

Научная статья
<https://doi.org/10.24412/2220-2404-2024-8-13>
УДК 332.832.32



РАЗВИТИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ И ПРАКТИЧЕСКИХ ИНСТРУМЕНТОВ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРОЦЕССА ПОДГОТОВКИ УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ НА ОСНОВЕ ТРЕБОВАНИЙ МСФО

Можина Е.Л.

ООО «Новые Академики – спецзастройщик»

Аннотация. В статье рассматриваются методические и практические инструменты улучшения процесса подготовки управленческой отчетности на основе требований МСФО строительных организаций – застройщиков, оптимизирующие механизмы и совершенствующие подходы формирования управленческой отчетности застройщиков, позволяющие снизить риски при подготовке управленческой отчетности. Актуальность темы обусловлена ростом отрасли жилищного строительства за последние годы в рамках реализуемого с 2018 года федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», который входит в национальный проект «Жилье и городская среда». Автором представлены результаты проведенного экспериментального исследования, проведенного в трех строительных организациях – застройщиках г. Москвы в течение трех отчетных годовых периодов (2021-2023 г.г.) подготовки управленческой отчетности. Первичный анализ процесса подготовки управленческой отчетности выявил ряд проблемных зон данного основного процесса и смежного с ним производственного процесса. **По результатам** исследования автор обозначает перечень методических и практических инструментов, прошедших успешную апробацию при подготовке управленческой отчетности застройщиков на основе требований МСФО.

Ключевые слова: управленческая отчетность, МСФО, риски, контрольные процедуры, застройщик, процесс подготовки управленческой отчетности, внутренняя управленческая отчетность строительных организациях, снижение рисков при подготовке управленческой отчетности.

APPROACHES TO REDUCING THE RISKS OF PREPARATION OF UNRELIABLE MANAGEMENT REPORTS BASED ON IFRS BY DEVELOPERS

Elena L. Mozhina

New Academicians – Special Construction Company LLC

Abstract. The article discusses methodological and practical tools for improving the process of preparing management reports based on the requirements of IFRS of construction organizations, developers, optimizing mechanisms and improving approaches to the formation of management reporting of developers, allowing to reduce risks in the preparation of management reporting. The relevance of the topic is due to the growth of the housing construction industry in recent years as part of the federal project "Formation of a comfortable urban Environment", which has been implemented since 2018, which is included in the national project "Housing and Urban Environment". The author presents the results of an experimental study conducted in three construction organizations – developers in Moscow during three reporting annual periods (2021-2023) of preparation of management reports. The initial analysis of the management reporting process revealed a number of problem areas of this main process and the related production process. According to the results of the study, the author identifies a list of methodological and practical tools that have been successfully tested in the preparation of management reports of developers based on the requirements of IFRS.

Keywords: management reporting, IFRS, risks, control procedures, developer, the process of preparing management reports, internal management reporting of construction organizations, risk reduction in the preparation of management reports.

Введение.

Актуальность. В 2023 году зафиксирован рост количества строительных организаций – застройщиков в РФ на 8% [1]. В целом застройщиков можно разделить на две группы:

1. Застройщики, работающие в области жилищного строительства более 10 лет, деятельность которых охватила период 2017 года, когда были введены штрафы и санкции при размещении застройщиками недостоверной документации по проектам строительства;

2. Застройщики, работающие в области жилищного строительства более 5 лет, процессы в которых только формируются, в том числе по подготовке управленческой отчетности.

Обе категории застройщиков обязаны размещать достоверную документацию по проектам строительства в установленные законодательством сроки согласно федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ. На практике застройщики продолжают совершать ошибки в размещаемой проектной документации в период активной фазы возведения объекта строительства, что приводит к штрафам и санкциям в адрес застройщиков от уполномоченных государственных контролируемых организаций. Учитывая то, что некоторые параметры проектной документации принимаются для целей подготовки управленческой отчетности застройщика, то необходимо исключить распространение данных ошибок на управленческую отчетность, поэтому развитие методических и практических инструментов совершенствования процесса подготовки управленческой отчетности является актуальным для всех вышеуказанных категорий застройщиков.

Обсуждение. Последние несколько лет в научной литературе уделяется мало внимания описанию рисков при подготовке проектной документации и управленческой отчетности застройщиками. Изучением этапов подготовки управленческих отчетов занимались Ильясова К.Х., Сулейманова Т.З. [2], раскрытия требований к данным управленческой отчетности представлены Прокопьевой А.Д. [3], рассматривал управленческую отчетность, как информационную базу для выявления и предупреждения финансовых злоупотреблений Керимов В.Э. [4]. Указанные исследования носят общий характер и не учитывают текущую отраслевую специфику жилищного строительства, требования МСФО. И наоборот, при анализе научной литературы в сфере жилищного строительства: уделяли внимание раскрытию тенденций развития сферы жилищного

строительства в современных условиях Курманова Л.Р., Садыкова А.И., Хабибуллин Р. Г. [5], описывал проблемы учетно-аналитического обеспечения и формирование системы управления рисками в организациях жилищного строительства Шулекин А. Н. [6; 7; 8], но особенностей развития управленческой отчетности застройщиков на основе требований МСФО в данных исследованиях не рассматривается. Принимая во внимание общие тенденции роста отрасли жилищного строительства при наличии её волатильности за последние несколько лет инструменты совершенствования подготовки управленческой отчетности строительными организациями – застройщиками остаются актуальными, в связи с чем необходимы их дальнейшие исследования.

