

1С:Предприятие 8

Конфигурация «Аренда и управление недвижимостью» для «Бухгалтерия предприятия»

Редакция 3.0

Дополнение к руководству по ведению учета
в конфигурации «Бухгалтерия предприятия»

Москва
Фирма «1С»
2021

**ПРАВО ТИРАЖИРОВАНИЯ
ПРОГРАММНЫХ СРЕДСТВ И ДОКУМЕНТАЦИИ
ПРИНАДЛЕЖИТ ФИРМЕ «1С»**

Приобретая систему «1С:Предприятие»,
вы тем самым даете согласие не допускать
копирования программ и документации
без письменного разрешения фирмы «1С»

Группа разработки программ – А. Аверков, М. Ивирсин, И. Орехов.

Конфигурация – А. Аверков, М. Ивирсин.

Документация – Ю. Жишкова, М. Ивирсин, И. Орехов.

Группа тестирования – Ю. Жишкова, И. Ключиков, И. Орехов, К. Тихонов.

Наименование книги:	1С:Предприятие 8. Конфигурация «Аренда и управление недвижимостью» для «Бухгалтерия предприятия». Редакция 3.0. Дополнение к руководству по ведению учета в конфигурации «Бухгалтерия предприятия»
Номер издания:	83.06971.03.012
Дата выхода:	11.01.2021 г.

Данная книга является описанием программного продукта «1С:Предприятие 8. Аренда и управление недвижимостью» для «Бухгалтерия предприятия», который представляет собой совокупность технологической платформы «1С:Предприятие 8» и конфигурации (прикладного решения) «Аренда и управление недвижимостью» для «Бухгалтерия предприятия». В книге изложен порядок настройки прикладного решения и доступа пользователей.

Издание не является полной документацией по программному продукту. Для использования продукта необходимо наличие других книг, включаемых в комплект основной поставки программного продукта «1С:Предприятие 8. Бухгалтерия предприятия»:

- 1С:Предприятие 8.3. Руководство пользователя. Книга содержит описание общих приемов работы с программными продуктами системы «1С:Предприятие 8»;
- 1С:Предприятие 8.3. Руководство администратора. В книгу входят сведения об установке платформы и административной настройке системы;
- 1С:Предприятие 8.3. Руководство разработчика (в двух частях). Книга содержит сведения о разработке прикладных решений в системе «1С:Предприятие 8.3», в том числе описание синтаксиса встроенного языка и языка запросов. Книга необходима для изменения конфигурации под особенности учета конкретной организации;
- 1С:Бухгалтерия 8. Конфигурация "Бухгалтерия предприятия". Редакция 3.0. Руководство по ведению учета. В книге рассмотрены функциональные возможности конфигурации, особенности ее настройки и использования.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ КОНФИГУРАЦИИ

Конфигурация «Аренда и управление недвижимостью» для «Бухгалтерия предприятия» предназначена для автоматизации деятельности по предоставлению объектов недвижимости в аренду и управлению фондом объектов недвижимости, включая ведение реестрового учета объектов и их эксплуатацию.

Конфигурация разработана на базе типовой конфигурации «Бухгалтерия предприятия» редакции 3.0. Таким образом, возможности решения включают как функциональность, представленную в данной книге, так и функциональность типовой конфигурации.

«Аренда и управление недвижимостью» обеспечивает решение задач бухгалтерского, управленческого, юридического и административного учета. Позволяет эффективно управлять недвижимостью.

Программа предназначена для собственников коммерческой недвижимости, управляющих компаний, девелоперских структур. Позволяет управлять недвижимостью разных типов, в том числе торговыми и офисными центрами, земельными участками, выставочными площадями, складами, рынками и т.п.

Интерфейс решения позволяет работать с информационной базой через Интернет с помощью интернет-браузера, что обеспечивает возможность оперативного удаленного подключения к базе.

Конфигурация «Аренда и управление недвижимостью» содержит ряд подсистем, обладающих следующими функциональными возможностями.

