуры при проверке договоров генерального подряда в результатах практик компаний специализированных застройщиков. Предложенные авторами результаты исследования будут полезны в государственных органах власти, сфера компетенций которых относится к анализу и контролю в строительстве, аудиторским компаниям и руководителям компаний специализированных застройщиков.*

Ключевые слова: аудит, аудиторская процедура, бухгалтерский учет, МСФО, счет эскроу, договор, экономическая безопасность.

IMPROVING THE AUDIT PROCEDURE FOR VERIFICATION OF THE GENERAL CONTRACT FOR THE PURPOSES OF CALCULATING THE REVENUE OF SPECIALIZED DEVELOPERS IN IFRS 15

Blizkiy R.S.,
State University of Management, Moscow,
email: blizkeyRS@gmail.com, arif0199@yandex.ru

Azizov A.A.,
State University of Management, Moscow,
email: blizkeyRS@gmail.com, arif0199@yandex.ru

Abstract. *The article presents the features of the audit procedure for checking the general contract agreements, taking into account the regulatory regulation of the activities of the companies of specialized developers in the Russian Federation. The stages of the establishment of the practice of applying the escrow accounting model on the example of large specialized developers in Russia were grouped and investigated. The place and economic significance are considered, the main participants in the transaction for the sale of apartment buildings to customers. The authors substantiated the process of recognition of revenue in actualizing the characteristics of accounting and control processes using the international financial reporting standard (hereinafter referred to as IFRS 15) and the resource method in specialized developers. Large specialized developers in the regions of the Russian Federation were allocated, large -scale implementing important projects in construction and constituting consolidated financial statements according to the requirements of the IFRS, which is compulsory audit. The authors have developed and proposed a functional model of verification of contracts, creating a simplified idea of the implementation of the control and analytical functions of the audit in the companies of specialized developers. The scientific novelty was identified by improving the audit procedure when drawing up a protocol for verification of the General Contract of the General Contract (Check-List), highlighting causal relations with critical indicators in the construction project. The purpose of the study is to consider the potential (capabilities) of improving the quality and transparency of the audit procedure when checking the general contracts in the results of practices of specialized developers. The results of the study proposed by the authors will be useful in state authorities, whose competencies are related to control and analysis in construction, audit companies and leaders of companies of specialized developers.*

Keywords: audit, audit procedure, accounting, IFRS, escrow account, contract, economic security.

Современные вызовы внешней среды и резонансные финансово-экономические проблемы, возникающие в сфере долевого жилищного строительства, вызывают интерес у разных категорий участников. По данным Фонда развития территорий (ранее Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства) проблемы, связанные с обеспечением обязательств по восстановлению прав участников долевого строительства за последние пять лет, затронули права более 102 тыс. граждан, а на начало 2022 года количество пострадавших граждан-участников составило почти 129 тыс. человек [1]. Согласно мероприятий Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее, РФ) [1], а также в соответствии со Стратегией экономической безопасности РФ [2] определяются основные приоритеты и трансформации в строительстве.

Административные, цифровые и профессиональные трансформации строительной отрасли формируют новые задачи развития её ресурсного обеспечения, максимальной прозрачности процедур и установление целевых ориентиров допуска на её рынки. Возрастает роль совершенствований решений: по эффективным механизмам распределения ответственности и процедур контроля по договорам с застройщиками, методов планирования расходов застройщиков и раскрытие достоверной информации о финансовом положении и результатах деятельности в единой информационной базе. Необходимо отметить, что процесс признания выручки специализированных застройщиков в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности зависит от точности расчета процента завершенности специализированным застройщиком, поэтому при проведении проверки выручки аудиторам требуется тщательное выполнение процедур по подтверждению доходов и расходов застройщика. Вследствие этого необходимы меры, которые могли бы совершенствовать процедуру проверки договоров генерального подряда для увеличения качества и прозрачности архитектоники процедур их дальнейшего исполнения. Таким образом, направление исследования актуально и требует научных подходов при определении выше представленных решений.

Вопросы по обоснованию аудиторских процедур в среде проверочной деятельности специализированных застройщиков и совершенствования концепций развития учетно-контрольных систем исследовались такими учеными, как А. Алетдинова [3], Ю. Будаева [4], О. Вандина [5], Е. Малиненко [6] и другими.