Новизна исследования заключается в теоретико-методологическом анализе источников проблем процесса подготовки управленческой отчетности застройщиками на основе требований МСФО, разработке методических и прикладных решений по их устранению с целью совершенствованию подходов формирования существенных статей управленческой отчетности застройщика на основе требований МСФО в рамках проведения экспериментального исследования, включая апробацию внедрения разработанного комплексного инструмента, в условиях сокращения сроков подготовки указанной отчетности застройщика, отраслевых изменений жилищного законодательства.

Целью исследования является представление авторских методических и практических инструментов, способствующих уменьшению существенных рисков подготовки недостоверной управленческой отчетности застройщика на основе требований МСФО, совершенствованию процесса подготовки управленческой отчетности в условиях сокращения сроков её подготовки, изменений в отрасли жилищного строительства.

Методы исследования. Для анализа имеющихся теоретических подходов по формированию управленческой отчетности использовался метод по обзору научных источников за последние несколько лет. Метод наблюдения использовался для анализа процесса подготовки управленческой отчетности застройщиками в рамках проводимого эксперимента (Табл. 1).

Результаты. Подготовка управленческой отчетности застройщиками на основе требований МСФО тесно сопряжена со стадией процесса воз-

ведения объекта строительства, в том числе опосредованно через процесс подготовки проектной документации, как представлено на рисунке 1.



Рис. 1 – Схема влияния производственного процесса возведения объекта жилого строительства и процесса подготовки проектной документации на процесс подготовки управленческой отчетности застройщика.

Источник: подготовлено автором.

При наблюдении за процессом подготовки проектной документации установлено, что требования к подготовке и размещению проектной документации закреплены в федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ, обязательны к размещению застройщиками на сайте «наш.дом.рф» в установленные законодательством сроки, но: а) внутренние процессы у застройщиков не стандартизированы, б) проектная документация формируется в большей части вручную без проведения контрольных процедур по ряду существенных показателей (напр., площади объекта строительства по типам возводимых площадей, количество полезной площади объектов строительства по реализованным и зарегистрированным договорам и прочие). Предоставление в контролирующий орган недостоверных данных в проектной документации может грозить застройщику приостановкой осуществления деятельности (ч.15 ст.23, федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Для снижения указанных рисков застройщикам необходимо формировать контрольные процедуры таким образом, чтобы выверять сведения, указываемые в проектной документации с первоисточниками данных на соответствие сведениям утвержденной, либо измененной технической документации по проекту строительства. Автор отмечает тесную связь основного процесса возведения объектов строительства с сопутствующим процессом подготовки управленческой отчетности на основе требований МСФО и необходимостью проведения внутренних контрольных процедур на стыке двух смежных процессов, как представлено на Рис. 2, так как риски, образующиеся при подготовке проектной документации в составе исходных данных, переходят в процесс подготовки управленческой отчетности застройщика в составе входящих данных.

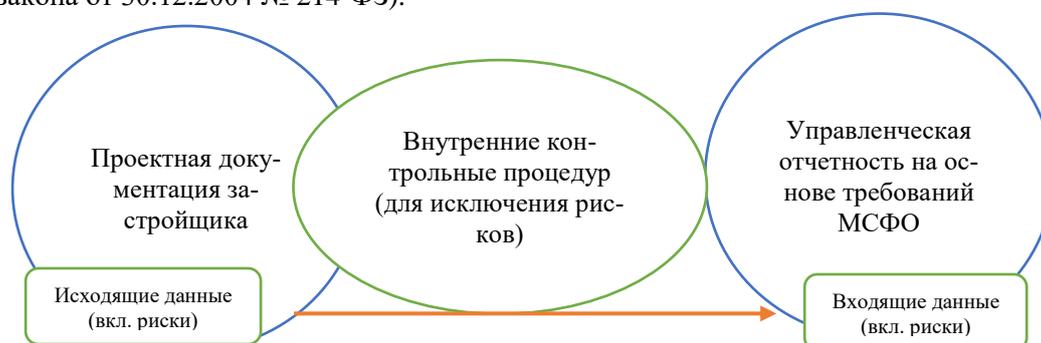


Рис. 2 – Схема передачи информации между смежными процессами с проведением внутренних контрольных процедур.

Источник: составлено автором.

Для подготовки управленческой отчетности на основе требований МСФО на отчетную дату требуется следующая ключевая достоверная информация производственного процесса возведения объекта строительства, неточные сведения в которой могут значительно повлиять на существенные статьи управленческой отчетности застройщика:

1. Площади возводимого объекта строительства: указывается в проектной декларации, но может расходиться с итоговой документацией по проекту, прошедшей экспертизу к отчетной дате.

2. Процент готовности объекта строительства на отчетную дату официально не публикуется и может быть рассчитан несколькими способами: как процент от технического выполнения строительных работ согласно смете строительства, к отчетной дате; как процент от денежного освоения бюджета проекта строительства к отчетной дате.