Подсистема «Управление реестром объектов недвижимости»

- Ведение иерархического справочника объектов недвижимости с широким набором характеристик и возможностью добавления произвольных характеристик;
- Работа с графическими планами объектов – как на основе произвольных изображений (например, скан плана БТИ), так и с использованием 3D-моделей объектов недвижимости;
- Автоматическое создание объектов недвижимости в базе данных на основе графических планов размещения;
- Оперативный просмотр размещения объекта на плане;
- Регистрация произвольных статусов объектов недвижимости на заданный период – свободен, в резерве, на ремонте, арендуется и т.п.;

- Формирование реестра объектов недвижимости с возможностью гибкой группировки и отбора по различным характеристикам;
- Формирование графической отчетности на основе планов размещения объектов с цветовым выделением объектов в зависимости от статуса и возможностью произвольного отбора (по свободным или арендованным площадям, площадям в резерве и т.п.);
- Публикация 3D-моделей объектов (например, поэтажных планов) на сайте компании;
- Возможность привязки объектов недвижимости к ценовым категориям, регистрация цен на услуги с привязкой к ценовым категориям, хранение истории цен.

Подсистема «Управление договорами аренды»

- Учет первичных документов по договорам аренды (Заключение договора аренды, Дополнительное соглашение, Акт приема-передачи арендуемых помещений и т.п.);
- Разделение услуг на постоянную и переменную части;
- Гибкое управление способами начисления, ставками и тарифами на услуги, хранение истории изменения ставок и тарифов;
- Раздельное назначение сроков оплаты и параметров начисления пеней для услуг постоянной и переменной части, а также для конкретных услуг;
- Использование произвольных шаблонов формата Microsoft Word® для печати первичных документов;
- Печать графических планов с выделением сдаваемых в аренду объектов в качестве приложений к договорам;
- Хранение списка телефонных номеров и их привязка к договорам арендаторов;

- Возможность многократного изменения ставок на услуги в пределах одного договора;
- Использование специальных курсов валют (фиксированный курс, курс ЦБ плюс заданный процент, валютный коридор);
- Формирование графической отчетности на основе планов размещения объектов с цветовым выделением объектов в зависимости от их статуса и возможностью настройки состава выводимой информации (по арендаторам, условиям договоров, характеристикам объектов и т.п.);
- Проверка занятости и контроль превышения общей площади объекта при создании нового договора аренды;
- Возможность сдавать один объект в аренду нескольким арендаторам;
- Групповая пролонгация и расторжение договоров аренды;
- Формирование реестра договоров аренды с возможностью гибкой группировки и отбора по различным характеристикам.

Подсистема «Управление взаиморасчетами по аренде»

- Гибкая настройка детализации взаиморасчетов с арендаторами: по договорам, периодам оплаты, объектам, услугам, счетам на оплату;
- Автоматическое формирование счетов на оплату и актов об оказании услуг с возможностью произвольного отбора по арендаторам, услугам, объектам и т.п., печать сформированных документов и отправка арендаторам по электронной почте;
- Расчет аренды за неполный период. Возможность расчета как по фактическому количеству дней в указанном периоде, так и на основании "среднего месяца";

- Расчет оплаты за тарифицируемые услуги с учетом показаний счетчиков, возможность распределения показаний счетчика по нескольким объектам либо арендаторам;
- Использование произвольных формул для расчета стоимости услуг переменной части (в частности, начисление на основе торгового оборота арендатора по различным алгоритмам);
- Автоматическое заполнение сроков оплаты в счетах по условиям договора аренды;
- Расчет оплаты за телефон с учетом номеров, числящихся по договору контрагента;
- Учет залоговых (деPOSITных) платежей;
- Анализ задержек платежей по услугам и расчет суммы пеней по различным алгоритмам;
- Ведение расчетов с собственниками объектов недвижимости по агентской схеме;
- Отчетность по взаиморасчетам с арендаторами с аналитикой по периодам, услугам, объектам аренды, счетам на оплату и возможностью анализа расчетов по пеням и депозитам;
- Возможность печати документов по аренде (счетов, актов и счетов–фактур) как в сводной форме, так и с детализацией по объектам и/или услугам;
- Отчет об эффективности использования площадей с расчетом коэффициента полезного использования и величины финансовых потерь от простоя объектов;
- Анализ продаж с развернутой детализацией и произвольной группировкой данных;
- Планирование платежей по аренде, сравнение плановых и фактических показателей.

Подсистема «Управление эксплуатацией объектов недвижимости»

- Учет конструктивных элементов и инженерных систем объектов недвижимости, подлежащих техническому обслуживанию и ремонту;
- Планирование мероприятий по техническому обслуживанию объектов недвижимости (плановый и текущий ремонт, регламентные работы и т.п.);
- Оформление и контроль заявок на обслуживание объектов недвижимости;
- Хранение смет по материалам и работам на проведение мероприятий по техническому обслуживанию;
- Учет фактических затрат на эксплуатацию;
- Учет услуг подрядных организаций по выполнению техобслуживания;
- Ведение истории мероприятий по техобслуживанию;
- Планирование затрат на эксплуатацию, сравнение плановых и фактических показателей.

