

## **Учет затрат при реконструкции коммерческой недвижимости**

В настоящее время остро стоит вопрос реконструкции коммерческой недвижимости. Тема модернизации панельных зданий в России, где возведенные индустриальным методом дома составляют до 70% фонда недвижимости, имеет исключительное значение. В городах России ждут реконструкции тысячи построенных в советское время жилых кварталов.

Особой проблемой является массовая застройка панельными, блочными и кирпичными жилыми домами по типовым проектам первого поколения, построенных в период 1950-1960 гг. Их объем составляет около 290 млн. кв. метров, в которых размещается 10 процентов всего жилищного фонда и в нем проживает более 15 млн. человек.

Реконструкция объектов недвижимости является одним из важнейших направлений решения проблем разрушения зданий и сооружений. Реконструкция позволяет продлить жизненный цикл объектам недвижимости, качественно улучшить здания и сооружения, оснастить современным инженерным оборудованием, а так же улучшить архитектурную выразительность зданий. Она позволяет расширить полезную площадь, приспособить планировку для нужд владельца, кардинально изменить функциональное назначение постройки, улучшить эксплуатационные характеристики. При этом может производиться реконструкция зданий как нежилого, так и жилого фонда. Реставрация может предполагать различную степень воздействия на несущие конструкции и инженерные коммуникации: от незначительного ремонта до полной замены.

В соответствии с пунктом 2 ст. 257 НК РФ к реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением технико – экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.<sup>1</sup>

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14 в ред. Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ).<sup>2</sup>

Особое место при реконструкции должно отводиться выполнению экологических требований, которые предъявляются к строительным материалам и методам выполнения работ. Технология реконструктивных работ должна предусматривать утилизацию и вторичное использование элементов разборки, методы ведения работ, которые исключают пыление, разброс материалов, повышенный шум и вибрацию.

В результате не своевременного финансирования, не были вовремя проведены ремонты и мероприятия по поддержанию должного состояния фондов, эксплуатация части которого

---

<sup>1</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 30.11.2016)

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)

стала не выгодной. Это вызвано несоответствием требований предъявляемых к технико-эксплуатационным качествам, что привело к высокому уровню энергопотребления на отопление зданий.

Проблему не соответствия существующими зданиями основным требованиям можно решить лишь двумя способами: путем реконструкции здания или его сноса. Казалось бы, проще снести старое здание, расчистить площадку и на его месте возвести новое, но здесь есть свои трудности.

Основными вариантами ведения реконструкции могут быть:

- утепление фасадов и установка вентилируемых фасадов, с целью улучшения утепления внешних стен здания;
- надстройка мансард, поможет расширить площадь помещений и надолго решить проблему кровли, благодаря использованию новейших кровельных материалов;
- создание системы пристроек, сможет расширить площадь помещений и добавить новые функции дому, например размещение на первых этажах магазинов;
- надстройка этажей, иногда это допустимо сделать без усиления фундаментов и ограждающих конструкций, что может сэкономить существенные средства.

Все эти варианты вполне реально осуществить с использованием новых технологий, но к сожалению, часть некоторых из них неблагоприятно воздействует на окружающую среду. Не возобновляемость природных ресурсов и их стремительная исчерпаемость, заставляет разработать меры по защите окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

К таким можно отнести:

1. размещение жилых и общественных зон на максимальном удалении от производственных зон.
2. Разработка прогрессивных методов строительства на основе экологичных технологических решений.
3. Разработка мероприятий по сохранению зеленых насаждений
4. внедрение мероприятий позволяющих сохранить плодородный слой почвы и защитить его от эрозий и загрязнений.
5. строительство и эксплуатация очистных и обезвреживающих сооружений и устройств.

Использование прогрессивных строительных технологий является одним из ключевых факторов обеспечения благоприятной экологической обстановки.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в октябре 2016 года составил 17663,7 млн.рублей, или 82,6% от октября 2015 года, и 101% к сентябрю текущего года; в январе-октябре 2016 года – 110693,8 млн.рублей и 102%.