3. Намерения руководства по дальнейшему использованию площадей объекта строительства, имеющиеся на отчетную дату нигде не публикуются, но при формировании финансовой модели проекта строительства учитываются.

4. Реализованная площадь возводимого объекта строительства за отчетный период может быть сформирована на основании данных о зарегистрированных договорах долевого участия (далее – ДДУ) в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

5. Статус проекта строительства на отчетную дату, включая реестр земельных участков проекта, изменения и планы развития проекта.

В настоящем исследовании автор детализирует, что к наиболее существенным статьям управленческой отчетности относятся: выручка от реализации строящихся объектов жилищного строительства, себестоимость реализованных строящихся объектов жилищного строительства, запасы, инвестиционная собственность.

При учете выручки на основе требований МСФО важно знать точное количество реализованной площади строящихся объектов в виде зарегистрированных ДДУ за отчетный период с целью корректного отражения выручки по строящимся объектам жилищного строительства за период.

При учете себестоимости реализованных строящихся объектов жилищного строительства и распределении общих расходов между ними важно понимать полезные площади объектов строительства на отчетную дату, которые участвуют и в распределении затрат между статьями запасов и инвестиционной собственности, в случае, если застройщик имеет намерения часть возводимых объектов строительства в последующем сдавать в аренду.

Методологически организовать сверку показателей производственной деятельности застройщика, имеющейся по проекту строительства в проектной документации с данными, представленными ответственными подразделениями для формирования управленческой отчетности, подготовленной на основе требований МСФО без формирования надлежаще оформленных промежуточных внутренних форм управленческой отчетности не представляется возможным.

Алгоритм проведения экспериментального исследования. С целью выявления первопричин проблем процесса подготовки управленческой отчетности застройщика, формируемой на основе требований МСФО, а также разработки и апробации теоретико-методических и практических инструментов, встраиваемых в указанный процесс для повышения качества, достоверности формируемой управленческой отчетности, в условиях ограниченности времени на её подготовку, автор провел экспериментальное исследование, основные компоненты которого представлены в Табл. 1.

Табл. 1 – Основные компоненты экспериментального исследования процесса подготовки управленческой отчетности застройщиков, формируемой на основе требований МСФО.

Компоненты экспериментального исследования	Описание
Гипотеза	Представляется в предположении, что применение методического и практического инструментария в процессе формирования управленческой отчетности застройщика, учитывающего отраслевую специфику деятельности жилищного строительства, особенности организационной структуры застройщика позволит с ограниченным количеством трудовых ресурсов экономического субъекта эффективно подготовить управленческую отчетность застройщика на основе требований МСФО с высоким уровнем достоверности и качества по наиболее существенным статьям управленческой отчетности за счет оптимального распределения подходов, использования методов и форм внутренней управленческой отчетности в качестве подтверждающих исходные данные документов производственной деятельности застройщика.

Компоненты экспериментального исследования	Описание
Период проведения	Период проведения: 2022 – 2024 гг.; Отчетные периоды подготовки управленческой отчетности: 2021, 2022, 2023гг.
Участники	Три застройщика, входящие в рейтинг «ТОП-30 застройщиков г. Москвы за 2024г», составленный на основании показателей количества строящихся и сданных в эксплуатацию объектов жилой недвижимости [9].
Предмет	Методические вопросы и инструментарий, используемые при подготовке управленческой отчетности на основе требований МСФО строительными организациями – застройщиками.
Объект	Процесс подготовки управленческой отчетности в строительных организациях – застройщиках на основе требований МСФО.
Задачи	1. Установить первопричины проблем формирования управленческой отчетности застройщика, 2. Разработать методические и практические инструменты для устранения выявленных первопричин, 3. Провести апробацию разработанных методических и практических инструментов.
Проблемы	Отсутствие теоретико-методологических отраслевых подходов, стандартизированных процессов предоставления исходной информации по проекту строительства для подготовки управленческой отчетности застройщиков на основе требований МСФО в условиях сокращения сроков подготовки отчетности.
План проведения в рамках процесса подготовки отчетности застройщика на основе требований МСФО	1. <u>за 2021 год:</u> - наблюдение и анализ поступающих исходных данных по проекту строительства от смежных подразделений для процесса подготовки управленческой отчетности и их - сверка исходных данных с имеющимися документами по проекту: градостроительной, проектной документацией; - выявление и фиксация расхождений по перечню исходных данных; - введение внутренних управленческих отчетов, как надлежаще оформленных документов по результатам проведенных внутренних контрольных процедур по проверке и согласованию предоставляемых данных (Рис. 3, 4, 5); 2. <u>за 2022 год:</u> - введение регламента предоставления информации смежными подразделениями, - введение контрольной процедуры по сверке формируемых отчетов по реализации объектов строительства с данными единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН); - наблюдение за процессом предоставления информации по проектам строительства, - влияние на процесс, посредством внесения изменений, измерение и анализ результатов. 3. <u>за 2023 год:</u> - введение регламента процесса планирования подготовки управленческой отчетности с отчетом эксперта-методолога о проведении анализа изменений по проектам строительства за отчетный период (Рис. 6), - формирование карты существенных рисков и мероприятий по их снижению, - отчет об объеме выполненных, но не принятых работ по проекту строительства, либо планируемых к выполнению, - процедурно-проверочный лист по существенным участкам учета (выручка от реализации объектов долевого строительства, себестоимость реализованных объектов долевого строительства) (Рис. 7), - проверочный лист по проектам строительства по существенным участкам учета.
Исследуемое явление	Разработанные автором применяемые методические и практические инструменты, подтверждающие высокую достоверность ключевых исходных данных, поступающих для процесса подготовки управленческой отчетности на основе требований МСФО, в частности для расчета выручки от реализации объектов долевого строительства, себестоимости реализуемых объектов долевого строительства, запасов, инвестиционной собственности. Под поступающими ключевыми исходными данными по проекту строительства на отчетную дату подразумеваются: - полезные площади возводимых объектов строительства, в кв.м., - намерения руководства в части последующего использования площадей возводимого объекта строительства; - количество полезных площадей в кв.м. по фактически заключенным и зарегистрированным в ЕГРН ДДУ за отчетный период; - статус и вид заключенных договоров по реализации объектов строительства; - процент готовности объекта строительства, - объем выполненных, но не принятых работ по проекту строительства, а также работ, планируемых к выполнению.
Неизменные условия	Исходная документация по проекту строительства,