Сервисные возможности

- Автоматическое создание напоминаний и уведомлений по различным событиям (например, напоминаний о приближающейся дате окончания договора аренды);
- Версионирование (хранение истории изменения) справочников и документов.

ПРАВА ДОСТУПА И ИНТЕРФЕЙС

2.1. ПРАВА ДОСТУПА

Для настройки доступа к объектам системы предназначены справочники **Профили групп доступа** и **Пользователи**. Подробно порядок работы с данными справочниками изложен в описании типовой конфигурации «Бухгалтерия 8» редакции 3.0. В данном руководстве приведен порядок работы с этими справочниками только для настройки доступа к объектам подсистемы управления недвижимостью.

Под профилем в справочнике **Профили групп доступа** подразумевается совокупность ролей, которые дают доступ к различным объектам конфигурации. Для обеспечения полного доступа ко всем объектам конфигурации предназначен

предопределенный профиль **Администратор**. Остальные профили ограничивают доступ к конфигурации в соответствии с указанными наборами ролей.

Для обеспечения доступа к подсистеме управления недвижимостью предназначены два предопределенных профиля: **Менеджер по аренде** и **Недвижимость (только просмотр)**. Профиль **Менеджер по аренде** позволяет использовать подсистему управления недвижимостью в полном объеме, включая создание и изменение справочников и документов. Профиль **Недвижимость (только просмотр)** позволяет просматривать данные подсистемы управления недвижимостью без возможности изменения.

Для пользователей, которые будут работать с подсистемой управления недвижимостью, необходимо в соответствующем элементе справочника **Пользователи** установить признак **Работает с подсистемой управления недвижимостью**.

Важно! Без установки признака **Работает с подсистемой управления недвижимостью** некоторые функции по управлению недвижимостью и арендой будут недоступны.

2.2. ИНТЕРФЕЙС

Интерфейс системы разработан для работы в режиме управляемого приложения. Поддерживаются режим тонкого клиента и режим веб-клиента. Веб-клиент обеспечивает возможность работы с информационной базой через Интернет. Веб-клиент не требует предварительной установки. Он выполняется не в среде операционной системы, а в среде интернет-браузера (например, Microsoft Internet Explorer или

Mozilla Firefox). Пользователю достаточно запустить свой браузер, ввести адрес веб-сервера, на котором опубликована информационная база, авторизоваться и начать работу с базой.

Все изображения объектов конфигурации в данном руководстве сделаны в интерфейсе Такси.

Для доступа к объектам конфигурации, относящимся к подсистеме управления недвижимостью, в интерфейсе программы предназначен раздел **Недвижимость**.

В разделе **Недвижимость** команды вызова объектов конфигурации разделены на группы, в соответствии с их назначением.

Так как функциональность по управлению недвижимостью тесно интегрирована с типовой функциональностью конфигурации «Бухгалтерия предприятия», то для доступа к некоторым объектам необходимо использовать другие разделы интерфейса программы. Например, для работы с денежными документами необходимо использовать раздел **Банк и касса**. Настройка параметров управления недвижимостью выполняется в форме, которая открывается по команде **Управление недвижимостью** в разделе **Администрирование**. Подробнее о настройке параметров управления недвижимостью см. п. 3.1. **Настройка параметров управления недвижимостью**.

НАСТРОЙКА ПАРАМЕТРОВ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И СЕРВИСНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

3.1. НАСТРОЙКА ПАРАМЕТРОВ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Перед началом работы с подсистемой управления недвижимостью необходимо настроить ее параметры.

Для перехода к настройке параметров нужно в разделе **Администрирование** выбрать команду **Управление недвижимостью**.

- **Флаг Использовать средний месяц** устанавливается, если при расчете арендной платы за неполный период всегда используется одно и то же количество дней в месяце. Это количество дней необходимо указать в расположенном рядом поле. Если флаг не установлен, то при расчете аренды за неполный период учитывается фактическое количество дней в периоде начисления;
- **Вести учет тарифицируемых услуг по счетчикам** – данный флаг определяет возможность использования счетчиков для учета объемов потребления тарифицируемых услуг. При установленном флаге появляется возможность в договоре аренды для каждой услуги переменной части назначить счетчик, по которому снимаются показания, а также указать коэффициент отнесения показаний счетчика на данный договор;
- **Использовать несколько счетчиков для услуги** – данный флаг необходимо установить, если существуют услуги переменной части, для которых в рамках одного договора аренды учет объемов потребления ведется более чем одним счетчиком;
- **Предлагать сохранение документов при печати в формате MS Word.** Если данный флаг установлен, то после формирования печатной формы договора аренды на основе шаблона Microsoft Word® программа предложит автоматически сохранить и прикрепить сформированный электронный документ к документу заключения договора;
- **Использовать график изменения ставок в договорах аренды.** Если установлен данный признак, то при заполнении условий договора аренды в соответствующих документах в качестве ставки за услугу может быть указано не только