*Таблица 1*

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство»

месяц	млн. рублей	в % к	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
<b>2015</b>			
январь	3971,3	16,0	46,7
февраль	4518,2	109,3	67,2

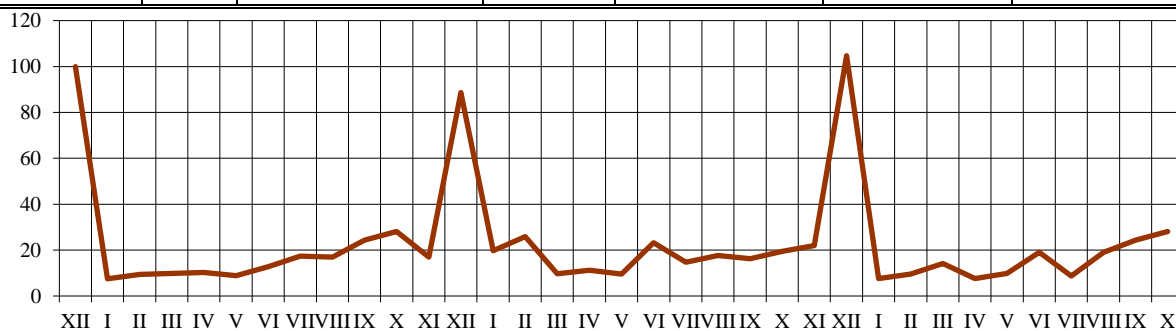
месяц	млн. рублей	в % к	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
март	8196,7	в 2,1 р.	95,7
январь–март	16686,2	х	70,1
апрель	7141,6	85,3	85,1
май	8850,4	122,3	94,0
июнь	11179,1	122,0	90,4
январь–июнь	43857,2	х	81,8
июль	10900,6	99,6	82,8
август	13752,3	120,2	93,0
сентябрь	15055,5	110,0	93,3
январь–сентябрь	83565,7	х	85,5
октябрь	18378,3	121,6	122,3
ноябрь	15014,1	82,3	96,1
декабрь	23680,3	157,6	95,4
Год	140638,4	х	89,1
<b>2016<sup>3</sup></b>			
январь	5126,6	22,3	114,7
февраль	7375,7	140,5	150,4
март	9574,2	143,6	111,2
январь–март	22076,5	х	123,4
апрель	7765,8	90,5	100,3
май	8370,3	103,0	88,6
июнь	11622,1	134,3	107,8
январь–июнь	49834,7	х	109,7
июль	12613,4	111,2	105,7
август	13788,7	112,7	97,8
сентябрь	16793,4	123,8	107,5
январь–сентябрь	93030,2	х	106,4
октябрь	17663,7	101,0	82,6
январь–октябрь	110693,8	х	102,0

За январь-октябрь 2016 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 855,2 тыс.кв. метров общей площади коммерческой недвижимости, или 68% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 434,7 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 50,8% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2016 года.

<sup>3</sup> Начиная с января 2016г., в объем работ по виду деятельности "Строительство" включаются работы, выполненные хозяйственным способом.

## Ввод в действие коммерческой недвижимости в 2016 году

месяц	Введено общей (полезной) площади, тыс. м <sup>2</sup>		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.
январь	57,2	25,7	7,3	38,4	33,9	29,3
февраль	72,3	45,0	126,5	37,1	174,9	28,2
март	107,2	49,5	148,2	146,3	110,0	73,2
январь–март	236,7	120,2	х	56,8	х	38,2
апрель	57,3	45,1	53,5	68,0	91,2	73,3
май	74,0	41,3	129,1	102,8	91,4	104,7
июнь	143,5	54,6	193,9	82,3	132,4	138,0
январь–июнь	511,4	261,2	х	68,4	х	57,3
июль	65,6	43,4	45,7	59,2	79,4	87,5
август	143,6	54,3	в 2,2 р.	108,6	125,2	106,1
сентябрь	58,2	42,6	40,5	47,9	78,4	90,1
октябрь	76,3	33,4	131,0	52,1	78,4	59,8
январь–октябрь	855,2	434,7	х	68,0	х	66,0



2013 г

2014 г

2015 г

2016 г

Рисунок 1 - Ввод коммерческой недвижимости (в % к декабрю 2013 года)