Компоненты экспериментального исследования	Описание
	процессы подготовки производственной отчетности, организационная структура застройщиков, разграничения обязанностей между подразделениями застройщиков.
Изменяемые условия процесса	Порядок предоставления информации стандартизирован с учетом разграничения ответственности. Формат предоставления информации по части ключевых исходных данных по проекту строительства на отчетную дату унифицирован и установлен в виде внутренних форм управленческих отчетов: 1) отчет о площадях возводимых объектов строительства и намерениях руководства их дальнейшему использованию (Рис. 3); 2) отчет о проценте готовности объекта строительства на отчетную дату (Рис. 4), 3) отчет о статусе проекта строительства на отчетную дату, с указанием документов, перечня земельных участков проекта строительства (Рис. 5), 4) отчет по проверке полноты процесса планирования подготовки отчетности эксперта-методолога по проекту строительства за отчетный период (Рис. 6), 5) отчет об объеме выполненных, но не принятых работ по проекту строительства, либо планируемых к выполнению, 6) процедурно-проверочный отчет по существенным участкам учета (Рис. 7), 7) контрольный лист по существенным участкам учета.
Количественно измеряемые условия	Сокращение срока подготовки отчетности: у работников подразделения, занимающихся подготовкой управленческой отчетности застройщика на основе требований МСФО, меньше уходит времени на проверку предоставленной информации от 5 до 10 рабочих дней по проекту строительства. Сокращение количества значимых ошибок по существенным участкам учета.
Качественно измеряемые условия	Качество предоставляемых данных от смежных подразделений по проектам строительства после введения методических и практических инструментов улучшилось.
Выводы	Разработанные автором методические и практические инструменты, встроенные в процесс подготовки управленческой отчетности застройщика на основе требований МСФО, по результатам апробации у трех застройщиков показали повышение качества предоставляемой информации от смежных подразделений, что способствовало повышению достоверности управленческой отчетности.

Источник: составлено автором.

При проведении экспериментального исследования процесса подготовки управленческой отчетности на основе требований МСФО автором были установлены первопричины установленных

проблем процесса, которые автор агрегировал, систематизировал, добавив к ним возможные риски и потенциальные методические и практические решения (Табл. 2).

Табл. 2 – Предлагаемые методические и практические инструменты по перечню выявленных первопричин проблем и рисков процесса подготовки управленческой отчетности застройщика.

	Причины	Риски	Методические и практические инструменты
1	2	3	4
1.	Отсутствие теоретико-методологических унифицированных подходов по стандартизации процессов подготовки управленческой отчетности застройщиками	Использование не актуализированных, непопулярных методик, разрозненных и не взаимосвязанных подходов учета, контроля и подготовки отчетности	Анализ существующих теоретико-методологических подходов; стандартизация процессов учета, контроля и подготовки управленческой отчетности с учетом организации контрольных процедур
2.	Отсутствие установленных процессов по предоставлению качественной и достоверной информации по проекту строительства на отчетную дату смежными подразделениями	Применение при расчете выручки и себестоимости за отчетный период недостоверных данных	Регламентация процесса предоставления информации, включая установление форм внутренней управленческой отчетности для предоставления информации по проекту строительства на отчетную дату (Рис. 3, 4, 5).
3.	Преобладание ручных контрольных процедур, над автоматизированными при обработке информации в рамках процесса подготовки управленческой отчетности	Риск вероятности ошибки увеличивается при ведении учета, проведении контрольных процедур и подготовки отчетности	Установление процесса проведения контрольных процедур по существенным участкам учета (расчет и учет выручки, себестоимости) на основании:

	Причины	Риски	Методические и практические инструменты
1	2	3	4
			1) порядка проведения контрольных процедур, 2) результирующих внутренних управленческих отчетов (процедурно-проверочного листа – Рис. 7).
4.	Ручные контрольные процедуры не выполняются на постоянной основе ответственными работниками, в том числе и по причине отсутствия регламентации процессов	Риск пропуска ошибки увеличивается из-за непостоянства выполнения контрольных процедур	Введение надлежащего документирования проведения внутренних контрольных процедур, посредством применения разработанных, результирующих внутренних управленческих отчетов (процедурно-проверочного листа – Рис. 7).
5.	Отсутствие механизмов первичного и последующего контроля ответственным подразделением при подготовке управленческой отчетности, так и работником подразделения внутреннего контроля	При наличии сложных подходов к учету, либо их проверке, которые выполняет один и тот же работник подразделения, возникает риск появления ошибок	Разработка и внедрение механизмов, инструментов первичного и последующего контроля ответственным подразделением при подготовке управленческой отчетности застройщика, так и работником подразделения внутреннего контроля, экспертом-методологом (Рис. 6).