Цель исследования

Авторами выдвигается цель определяющая обоснование существующих подходов и совершенствование аудиторской процедуры проверки договоров генерального подряда и расчета выручки специализированных застройщиков с учетом международных стандартов финансовой отчетности.

Материал и методы исследования

Исследование построено на принципах объективности в наблюдениях и субъективных интерпретациях, репликации достигнутых результатов, системности при сборе и анализе материалов. Основными методами исследования являются:

– правовой анализ в части исследования правовых положений развития строительной отрасли и правовых норм, регулирующих деятельность застройщиков;

– проблемы развития долевого жилищного строительства, а также особенности применения и оценки договоров генерального подряда посредством социологических методов (опросы, экспертные оценки) и метода синтеза и анализа;

– динамика экономической активности и структура бизнес-циклов в информационном пространстве застройщиков РФ, а также оценка аудиторских процедур при аудите компаний строительной отрасли осуществлялись при помощи метода сравнения, тестирования и экономического анализа проектов.

В совокупности с общими методами исследования применялись такие частные как экономическая индукция, построение научных гипотез, исторический анализ процедур. Особую роль в материалах исследования отводится базисному документу международный стандарт финансовой отчетности (далее, МСФО) 15, исходя, из которого рассмотрены принципы и требования к учету выручки от договоров с клиентами, критерии признания выручки, методы ее оценки и раскрытия информации.

Основные материалы: публичные отчеты и материалы аудиторских проверок других компаний, занимающихся строительством и специализирующихся на договорах генерального подряда; Информационные данные (единый реестр застройщиков, реестр бухгалтерской и финансовой отчетности), аналитический отчет компании застройщиков по анализу и долина рынка.

Результаты исследования и их обсуждение

Сфера жилищного строительства в Российской Федерации сильно изменилась после вступления в силу Закона № 214-ФЗ [7], а также после введения в России обязательного использования метода эскроу-счетов при привлечении денежных средств граждан, который действует с 1 июля 2019 года.

Авторами сгруппировано 11 последовательных этапов, отражающих особенности работы специализированного застройщика со счетами эскроу:

1. Разрешительный этап. Получения специализированным застройщиком разрешения на строительство объекта: специализированный застройщик получает разрешение на строительство объекта (жилого комплекса) у регулирующих органов в субъектах Российской Федерации с последующим открытием расчетного счета в кредитном учреждении (в качестве стороны проектного финансирования).

2. Кредитная линия застройщика. Оформление кредитным учреждением кредитной линии: кредитное учреждение открывает кредитную линию застройщику для проектного финансирования строительства объекта с обязанностью застройщика соблюдать финансовые и нефинансовые условия по договору кредитования.

3. Договор генерального подряда. Привлечение застройщиком генерального подрядчика: специализированный застройщик привлекает генерального подрядчика для выполнения строительных работ и создания жилого комплекса, оформляя правоотношения с генеральным подрядчиком договор генерального подряда.

4. Эскроу. Открытие кредитным учреждением счетов эскроу: кредитное учреждение, которое открыло кредитную линию для застройщика, открывает параллельно эскроу-счета, куда зачисляются денежные средства покупателя жилого или нежилого помещения до момента окончания строительства и введения в эксплуатацию.

5. Договор долевого участия. Поиск клиентов и заключения договоров долевого участия застройщиком: специализированный застройщик заключает договор долевого участия с покупателем жилья.

6. Регистрация договора долевого участия. Процедура регистрации договора ДДУ в Росреестре. Специализированный застройщик и покупатель проводят процедуру регистрации договора долевого участия в Росреестре.

7. Денежные расчеты. Оплата стоимости жилого или нежилого помещения покупателем: покупатель вносит деньги в эскроу-счет в банке.

8. Обеспечение безопасности и гарантий сохранности. Хранение денежных средств покупателя: денежные средства на момент строительства объекта (жилого комплекса) хранятся в банке, пока специализированный застройщик не выполнит условия договора долевого участия и не введет объект строительства в эксплуатацию.

9. Введение в эксплуатацию. Окончание строительства объекта и введение в эксплуатацию: специализированный застройщик принимает работы по договору генерального подряда, получается разрешение на ввод в эксплуатацию у регулирующих органов и вводит объект строительство в эксплуатацию.