Типовые пятиэтажки проектировались и строились по нормативам полувековой давности с применением неэффективных теплоизоляционных материалов и теплотехнические характеристики их ограждений не отвечают современным требованиям. Необходимо отметить их моральный износ - планировочные решения, внешний облик зданий, эксплуатационные характеристики по тепло-, гидро- и шумоизоляции не отвечают современным нормативным требованиям и потребительским качествам. Нарушение нормативных сроков периодичности капитального ремонта и реконструкции, нарушение теплотехнических норм, привело к тому, что удельные затраты топлива в коммерческой

сфере достигли 87-89 кг условного топлива на 1 кв. м. общей площади в год, что в 3,5 раза больше, чем в Норвегии и Канаде с аналогичными климатическими условиями. И если 30% энергоресурсов связано с непроизводительными потерями в установках генерации, транспортировке и распределении энергии, то остальные 70% потерь происходит непосредственно при потреблении зданий.

Поэтому при требуемой сегодня классификации энергетической эффективности зданий по значению удельных энергозатрат на отопление необходим учет главного потребителя тепловой энергии — упомянутого выше фонда пригодных к дальнейшей эксплуатации зданий, построенных ранее с минимально допустимым уровнем теплозащиты. Одновременная замена всех неэффективных зданий на эффективные позволит получить экономию ТЭ в объеме 276 млн Гкал, что эквивалентно ежегодной экономии

Реконструкция зданий и сооружений требует учета экономических, технических и ресурсных аспектов. Объемы реконструкции будут и дальше возрастать, что обусловлено дефицитом земли, ресурсов, повышением требований к комфортности жилья и др.

Основные направления совершенствования реконструкции:

1. разработка новых методов диагностики состояния конструкций;
2. использование персональных компьютеров при расчете конструкций, САПР при проектировании;
3. внедрение эффективных конструктивных решений;
4. применение конструкций из новых материалов;
5. разработка новых методов усиления и восстановления конструкций;
6. разработка и внедрение в практику прогрессивных технологий; разработка эффективных форм экономического стимулирования.

Как правило, реконструкция объектов основных фондов может производиться силами самой организации или силами сторонних организаций. В обоих случаях ведется учет затрат.

В соответствии с Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств затраты на достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию объекта основных средств должны учитываться на счете 08.

Учет затрат, связанных с модернизацией, реконструкцией объектов основных средств, приводящих к улучшению первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта, ведется в порядке, установленном для учета фактических затрат при сооружении или изготовлении объектов основных средств.

Учет затрат по реконструкции регламентирует ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Согласно положению для учета используется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы», на котором целесообразно открыть субсчет для учета затрат по модернизации.

Со счета 08 затраты списывают на счет 01 «Основные средства». При этом есть два возможных варианта списания:

- При реконструкции одного объекта затраты списывают на счет 01, увеличивая его первоначальную стоимость. В инвентарной карточке модернизируемого объекта указывают сумму затрат, которая и означает увеличение первоначальной стоимости.

- При реконструкции нескольких основных средств бывает невозможно разделить затраты по объектам. В таком случае заводят новую инвентарную карточку, в которой указывают сумму произведенных затрат. Важно, что при затратах менее 10 000 или другой

суммы, указанной в учетной политике, объект можно списать на затраты, не начисляя амортизацию.

Таблица 3

Основные проводки

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит
Отражена стоимость материалов, использованных при модернизации	08	10
Отражены расходы вспомогательных производств	08	23
Отражена стоимость работ (услуг) сторонних организаций	08	60
Отражен НДС при подрядном методе	19	60
Начислен НДС при хозяйственном методе	08	68
Отражен НДС при хозяйственном методе	19	08
Предъявлен НДС к вычету	68	19
Увеличена первоначальная стоимость	01	08

Таким образом, энергоэффективная реконструкция существующего фонда, является одним из важнейших направлений в решении проблемы энергосбережения в Российской Федерации и представляет собой комплекс строительных мер и организационно-технологических мероприятий, направленных на обновление коммерческой недвижимости и инженерной инфраструктуры с целью сохранения и увеличения нежилых помещений и улучшения условий работы, приведения их эксплуатационных качеств в соответствие с современными требованиями.