Источник: составлено автором.

По результатам проведенного экспериментального исследования автор считает целесообразным применять вышеперечисленные инструменты комплексно, в связи с чем, обозначает его как комплексный методический и практический инструментарий для целей повышения качества процесса подготовки управленческой отчетности застройщика на основе требований МСФО, учитывающий сокращение сроков подготовки управленческой отчетности, включающий проведение внутренних контрольных процедур. Ниже автор раскрывает составляющие данного комплексного инструментария, в том числе фрагментарно раскрывает шаблоны внутренних управленческих отчетов, применяемых в качестве надлежаще оформленных контрольных процедур по результатам согласования предоставляемых актуальных данных по проекту строительства за отчетный период.

Составляющие авторского комплексного методического и практического инструментария:

1) положение о проведении внутренних контрольных процедур в рамках процесса формирования управленческой отчетности на основе требований МСФО с обязательным их проведением:

— по трем контрольным точкам процесса: получение входящей информации, обработка полученных данных, формирование и анализ итоговых данных по наиболее существенным статьям управленческой отчетности;

— работниками трех подразделений: производственным подразделением, подразделением, ответственным за подготовку управленческой отчетности, службой внутреннего контроля;

2) регламент процесса планирования подготовки управленческой отчетности для строительной организации – застройщика;

3) регламент процесса предоставления информации смежными подразделениями для подготовки управленческой отчетности застройщика на основе требований МСФО с встроенными элементами проведения внутренних контрольных процедур с указанием ответственных, сроков, документальным оформлением результатов проведения внутренних контрольных процедур согласно альбому форм внутренней управленческой отчетности;

4) альбом форм внутренней управленческой отчетности для установления надлежаще оформленной, достоверной информации по проекту строительства на отчетную дату включает:

— отчет о площадях возводимых объектов строительства и намерениях руководства по их дальнейшему использованию на отчетную дату (Рис. 3);

ОТЧЕТ
о площадях возводимых объектов строительства и намерениях руководства по их дальнейшему использованию на отчетную дату

Настоящим сообщаем, что по состоянию на отчетную дату строительная организация – застройщик предусматривает следующие технико-экономические показатели для возводимого объекта строительства на земельном участке с кадастровым номером __, по адресу __, на основании договора аренды земельного участка № __ от __ / свидетельства о праве собственности № __ от __; полученного разрешения на строительство объекта № __ от __.

Распределение площадей по очереди / типам площадей	Ед. изм.	Общая площадь ГНС*, кв.м.	Полезная площадь, кв.м.	Назначение использования
<i>Первая очередь</i>		165 000	144 000	-
<i>Жилые (квартиры)</i>	кв. м	100 000	85 000	Продажа
<i>Нежилые (коммерческие площади)</i>	кв. м	50 000	45 000	Аренда
<i>Кладовые (коммерческие площади)</i>	кв. м	5 000	4 500	Продажа
<i>Машинное место</i>	кв. м	10 000	9 500	Продажа

Площади по объектам первой очереди строительства возводимого объекта соответствуют Проектной декларации № 77-0000XX от XX.XX.XXXX.

Генеральный директор _____ ФИО
Дата _____

Рис. 3 – Шаблон внутреннего отчета о площадях возводимых объектов строительства и намерениях руководства по их дальнейшему использованию на отчетную дату.

Источник: составлено автором.

— отчет о проценте готовности объекта строительства на отчетную дату (Рис. 4)

ОТЧЕТ
о проценте готовности объекта строительства проекта строительства на отчетную дату

1. Фактическое выполнение работ объекта строительства с указанием видов работ и процента их завершения.

№	Название задачи	% завершения
0	<i>Наименование проекта строительства</i>	27,29
1	Пред-строительный	100
2	Разработка рабочей документации	43,09
3	Строительно-монтажные работы	13,29
4	Пуско-наладочные работы	0
5	Получение РнВ	0
6	Передача ключей (95%)	0

2. Процент готовности объекта строительства исходя из расчета процента освоения бюджета строительства к отчетной дате

Сумма израсходованных средств бюджета строительства	405 157 000,00
Общая сумма бюджета строительства	1 485 000 000,00
Процент освоения бюджета, %	27,2

3. Отклонение расчета процента готовности по п.1 с п.2 0,0

Генеральный директор _____ ФИО

Рис. 4 – Шаблон внутреннего отчета о проценте готовности объекта строительства на отчетную дату.

Источник: составлено автором.