10. Списание процентов. После завершения всех вышеперечисленных этапов и введения объекта строительства в эксплуатацию, банк списывает с эскроу счета задолженность по процентам за проектное финансирование (если применимо).

11. Списание со счетов эскроу обязательств. Специализированный застройщик получает от банка разрешение и доступ к денежным средствам участников долевого строительства на счете эскроу и выводит денежные средства на свой расчетный счет.

Учитывая достаточно сложную структуру бизнес-циклов (с применением эскроу-счетов) для специализированных застройщиков, а также социальную значимость в вопросе финансирования строительства объекта (жилищного строительства), то для внешних пользователей финансовой отчетности (покупатель квартиры, инвестор, подрядчик, банки государство), безусловно, важен факт оценки независимым аудитором достоверности финансовой отчетности специализированного застройщика. Необходимо выделить особенность – финансовая отчетность специализированных застройщиков, работающих по договорам долевого участия (ДДУ) и с применением практики расчетов через эскроу счет, подвергается обязательному аудиту, согласно ч.5 ст.3 Закона № 214-ФЗ [7]. Ключевым вопросом аудита деятельности застройщиков чаще всего согласно аудиторским заключениям крупнейших российских компаний застройщиков [8]: ПАО «Группа ЛСР»; ПАО «ПИК»; ПАО «ГК «Самолет» является процесс признания выручки по международному стандарту финансовой отчетности (МСФО 15). Крупные компании застройщиков могут одновременно строить многоквартирные дома в разных субъектах Российской Федерации, поэтому создаются группы компаний (Специализированный застройщик) для осуществления строительных проектов в разных регионах России. По требованию Закона № 208-ФЗ [9] бухгалтерская финансовая отчетность групп компаний формируется исходя, из принципов МСФО и подлежит так же обязательному аудиту. Поскольку показатели, используемые при расчете выручки, отражают интересы и результаты руководства компаний застройщика, то перед аудитором возникает вопрос о формировании мнения об объективности, достоверности и правильности расчетов при признании выручки в соответствии с МСФО 15 руководством компаний. Для убеждения в правильности расчета аудиторской команде, в процессе проведения аудита выручки, необходимо спланировать процедуры по существу и подтвердить как доходы компании застройщика (поступления по ДДУ), так и расходы (плановые/фактические расходы по проекту строительства).

Процедуры по существу предполагают проведение, как детальных тестов, так и аналитических процедур по выручке при проведении аудита. Для получения уверенности при пересчете выручки по методу ресурсов (МСФО 15) аудитору необходимо сначала провести ряд процедур по подтверждению как доходов компании застройщика по договорам долевого участия, так и расходов по договорам генерального подряда. Этот вопрос является по сути одним из самых значимых при проведении аудита выручки, так как в случае, если не подтвердить расходы и доходы по проекту строительства, то будет проблематично произвести пересчет выручки застройщиков по МСФО 15. Если содержательный процесс учетно-контрольных процессов и действий бухгалтера по признанию доходов застройщиков рассмотрен достаточно полно практиками и учеными, то подтверждения с помощью договоров ДДУ требует дополнительных исследований, в том числе касательно, первичных учетных документов. Аудитор формирует запрос на получение внешнего подтверждения таких данных, где отчет и выписка банка о состоянии счета-эскроу, указывает как стои-

мость договора ДДУ, так и основные характеристики объекта сделки (площадь кв.м., комнатность, жилищно-эксплуатационные параметры и т.д.).

С расходами возникают сложности, а именно в части признания расходов по договору генерального подряда. Особенность бизнес-модели застройщика состоит в том, что перед строительством объекта нанимается генеральный подрядчика, который производит строительство многоквартирного дома, поэтому основная доля расходов (расчетов) по проекту строительства будет именно с генеральным подрядчиком по договору генерального подряда. Первоначальная процедура при проведении детальных тестов для подтверждения расходов это анализ договора генерального подряда на предмет условий. Процедура проверки договора генерального подряда необходима аудиторской команде для дальнейшего определения спектра расходов, которые признает специализированный застройщик при расчете выручки по МСФО 15 в соответствии с проектной декларации строительства объекта. Кроме того, процедура помогает аудиторам уточнить критически-важный для строительства показатель фактической стоимости проекта строительства, которая применяется для целей расчета выручки специализированного застройщика по методу ресурсов МСФО 15. Формула расчета выручки специализированного застройщика по методу ресурсов МСФО 15 рассмотрена ниже.

