

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"Санни Вэлли"

456300, Челябинская обл., г. Миасс, ул. Романенко,
50А, 7 этаж, офис 717

ИНН 7415080045 / КПП 741501001

ОГРН 1137415001228

р/с 40702810124150000410

в Филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

в г. Екатеринбург \

БИК 046577446

к/с 30101810165770000446

т. (3513) 28-99-95

Исх № 39 от 18.05.2023

Руководителю ИФНС России по № 23
г. Миассу

Пояснения

Просим Вас принять корректировочные балансы за 2021 и 2022 в связи с тем, что в Балансах ООО СанниВэлли по строке 1150 отражены земельные участки общей стоимостью 166 174 000-00, которые были приобретены для строительства гостиниц. Покупателями апартаментов, в которых являлись физические лица, осуществившие покупку апартаментов по договорам долевого участия. Данные земельные участки должны были быть отражены по строке 1190 баланса.

Данные по стоимости зем участков По состоянию на 31 декабря 2021 года.

Зем участок 74:34:0916001:156	82 000,00
Зем участок 74:34:0916001:157	92 000,00
Зем участок 74:34:0915400:502 площадь 1606 м2	24 000 000,00
Зем участок 74:34:0915400:498 площадь 3849 м2	71 000 000,00
Зем участок 74:34:0915400:497 площадь 3154м2	71 000 000,00
Итого	166 174 000,00

Земельные участки приобретались для целей строительства .и к критериям основного средства (п. 4 ПБУ 6/01) он не соответствует так как:

Земельные участки,(с разрешенным видом использования: гостиницы, спальные корпуса, дома приема гостей)) приобретены для строительства объектов и использовались для строительства различных объектов использованные под строительство , апартаментов ,квартиры– передаются инвесторам (дольщикам) в рамках Закона 214-ФЗ;

– построенный объект продаются по договорам долевого участия То есть такой земельный участок застройщиком не учитывается в качестве отдельного инвентарного объекта (п. 6 ПБУ 6/01), поскольку он в совокупности с другими затратами формирует себестоимость строительства (экономии) (п. 5 ПБУ 10/99). Учет расходов на строительства велся на счете 20

Соответственно стоимость земельных участков сразу включается в стоимость строительства по каждому конкретному строящемуся объекту по дебету счета 08. Эта стоимость учитывается при выявлении финансового результата от долевого строительства и по окончании строительства.

Земельные участки получены путем приобретения по договору купли-продажи, При этом объектом сделки были земельные участки, которые прошли государственный кадастровый учет (п. 1 ст. 37 ЗК). Собственник земельного участка имеет право его использовать в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, указанным в Государственном кадастре недвижимости (п. 1 ст. 263 ГК, ст. 37 ГрК).. Вид разрешенного использования у всех земельных участков –использование под гостиницы, спальные корпуса ,дома для приема гостей)

Для обобщения информации о затратах по возмездному приобретению земельных участков использовали счет 08 (субсчет 08-1 «Приобретение земельных участков») (п. 27 Методических рекомендаций, утвержденных приказом Минфина от 13.10.2003 № 91н). Так как стоимость земельного участка, приобретенного для строительства объекта, возмещалась за счет средств привлеченных инвесторов (дольщиков), застройщик не вправе признать его объектом основных средств, поскольку в этом случае он не соответствует условиям пункта 4 ПБУ 6/01. Приобретение земельных участков было отражено на счете 08,01

После завершения стоимость зем участков включилась в стоимость строительства, и были сформированы финансовые результаты от строительства объектов.

Приобретение земельных участков было необходимым условием для осуществления строительства

Все затраты на строительство объектов отражались на счете 20 «Вложения во внеоборотные активы», и в бухгалтерском балансе остаток по дебету данного счета должен быть отражен по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» раздела 1 «Внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

В результате ошибки стоимость земельных участков была выделена отдельно на строку 1150 баланса ,поэтому сейчас и сдаем корректировочные балансы ,в которых данная ошибка устранена .

Величина показателя по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы" бухгалтерского баланса формируется на основе следующих данных бухгалтерского учёта оответствует величине дебетового сальдо на отчетную дату по счетам 08,1 и 08,03 ,20

В 2022 год был приобретён автомобиль GELLY TUGELLA ,который является объектом основных средств .Остаточную стоимость автомобиля отражаем в балансе за 2022 строке 1150 по остаточной стоимости в сумме 3683 тыс руб

Прилагаем также переписку с Росреестром о технической невозможности перехода прав на земельные участки, к собственникам нежилых помещений. Правового

механизма к отчуждению от застройщика земельных участков к собственникам нежилых помещений в силу закона законом не предусмотрено.

Прилагаем следующие документы;

1 Запрос в Управление Росреестра

2. Ответ Росреестра . ,

3. Договора купли продажи земельных участков с разрешенным видом использования (гостиницы и прочее) на зем участки с кадастровыми номерами 502,498 и 497.

4. Договор купли продажи автомобиля

Директор



Губин К.Ю.