— отчет о статусе проекта строительства на отчетную дату, с указанием документов, перечня земельных участков проекта строительства (Рис. 5),

ОТЧЕТ

по проекту строительства

с указанием перечня земельных участков, статуса их использования и возводимых на них объектов строительства на отчетную дату

1. Описание

Территория АО «... - стивзастройщик» расположена в ЗАО г. Москвы. В соответствии с Генеральным планом г. Москвы в настоящее время идет редевелопмент промышленной зоны, в которой находятся земельные участки проекта. Стратегия развития проекта «XXX» предполагает создание объектов: «Жилой комплекс многоквартирных домов с подземными паркингами и нежилыми встроенно-пристроенными помещениями на первых этажах, в том числе с помещениями свободного назначения с сетями и сооружениями инженерно-технического обеспечения» и школой на 1500 мест.

Перечень земельных участков, включенных в проект «XXX», по состоянию на отчетную дату, предоставлены в таблице № 1.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес земельного участка	Документ-основание	Вид разрешенного использования земельного участка	Возводимый объект долевого строительства	Статус земельного участка
1	77-07-0002003:12127	52 400	Москва, проезд Береговой, вл.2Б	Договор аренды от __ № __	Размещение жилых домов, предназначенных для размещения на квартирах, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилая доля высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки: во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных домов в отдельных помещениях; доля в части площади таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;	Жилой комплекс	участвует в проекте строительства
2							

2. Документы и сроки их получения по проекту

Наименование документа	Дата
1. Договор аренды земельного участка от __ № __	
2. Утверждение Плана планировки территории	окт. 24
3. Изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка проекта строительства	мар. 25
4. Утверждение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)	апр. 25
5. Получение положительного заключения экспертизы	июл. 25
6. Получение разрешения на строительство (РНС)	дек. 25
7. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию (РНВ)	ноя. 27

Генеральный директор _____

ФИО

Рис. 5 – Шаблон внутреннего отчета о статусе проекта строительства на отчетную дату. Источник: составлено автором.

— отчет по проверке эксперта-методолога о проведении анализа полноты процесса планирования подготовки управленческой отчетности застройщика на основе требований МСФО с указанием перечня контрольных процедур по значимым участкам учета за отчетный период (Рис. 6),

ОТЧЕТ ПО ПРОВЕРКЕ

полноты процесса планирования подготовки управленческой отчетности строительной организации –
с указанием перечня контрольных процедур по значимым участкам учета
за отчетный период

№ п/п	Контрольные процедуры	Да / Нет / Не применимо
1.	Представлен ли руководителем проекта обновленный перечень разрешительной документации по проекту возведения объекта строительной организации – застройщика на отчетную дату с описанием перечня произошедших изменений в проектно-разрешительной документации?	Да
2.	Актуализирована ли финансово-инвестиционная модель проекта строительства на отчетную дату взаимосвязано и тождественно с учетом изменений в проектно-разрешительной документации? Имеется ли обесценение активов проекта строительства на отчетную дату?	Нет
3.	Обновлен ли отчет (письмо или иной документ за подписью руководства компании Группы) с указанием перечня видов площадей, их общей и полезной площадей, намерений руководства по их использованию на отчетную дату?	Нет
9.	Получено ли сообщение о дальнейших планах возводимого объекта строительства: получения разрешительной документации, начале продаж объекта строительства и прочих планах? Информация необходима для выбора метода оценки (сравнительный или доходный) при проведении тестирования на обесценение активов проекта строительства, а также целей отражения активов в МСФО учете и последующему учету выручки и себестоимости в соответствии с IFRS 15 «Выручка по договорам с покупателями»?	Нет
11.	При сличении выписок с данными учета выявлены ли новые объекты (зарегистрированные здания, сооружения, арендованные земельные участки), приобретенные / взятые в аренду в отчетном периоде?	Нет
12.	При сличении выписок с данными учета выявлены ли новые обременения по имеющимся объектам (зданиям, сооружениям, арендованным земельным участкам)?	Нет

Эксперт-методолог
Дата

ФИО

Рис. 6 – Шаблон внутреннего отчета по проверке эксперта-методолога полноты процесса планирования подготовки управленческой отчетности застройщика за отчетный период.

Источник: составлено автором.

— отчет об объеме выполненных, но не принятых работ по проекту строительства, либо планируемых к выполнению,

5) альбом результирующих форм внутренней управленческой отчетности для надлежаще оформленных итогов выполнения контрольных процедур:

— процедурно-проверочный отчет по проверке существенных показателей управленческой отчетности застройщика за отчетный период (Рис. 7),

ПРОЦЕДУРНО-ПРОВЕРОЧНЫЙ ЛИСТ (общий)						
по участку учета "Расчет выручки и себестоимости"						
Застройщик: XXXX						
Отчетный период: полугодие 2024 года						
№ п/п	Наименование отчета, корректировки 134 базы	Требует проверки (да/нет)	Виды проверочных процедур			
			Сверка с CRM (реализация по ДДУ, ПДКП, ДКП, дата регистрации, площадь, стоимость)	Сверка площадей, типов объектов с проектной документацией; письмом ГД на отчетную дату	Сверка процента завершения на отчетную дату с письмом ГД; ответственного подразделения	Сверка с данными РСБУ учета
1	2	6	7	8	9	10
1	Расчетная таблица "Дисконтирование будущих выплат"	Да	Да, сверка параметров по каждому договору			Остаток по сч.009 на отчетную дату, поступление за отчетный период
2	Расчетная таблица "Дисконтирование авансов"	Да	Да, сверка с предыдущим отчетом, и при расхождении - сверка параметров по каждому договору			Остаток по сч.009 на отчетную дату, поступление за отчетный период
3	Расчетная таблица "Реклассификация себестоимости в коммерческие и административные расходы и выручку"	Нет				
4	Расчетная таблица "Сторно капитализированных затрат"	Да				да, в части выделения капитализированных ВГО затрат на сч. 08.76.