Массовой технологией является санация зданий, основанная на замене оконных и балконных заполнений, инженерного оборудования, ремонте балконных элементов и устройстве специальных ограждений, ремонте помещений без отселения жильцов, утеплении фасадных поверхностей, чердачных и подвальных перекрытий, восстановлении кровельных покрытий.

Одним их важных этапов санации является снижение теплопотерь за счет исключения вентиляционного эффекта подъездов и лестничных клеток путем устройства специальных входных тамбуров, утепления внешних поверхностей панелей лестничных клеток, замены на более энергоэффективные дверных заполнений.

Основной проблемой коммерческой недвижимости с частично выработанным ресурсом эксплуатации являются низкая энергоэффективность и ресурсоэффективность и экологичность, обусловленные износом элементов конструкции зданий за время эксплуатации без восстановительных ремонтов.

При реконструкции улучшаются эксплуатационные характеристики нежилых зданий. Важнейшей из таких характеристик является тепловая эффективность здания, определяемая средним годовым расходом топлива для отопления и горячего водоснабжения одного квадратного метра общей площади.

Энергопотребление зданий зависит от уровня теплозащитных качеств наружных ограждающих конструкций, объемно-планировочного решения, системы вентиляции и оснащения инженерным оборудованием. Имеются важные особенности энергосбережения в домах старой постройки, связанные с тем, что низкий уровень теплозащиты ограждающих

конструкций является основной причиной нарушения комфортности и перерасхода энергии на отопление здания.

Роль теплозащитных качеств наружных ограждающих конструкций в энергетическом балансе здания при эксплуатации, как правило, постоянна во времени. Роль же отопительной, вентиляционной систем, контрольной и регулировочной аппаратуры за отпуском тепла, а также теплообменников, отбирающих тепло от выбрасываемого в атмосферу загрязненного воздуха, переменна. Она может существенно снижаться в результате естественного износа и бесхозяйственности и, наоборот, повышаться при замене на более совершенную систему и улучшения культуры технической эксплуатации.

Вместе с тем если подходить корректнее к проблеме энергосбережения, то требуемый уровень теплозащитных качеств утепляемых наружных стен даже для одних и тех же зданий можно было бы принять различным. Но это зависит от того, насколько целесообразна замена повышенных теплопотерь или наоборот энергосберегающего эффекта от наружных стен на энергосберегающий эффект от других наружных конструкций здания или на эффект от улучшения эксплуатационного режима. Основные трудности реализации такого подхода связаны с тем, что изменение теплозащитных качеств наружных стен влечет за собой и изменение их температурно-влажностного режима, прочности, долговечности, а также осложнения в конструировании ограждений.

Ввиду высокой степени износа деревянных окон в реконструируемых зданиях необходимо реализовать энергосберегающий потенциал (до 30%) новых конструкций энергоэффективных окон, которые являются высокорентабельным (более 20%) техническим решением наряду с утеплением наружных стен зданий.

Таблица 4

## Стоимость основных фондов на конец 2015 года

	всего, млн. рублей	в том числе по видам экономической деятельности							
		добыча полезных ископаемых	обрабаты- вающие про- изводства	производст во и распреде ние электроэне ргии, газа и воды	строи тельство	сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	транспорт и связь	финансовая деятельность
Кировская область	682835	1430	66776	70744	4929	43292	16824	247874	7389
Нижегородская область	2137855	3239	407682	161745	37755	56207	66885	658093	43021
Оренбургская область	1596988	472666	127952	98091	12660	53866	27432	441362	10652
Пензенская область	719888	1199	59885	47724	7618	64605	22803	244055	9880
<b>Самарская область</b>	<b>2342741</b>	<b>123848</b>	<b>493344</b>	<b>230166</b>	28170	44483	50043	660008	33786
Саратовская область	1456217	32162	137073	145084	12491	67721	31327	546004	13686
Ульяновская область	616325	8011	75397	56044	5378	29155	18150	191552	7290



