

## Подводные камни при определении стоимости объекта незавершенного строительства

### Вопрос

На основании извещения нам передан объект незавершенного строительства (реконструкция здания музея ФАИП 2005–2016г.) Здание стоит у нас на балансе.

Должны ли мы увеличить стоимость здания на сумму незавершенного строительства?

Какие документы для этого требуются?

### Ответ

Для решения вопроса об увеличении стоимости здания на сумму произведенной реконструкции следует исходить из того, закончена ли реконструкция объекта.

Если реконструкция объекта закончена и федеральному государственному бюджетному учреждению передаются капитальные затраты по проведенной реконструкции, то на сумму капитальных затрат на реконструкцию следует увеличить стоимость реконструированного здания.

В учете сделайте проводку:

Дебет 0.101.1Х.310 Кредит 0.106.11.310 ~~~ увеличена первоначальная стоимость основного средства на сумму затрат по реконструкции.

Если реконструкция объекта не закончена, то основания увеличивать стоимость основного средства (здания) у учреждения нет. Поэтому до окончания реконструкции затраты учитывайте на счете 106.01 «Вложения в основные средства».

Основанием для отражения в учете указанных вложений является акт приема-сдачи отремонтированных, реконструированных и модернизированных объектов основных средств.

### Обоснование

**Реконструкция** ~~~ переустройство объекта ОС, связанное с совершенствованием производства для расширения мощностей, увеличения количества и повышения качества продукции. Проводится по проекту реконструкции. Под реконструкцией обычно понимается переустройство зданий (строений, сооружений) ([п. 2 ст. 257](#) НК РФ).

К реконструкции объектов основных средств относится изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с [п. 27](#) Инструкции по применению Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 N 157н (далее ~~~

Инструкция N 157н), в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, в том числе с элементами реставрации, технического перевооружения, модернизации, объектов основных средств происходит изменение их первоначальной (балансовой) стоимости в сторону увеличения.

Для учета бюджетным учреждением операций по формированию фактических вложений в объекты нефинансовых активов, связанных с реконструкцией, модернизацией, достройкой, дооборудованием зданий, предназначен счет 0 106 01 000 ([п. 130](#) Инструкции N 157н).

Объем вложений в объекты недвижимости при их достройке, дооборудовании, реконструкции отражается на счете 0 106 11 310 «Вложения в основные средства ~ ~ недвижимое имущество учреждения». Основанием для отражения в учете указанных вложений является акт приема-сдачи отремонтированных, реконструированных и модернизированных объектов основных средств ([ф. 0504103](#)) ([Приложение 5](#) к [Приказу](#) Минфина России от 30.03.2015 N 52н «Об утверждении форм первичных учетных документов и регистров бухгалтерского учета, применяемых органами государственной власти (государственными органами), органами местного самоуправления, органами управления государственными внебюджетными фондами, государственными (муниципальными) учреждениями, и Методических указаний по их применению» (далее – Приказу N 52н).

По окончании реконструкции оформляется Акт приема-сдачи отремонтированных, реконструированных и модернизированных объектов основных средств ([ф. 0504103](#)) ([Приложение N 5](#) к Приказу Минфина России N 52н).

Бухгалтерские записи бюджетного учреждения  
по учету вложений в объекты основных средств

N	Содержание операций	Номер счета
---	---------------------	-------------

п/п

	по дебету	по кредиту
--	-----------	------------

2	Принятие к учету основных средств	
---	-----------------------------------	--

2.1	Принятие к учету объектов	<a href="#">0 101 XX 310</a>	<a href="#">0 106 11 310</a> ,
-----	---------------------------	------------------------------	--------------------------------

	основных средств по	<a href="#">0 106 21 310</a> ,
--	---------------------	--------------------------------

	сформированной первоначальной	<a href="#">0 106 31 310</a>
--	-------------------------------	------------------------------

стоимости, **также законченных**

**объемов работ по реконструкции,**

**модернизации, достройке,**

**дооборудованию**

Данные ремонта, реконструкции, модернизации вносятся в соответствующие Инвентарные карточки ([ф. 0504031](#), [ф. 0504032](#)) (Приложение N 5 к Приказу Минфина России N 52н, [п. 9](#) Инструкции N 174н, [п. 9](#) Инструкции N 183н).

Если подрядчик проводил реконструкцию здания, сооружения или помещения, которая относится к строительно-монтажным работам, то дополнительно к акту ([ф. 0504103](#)) должны быть подписаны акт приемки по форме N° КС-2 и справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме N° КС-3, утвержденные постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. N° 100.

В случаях изменения первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств в результате проведенной достройки, дооборудования, реконструкции или модернизации срок полезного использования по этому объекту пересматривается по решению комиссии учреждения по поступлению и выбытию активов ([п. 44](#) Инструкции N 157н).