Рис. 7 – Шаблон процедурно-проверочного отчета по проверке существенных показателей управленческой отчетности застройщика за отчетный период.

Источник: составлено автором.

— контрольный лист по существенным участкам учета.

Представленные формы внутренних управленческих отчетов могут быть автоматизированы для целей стандартизации процесса предоставления, обработки и анализа исходящей управленческой отчетности застройщика [10].

Результаты. В рамках проведенного экспериментального исследования выявлены проблемы процесса подготовки, установлены первопричины, для устранения которых автором разработан методический и практический инструментарий. Разработанный инструментарий успешно апробирован в рамках проведенного экспериментального исследования в трех строительных организациях – застройщиках на протяжении трех лет подготовки управленческой отчетности с целью нивелирования выявленных рисков предоставления информации по проекту строительства для процесса подготовки управленческой отчетности на основе требований МСФО, повышения качества и достоверности управленческой отчетности по существенным статьям в условиях сокращенных сроков подготовки управленческой отчетности.

Заключение. Разработанный комплексный теоретико-методологический и практический инструментарий может быть адаптирован к процессам подготовки управленческой отчетности любого застройщика, в рамках которых будет обеспечивать прозрачность и достоверность входящих данных, обеспечивать корректность расчетов на основе актуальных данных о ходе проектов строительства на отчетную дату. Проведенное экспериментальное исследование процесса подготовки управленческой отчетности застройщика на основе требований МСФО показывает наличие проблем процесса подготовки управленческой отчетности и необходимость развития инструментов совершенствования указанного процесса в условиях сокращения сроков подготовки, что по результатам предоставляет возможность руководству застройщика использовать достоверную управленческую отчетность для принятия решений.

Конфликт интересов

Не указан.

Conflict of Interest

None declared.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование в формате double-blind peer review (рецензенту неизвестны имя и должность автора, автору неизвестны имя и должность рецензента). Рецензия может быть предоставлена заинтересованным лицам по запросу.

Review

All articles are reviewed in the double-blind peer review format (the reviewer does not know the name and position of the author, the author does not know the name and position of the reviewer). The review can be provided to interested persons upon request.

Литература:

1. В России увеличилось число застройщиков на 8% за год // Газета Известия: электрон. Журн. 2023. Апрель. URL: <https://iz.ru/1495664/2023-04-09/v-rossii-velichilos-chislo-zastroishchikov-na-8-za-god?ysclid=lmn3lstu6500054251>. Дата публикации: 09.04.2023. (дата обращения 01.08.2024)
2. Ильясова, К. Х. Управленческая отчетность в системах управления и планирования на предприятии: особенности формирования и содержательные параметры / К. Х. Ильясова, Т. З. Сулейманова // Известия Чеченского государственного педагогического университета Серия 1. Гуманитарные и общественные науки. – 2023. – № 3(43). – С. 94-101. – DOI 10.54351/25876074-2023-3-43-94. – EDN AJZMJ.
3. Прокопьева, А. Д. Требования к информации, формируемой в управленческой отчетности / А. Д. Прокопьева // НОВЫЙ ПУТЬ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ: ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ, ИННОВАЦИОННОСТЬ, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ : сборник статей Международной научно-практической конференции, Воронеж, 15 декабря 2022 года. – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью "Аэтерна", 2022. – С. 67-70. – EDN ХАОСНК.
4. Керимов, В. Э. Управленческая отчетность - информационная база для выявления и предупреждения финансовых злоупотреблений в агрохолдингах / В. Э. Керимов // Бухучет в сельском хозяйстве. – 2017. – № 7. – С. 58-63. – EDN ZJFAYL.
5. Курманова, Л. Р. Тенденции развития сферы жилищного строительства в современных условиях / Л. Р. Курманова, А. И. Садыкова, Р. Г. Хабибуллин // Инновационное развитие экономики. – 2021. – № 5(65). – С. 105-113. – DOI 10.51832/2223-798420215105. – EDN ZSEEDN.
6. Шулекин, А. Н. Жилищное строительство в Российской Федерации: современное состояние, проблемы и перспективы развития / А. Н. Шулекин, Е. Н. Шулекина. – Курск : Закрытое акционерное общество "Университетская книга", 2023. – 252 с. – ISBN 978-5-907776-57-9. – DOI 10.47581/2023.Shulekin-Shulekina-01. – EDN ATZIGT.
7. Шулекин, А. Н. Проблемы учетно-аналитического обеспечения деятельности и информационной открытости организаций-застройщиков в области жилищного строительства / А. Н. Шулекин // Финансовая наука на службе Отечеству в период Великой Отечественной войны и в мирное время : Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, состоявшейся в рамках Всероссийского фестиваля науки, Новосибирск, 09 октября 2015 года. – Новосибирск: Сибирская академия финансов и банковского дела, 2015. – С. 75-81. – EDN VNXYX.
8. Шулекин, А. Н. Формирование системы управления рисками в организациях жилищного строительства в целях повышения их стратегической устойчивости / А. Н. Шулекин // Непрерывное профессиональное образование: теория и практика : сборник научных статей по материалам IX Международной научно-практической конференции преподавателей, аспирантов, магистрантов и студентов, Новосибирск, 23 марта 2018 года. – Новосибирск: Сибирская академия финансов и банковского дела, 2018. – С. 284-288. – EDN XNVBFJ.
9. Рейтинг застройщиков Москвы 2024 // Новостройки Москвы и Подмосковья: электрон. Журн. 2024. URL: <https://novostroyki-msk.ru/rejting-zastrojshchikov-moskvu>. (дата обращения: 01.08.2024).
10. Можина, Е. Л. Влияние цифровизации экономических субъектов на развитие учетно-аналитического процесса формирования управленческой отчетности на основании требований МСФО / Е. Л. Можина // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2021. – Т. 3, № 11 (119). – С. 82-87.

