

Чрез строителство се придобиват материални дълготрайни активи, като се строят сгради, съоръжения, пътища и др. подобни.

Процесът на създаване на един строителен обект в повечето случаи е продължителен и обхваща повече от един отчетен период. В същото време този процес е свързан с извършването на разходи с големи размери и с нуждата на големи авоари от страна на предприятието-инвеститор.

Съществуват в практиката два начина на извършване на строителството на имоти и съоръжения:

- по стопански причини
- чрез възлагане

При първия начин строителният обект е продукт на самото предприятие. То само набавя материалната, техническата, технологичната и кадровата обезпеченост за построяване на обекта.

Този вариант на строителството е с по-ограничено приложение и се използва при строителството на обекти с по-малки размери, изискващи по-малко квалифицирана работна ръка и по-малко ресурси.

При строителството на дълготрайни материални активи по стопански начин всички възникващи в строителството разходи се отчитат отделно на всеки изграждащ се обект и на тази основа формират себестойността на строителен обект.

В себестойността се включва:

- разходи за персонала, пряко зает със създаването на конкретните активи;
- разходи по подготвянето на съответната площадка;
- разходи по първоначална доставка;
- разходи по инсталирането и комплектуването;
- разходи за тестване дали активът е функциониращ след приспадане на нетните разходи от продажбата на всякакви произведени изделия, докато се доведе активът до това състояние и местоположение (като например произведени мостри, докато е тествано оборудването).

Разходите по строителството се отразяват по икономически елементи и за целта се дебитират сметките от гр.60, отчитащи разходите по

икономически елементи, а се кредитират съответните сметки съобразно характера на разхода (сметките от гр.60).

Впоследствие тези разходи се отнасят по дебита на калкулационната сметка 613- Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи. По този начин се формира себестойността на строителния обект. След приключване на стоителството сметка 613 се кредитира срещу дебитирането на сметка от гр.20, по която се отразява обектът, с което се отразява и заприходяването му като ДМА.

Както беше посочено по-горе, разходите за придобиване на дълготрайни материални активи, отчетени преди това по икономически елементи, се отразяват със знак минус в разходната част на отчета за приходи и разходи.

За тези от ДА, които са придобити чрез строителство се прави проучване върху поименните списъци на обектите планове и проектите за строителство, генералните сметки на обектите, актовете за въвеждане в експлоатация. В резултат на тези проучвания като отрицателни отклонения се констатират следните ситуации:

- заприходени инвентарни обекти, които не са били предвидени за изграждането;
- действащи обекти, но все още не включени в състава на ДА, най-често за сметка на разходи за основната дейност;
- включени в състава на ДА обекти с неправилно формирана цена на придобиване;
- обекти, които се използват по своето предназначение, но все още разходите им не са изписани от сметка Разходи за придобиване на ДМА

При осъществяване на контрол върху инвестиционни обекти, придобити по стопански начин е подходящо проверките да се извършват в следната последователност:

1. Уточняване състава и вида на изгражданите обекти .За целта се прави анализ на записванията по сметка Разходи за придобиване на ДМА /с-ка 613/в кореспонденция със сметките от групата по икономически елементи, проверяват се първичните документи за извършени разходи и последващото им разпределение по направления. Съдържанието на преките разходи е твърде разнообразно, в зависимост от това дали се извършва покупка на актива, или същият се създава от предприятието. Считасе, че новият стандарт/НСС 16/ определя нови, съществени изисквания за преките разходи, а оттам и за формирането на цената на

придобиване. Познаването и спазването им е от особена важност, тъй като е свързано с определянето на стойността на активите и при неточно определяне оказва влияние върху текущите разходи. Най-общо преките разходи са тези, които дават възможност активът да се приведе в състояние за нормална работа, а именно:

- а) разходи за подготовка на обекта. Обикновено това са предварителните работи за разчистване на терена за строежа, връзки с обществени мрежи и комуникации, осигуряване на пътища и подходи, обезопасяване, временно строителство и други;
- б) разходи за първоначална доставка и обработка;
- в) разходи за подготовка на терена, които увеличават стойността му: терасиране, отводняване, планировка и други;
- г) разходи за монтаж на машини и съоръжения и разходи за предаване на етапи;
- д) разходи за привеждане в работен режим на актива: настройка, регулировка;
- е) хонорари на инженерни специалисти, икономисти и прависти, свързани с проекта (обосновка, монтаж, въвеждане, консултации по монтажа и други);

Извършват се фактически проверки на мястото където се строи обекта с оглед да се прецени ефективно ли се използват средствата свързани с финансирането на обекта, извършва ли се реален строителен процес или обекта е замразен, не се ли отклоняват строителни материали, работна сила, строителна механизация за други обекти или за основната дейност.

Като в Закон за устройството на територията Чл. 222. (1) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) е регламентирано :

Началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице:

-спира незаконни строежи;

- спира строежи, части от тях или отделни строителни и монтажни работи, извършвани в отклонение от одобрените строителни книжа, и дава разрешение за продължаването им след отстраняване на нарушенията и заплащане на дължимите глоби и имуществени санкции;

- забранява достъпа до строежи по т. 1 и 2 и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване и недопускане на хора и механизация на строежите;

- забранява хранването с електрическа и топлинна енергия, вода и газ на строежи по т. 1 и 2;
- (доп. - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) забранява влагането на строителни продукти, които не са оценени за съответствие със съществените изисквания към строежите и извършва проверки в местата за производство на строителни продукти;
- забранява ползването на строежи или на части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация;
- забранява достъпа до строежи или до части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация, забранява хранването им с електрическа и топлинна енергия, вода и газ и разпорежда поставянето на отличителни знаци за ограничаване на достъпа и недопускане на хора и други;
- издава разрешения за ползване на строежи или отказва издаването им;
- (изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) предлага отнемането на лицензи на консултанти за извършване оценяване съответствието на инвестиционните проекти и/или за упражняване на строителен надзор;
- издава заповеди за премахване на незаконни строежи;
- (изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 12.07.2006 г.) издава заповеди за отмяна или изменение на заповедите на началниците на регионалните дирекции за национален строителен контрол, за които не е предвиден пряк съдебен контрол, при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс;
- предписва изпълнение на укрепителни и възстановителни мерки за недопускане на аварии, щети и други на строежи и на части от тях, за които е спряно строителството, действието на строителните книжа или е забранено ползването им;
- разпорежда освобождаване на строежа и на строителната площадка от хора, механизация, изделия, продукти, материали, общоопасни средства и други;
- налага предвидените в този закон санкции.