Вследствие вышесказанного, необходимо качественно, в полном объеме и всесторонне обратить внимание на процедуру детального тестирования договора генерального подряда. Авторами предлагается ввести модель двухступенчатого поэтапного анализа договоров генерального подряда, графическая интерпретация, которой представлена на рисунке 1. На основе этой модели авторами предлагается составление итогового протокола (check-list) проверки договора, как итога проведения аудиторской процедуры анализа договоров генерального подряда (табл. 1). Цель составления протокола (check-list) заключается в отображении анализа критически важных показателей строительного проекта, применяемых при пересчете выручки по международным стандартам финансовой отчетности.

Критически важные показатели для расчета выручки по методу ресурсов (МСФО 15) для строительства: процент готовности объекта строительства, абсолютное и относительное изменение фактических затрат в помесячном варианте за отчетный период. На рисунке 2 представлен алгоритм расчета выручки для специализированных застройщиков по методу ресурсов в соответствии с (МСФО 15).

Рис. 1. *Двухступенчатая модель анализа договоров генерального подряда*

Источник: составлено авторами.

Рис. 2. *Алгоритм расчетов выручки по методу ресурсов для застройщиков [10]*

Таблица 1

Протокол анализа договора генерального подряда (check-list)

Первичный анализ договора		Детальный анализ договора (на основе сравнений с критическими показателями реализации проекта строительства)	
Шаблонные вопросы	Ответ да/нет	Критический показатель проекта строительства	Выводы. Действия аудитора
Договор ген.подряда предполагает передачу части работ , в т.ч. Дополнительных работ субподрядчику?	да	Показатель фактических затрат на строительство (Прослеживается существенное снижение динамики фактических затрат на строительство проекта застройщиком в помесячном отчете)	Снижение показателя фактических затрат на проект в помесячном варианте отчета может сигнализировать аудитору об уменьшении объемов работ по договору генерального подряда (снижение объемов закупленных материалов для строительства) в связи с передачей части работ субподрядчику. Аудитор, убедившись в возможности передачи работ субподрядчику по условиям договора, направляет запрос руководству застройщика о причинах существенного снижения фактических затрат на строительство проекта, с целью получения официальных подписанных руководством застройщика документов
Цена договора является открытой(цена не фиксирована и может меняться в ходе выполнения работ по согласованию с заказчиком)?	да		
Предусмотрена ли предоплата работ по стадиям выполнения проектного задания (метод авансирования)?	да		
По условиям настоящего договора предполагается ли применение санкционных механизмов, штрафов, в случае переноса срока работ по вине исполнителя контракта? Есть ли ответственность исполнителя при наличии мотивированного отказа от выполнения работ после оплаты аванса застройщиком?	да	Показатель завершенности (готовности) многоквартирного дома	Процент готовности объекта не меняется более 3-х месяцев (риск приостановки строительства). Такое поведение показателя может сигнализировать аудитору о том, что работы по проекту строительства не ведутся либо генподрядчик не выполняет свои обязательства по настоящему договору, сроки работ по стадиям выполнения не соблюдаются с данными договора генерального подряда и заключенными дополнительными соглашениями, исполнитель контракта не предоставил заказчику мотивированный отказ от выполнения обязательств. В таком случае ,аудитор по итогам выполнения процедуры анализа договоров направляет дополнительный запрос о причинах замораживания процента готовности более 3-х месяцев

Источник: составлено авторами на основании [4,5,10].

Исходя из формулы на рисунке 2, для расчета выручки аудиторам важны критические показатели строительства проекта: процент готовности проекта строительства и объемы фактических затрат, а именно их корреляция и изменение за сравниваемые периоды. При проведении обзорной проверки выручки сравнение показателей можно сформировать и отразить в итоговом протоколе анализа договоров генерального подряда за каждый месяц ведение строительства объекта. В случае годовой проверки выручки необходимо сравнивать по кварталам отчетного периода. Процедура анализа договоров генерального подряда и процедура пересчета выручки по методу ресурсов (МСФО 15) взаимосвязаны, поэтому предлагается ввести в качестве итога проведенных аудиторских процедур протокол (check-list), представленный в таблице 1.