References:

1. The number of developers in Russia has increased by 8% over the year // *Izvestia: Electron newspaper. Journal* 2023. April. URL: <https://iz.ru/1495664/2023-04-09/v-rossii-velichilos-chislo-zastroishchikov-na-8-za-god?ysclid=lmn3lstu6500054251>. Date of publication: 04/09/2023. (accessed 08/01/2024).

2. Ilyasova, K. H. Managerial reporting in management and planning systems at the enterprise: features of formation and content parameters / K. H. Ilyasova, T. Z. Suleymanova // *Proceedings of the Chechen State Pedagogical University Series 1. Humanities and Social Sciences*. – 2023. – № 3(43). – Pp. 94-101. – DOI 10.54351/25876074-2023-3-43-94. – EDN AJIZMJ.

3. Prokopyeva, A.D. Requirements for information generated in management reporting / A.D. Prokopyeva // *NEW WAY OF THE RUSSIAN ECONOMY: IMPORT SUBSTITUTION, INNOVATION, ECONOMIC SECURITY : collection of articles of the International Scientific and Practical Conference, Voronezh, December 15, 2022*. – Ufa: Aeterna Limited Liability Company, 2022. – pp. 67-70. – EDN XAOCHK.

4. Kerimov, V. E. Managerial reporting - an information base for the identification and prevention of financial abuses in agricultural holdings / V. E. Kerimov // *Accounting in agriculture*. - 2017. – No. 7. – pp. 58-63. – EDN ZJFAYL.

5. Kurmanova, L. R. Trends in the development of housing construction in modern conditions / L. R. Kurmanova, A. I. Sadykova, R. G. Khabibullin // *Innovative development of the economy*. – 2021. – № 5(65). – Pp. 105-113. – DOI 10.51832/2223-798420215105. – EDN ZSEEDN.

6. Shulekin, A. N. Housing construction in the Russian Federation: current state, problems and prospects of development / A. N. Shulekin, E. N. Shulekina. – *Kursk : Closed Joint Stock Company "University Book"*, 2023. – 252 p. – ISBN 978-5-907776-57-9. – DOI 10.47581/2023.Shulekin-Shulekina-01. – EDN AT-ZIGT.

7. Shulekin, A. N. Problems of accounting and analytical support for the activities and information openness of real estate developers in the field of housing construction / A. N. Shulekin // *Financial science in the service of the Fatherland during the Great Patriotic War and in peacetime : A collection of scientific papers based on the materials of the International scientific and practical conference of students, postgraduates and young scientists, held within the framework of the All-Russian Science Festival, Novosibirsk, October 09, 2015*. – Novosibirsk: Siberian Academy of Finance and Banking, 2015. – pp. 75-81. – EDN VNXKYX.

8. Shulekin, A. N. Formation of a risk management system in housing construction organizations in order to increase their strategic sustainability / A. N. Shulekin // *Continuing professional education: theory and practice : collection of scientific articles based on the materials of the IX International Scientific and Practical Conference of teachers, graduate students, undergraduates and students, Novosibirsk, March 23, 2018 of the year*. – Novosibirsk: Siberian Academy of Finance and Banking, 2018. – pp. 284-288. – EDN XNVBFJ.

9. Rating of Moscow developers 2024 // *New buildings in Moscow and the Moscow region: electron. Journal* 2024. URL: <https://novostroyki-msk.ru/rejting-zastrojshchikov-moskvy>. (date of application: 08/01/2024).

10. Mozhina, E. L. The impact of digitalization of economic entities on the development of the accounting and analytical process for the formation of management reporting based on the requirements of IFRS / E. L. Mozhina // *Economics and management: problems, solutions*. - 2021. – vol. 3, No. 11 (119). – pp. 82-87.

Информация об авторе:

Можина Елена Львовна, Начальник отдела МСФО и консолидации, ООО «Новые Академики – спецзастройщик», г. Москва, Российская Федерация, Lev1502@mail.ru

Elena L. Mozhina, Head of the IFRS and Consolidation Department, New Academicians – Special Construction Company LLC, Moscow, Russian Federation.