Таблица 5

## Степень износа основных фондов

	Всего, %	в том числе по видам экономической деятельности							
		добыча полезных ископаемых	обрабатываю- щие производства	производство и распределение электроэнергии, газа и воды	строи- тельство	сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспорт ных средств, мотоциклов, бытовых изде- лий и предметов личного пользования	транспорт и связь	финансо- вая дея- тель- ность
Кировская область	57,1	57,1	53,8	60,4	53,7	48,5	38,4	71,6	42,9
Нижегородская область	49,7	37,6	48,9	56,0	48,3	43,5	64,9	45,6	38,0
Оренбургская область	54,1	52,8	42,8	62,2	50,2	41,6	43,3	69,0	37,8
Пензенская область	57,0	49,7	55,2	61,2	57,0	46,0	43,1	74,8	35,8
<b>Самарская область</b>	<b>51,8</b>	<b>47,8</b>	<b>59,5</b>	<b>48,9</b>	<b>57,9</b>	<b>47,2</b>	<b>44,0</b>	<b>60,0</b>	<b>47,1</b>
Саратовская область	52,4	63,7	40,7	41,7	46,2	49,4	41,7	62,5	38,1
Ульяновская область	47,3	48,9	43,9	53,9	55,2	46,6	34,4	62,0	41,2

## Обновление и ликвидация основных фондов за 2015 год

	<i>Коэффициент обновления основных фондов</i>	<i>Коэффициент ликвидации основных фондов</i>
Кировская область	3,6	0,8
Нижегородская область	4,9	0,8
Оренбургская область	5,5	0,8
Пензенская область	4,5	0,7
<b>Самарская область</b>	<b>5,6</b>	<b>0,8</b>
Саратовская область	6,7	0,5
Ульяновская область	4,5	0,4

Таким образом, экономия тепловой энергии при внедрении энергосберегающих мероприятий может достигнуть по домам первых типовых серий, подлежащих реконструкции, в среднем 59 %, в том числе:

- 25 % – за счет повышения теплозащиты наружных стен и чердачных перекрытий в холодных чердаках стен старых зданий.
- 10 % – за счет повышения теплозащиты окон;
- 6 % – за счет сокращения избыточного воздухообмена в квартирах;
- 18 % – за счет устройства автоматизированного узла управления системой отопления и установки термостатов на отопительных приборах.

Кроме того, обеспечивается повышение комфорта для работы сотрудников за счет возможности индивидуального регулирования температуры воздуха в офисах.

Надстройка зданий является наиболее эффективным приемом расширенного воспроизводства коммерческой недвижимости, поскольку она не требует увеличения земельного участка и позволяет реализовать все запасы несущей способности конструкции здания.

Основные технические решения при надстройке зданий состояли в возведении несущих стен преимущественно из кирпича, устройстве сборных перекрытий из многопустотного настила или монолитных с использованием несъемной опалубки из профнастила по металлическим балкам или железобетонных скорлуп. Надстройка зданий сопровождалась реконструкцией и модернизацией: перепланировкой помещений, заменой инженерного оборудования, сетей, утеплением стенового ограждения и заменой светопрозрачных заполнений.

Анализ реконструкции показал, что происходит не только восстановление существующего здания, повышение его качественного состояния, но и получение дополнительной площади помещения за счет надстройки дополнительных этажей, пристроек и вставок в существующую застройку. В процессе реконструкции утепляются до нормативного уровня наружные стены реконструируемого здания, проводится капитальный ремонт или замена светопрозрачных ограждений и внутренних инженерных систем с установкой контрольно-регулирующих приборов на отоплении, в водопроводных и газовых сетях.

Таким образом, необходимость решения проблемы реконструкции коммерческой недвижимости определяется:

- 1) повсеместной распространенностью, относительной однородностью и социальной значимостью нежилых зданий;
- 2) прошедшими нормативными сроками проведения капитального ремонта этих зданий, которые за годы эксплуатации претерпели физический износ 15-20%, а также существенный моральный износ;
- 3) экономической целесообразностью сохранения и наращивания размеров фонда за счет надстройки и пристройки объемов при реконструкции.