В протоколе проверки договора генерального подряда (check-list) предлагается отразить основные условия договора и отобразить результаты анализа движения критически важных показателей строительства (показателей состояния проекта), а именно процента готовности проекта и фактические затраты по нему. В случае, если обнаружится существенное уменьшение относительного изменения показателя процента готовности объекта строительства и фактических затрат на проект строительства, то это может свидетельствовать о заморозке проекта строительства: то есть строительство остановлено, работы генеральный подрядчик не ведет, условия договора о сроках сдачи этапов строительства и работ подрядчик не соблюдает. Аудитору необходимо будет сформировать запрос клиенту о предоставлении информации, объяснений причин замедления темпов строительства. В таком случае, аудиторской команде необходимо сформулировать запрос аудируемому лицу (специализированному застройщику) с целью предоставить документы, раскрывающие причины развития динамики критически важных показателей и получить подписанные письма о планах и возможных действиях специализированного застройщика по устранению причин.

Выводы

Предложенные авторами в данной работе нововведения в части двухступенчатого подхода к проверке договоров генерального подряда и составления итогового протокола (check-list) поспособствуют более качественному документальному оформлению процедуры проверки договоров генерального подряда. Вышеизложенные предложения позволят повысить качество процедуры проверки договоров и поспособствуют повышению эффективности при подтверждении аудитором критически важных показателей в строительстве, используемых для расчета выручки специализированного застройщика по международным стандартам финансовой отчетности – МСФО 15. Помимо этого, предложенные меры помогут более прозрачному отображению хода реализации проекта строительства, что в первую очередь вызывает интерес со стороны внешних пользователей консолидированной финансовой отчетности специализированных застройщиков: коммерческие банки, государственные органы, частные инвесторы и покупатели. В заключении хотелось бы отметить практическую значимость и для аудиторских компаний. Выводы и предложения могут усовершенствовать деятельность аудиторских организаций по эффективному использованию внутренних ресурсов при проведении аудиторской проверки финансовой отчетности компаний специализированных застройщиков. Нововведения помогут грамотно распределить задачи между сотрудниками аудиторской организации разной степени квалификации и поспособствовать более эффективному выявлению ошибок и неточностей в финансовой отчетности компаний специализированных застройщиков.

Литература

1. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р. «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года». [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_ LAW_430333/ (дата обращения 22.04.2024).

2. Указ Президента РФ от 13 мая 2017 г. N 208 «О Стратегии экономической безопасности Российской Федерации на период до 2030 года». [Электронный ресурс]. URL: https://base.garant.ru/71672608/ (дата обращения 22.04.2024).

3. Адильчаев Р.Т., Аймагамбетов Е.Б., Алетдинова А.А. и др. Современные проблемы обеспечения устойчивого развития социально-экономических систем. Донецкий национальный университет, экономический факультет, кафедра управления персоналом и экономики труда. Донецк: Издательство ДонНУ, 2023. 283 с.

4. Шубина Т.В., Будаева Ю.Ж. Особенности аудита отдельных видов строительных работ // Аудиторские ведомости. 2021. № 2. С. 14-16.

5. Вандина О.Г. Аудиторская проверка операций налогообложения, связанных с осуществлением работ строительными предприятиями // Экономика устойчивого развития. 2015. № 3 (23). С. 90-96.

6. Blizkiy R.S., Malinenko V.E., Lebedinskaya Y.S. Recursion of the Temporal Paradigm of the Digital Economy Accounting // Socio-economic Systems: Paradigms for the Future. Vol. 314. Springer International Publishing: SPRINGER INTERNATIONAL PUBLISHING AG, GEWERBESTRASSE 11, CHAM, SWITZERLAND, CH-6330, 2021. P. 521-529. DOI: 10.1007/978-3-030-56433-9_54.

7. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения 22.04.2024).

8. Сайт Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС). [Электронный ресурс]. URL: https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/ (дата обращения 22.04.2024).

9. Федеральный закон «О консолидированной финансовой отчетности» от 27.07.2010 N 208-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_103021/ (дата обращения 22.04.2024).

10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». [Электронный ресурс]. URL: https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2015/02/main/84877_75588_RU_GVT_IFRS_15_Standard_final.pdf (дата обращения 22.04.2024).