конкретное числовое значение, но и график изменения ставок;

- **Срок оплаты по услугам договора аренды всегда должен быть рабочим днем.** Если данный флаг установлен, то при определении срока оплаты по услугам договора аренды в случае попадания срока оплаты на выходной день происходит его смещение на очередной рабочий день;
- **Обработка документов MS Office** – выбор режима формирования файлов Microsoft Office®: на сервере или на клиенте. Выбранный режим определяет, сервер или клиентская машина будет формировать итоговый файл (например, печатную форму по шаблону формата Microsoft Word® или планировку объектов формата Microsoft Excel®). Выбор режима **На клиенте** рекомендуется использовать в случаях, когда нет возможности установить Microsoft Office® на сервере или обеспечить его стабильную работу;
- **Производственный календарь для контроля сроков оплаты** – производственный календарь, на основе которого будут вычисляться сроки оплаты по договорам аренды в соответствии с установленными в договорах параметрами, а также рассчитываться количество дней просрочки;
- **Ведение взаиморасчетов по аренде** – настройка по умолчанию детализации расчетов с арендаторами по договорам аренды. Используется при создании новых договоров с клиентами с признаком **Договор аренды**;
- **Основной период начисления** – значение периодичности ведения взаиморасчетов по аренде, которое подставляется по умолчанию в соответствующее поле справочника **Договоры** в том случае, если по этому договору ведутся взаиморасчеты по периодам;
- **Основная услуга по аренде** – услуга по аренде недвижимости, которая будет автоматически подставляться в

постоянную часть арендной платы при заполнении нового документа **Заключение договора аренды**;

- **Основная услуга для депозита** – услуга, которая будет указываться в качестве номенклатуры при автоматическом заполнении документов по депозиту;
- **Основной тип объекта недвижимости** – значение, которое подставляется по умолчанию в поле **Тип объекта** при создании нового элемента справочника **Объекты недвижимости**;
- **Основной способ начисления арендной платы** – элемент справочника **Способы начисления арендной платы**, подставляемый по умолчанию в соответствующие поля документов;
- **Основной способ учета НДС при начислении пеней** – способ учета НДС, используемый по умолчанию при создании документов по начислению пеней;
- **Настройки сроков оплаты** – вызывается форма для указания сроков оплаты услуг и параметров начисления пеней, которые будут использоваться по умолчанию при заключении нового договора аренды. Внешний вид формы аналогичен внешнему виду закладки **Сроки оплаты** документа заключения договора аренды. Описание полей см. в п. 5.4.1. **Заключение договора аренды**;
- **Тип цен плановой себестоимости материалов** – элемент справочника **Типы цен номенклатуры**, используемый для расчета плановой себестоимости материалов в подсистеме управления эксплуатацией объектов недвижимости;
- **Настройка напоминаний и уведомлений** – ссылка для перехода к справочнику **Напоминания и уведомления по событиям** для настройки автоматического формирования напоминаний и уведомлений (подробнее см. п. 3.3.2).

Автоматическое формирование напоминаний и уведомлений).

3.2. ВЕРСИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Возможности конфигурации «Бухгалтерия предприятия» позволяют для элементов справочников и документов настроить хранение и анализ истории их изменения. Данная настройка доступна и для объектов подсистемы управления недвижимостью. Для включения механизма, обеспечивающего хранение истории изменения объектов, нужно перейти в раздел **Администрирование**, открыть форму **Общие настройки** и установить флаг **Хранить историю изменений**. Для настройки состава объектов, для которых требуется хранить историю изменений, необходимо выбрать команду **Настроить**.

Подробнее о механизме версионирования см. руководство по ведению учета в конфигурации «Бухгалтерия предприятия».

3.3. НАПОМИНАНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

3.3.1. Установка напоминаний вручную

В конфигурацию встроен универсальный механизм напоминаний, позволяющий в назначенное время выводить на экран напоминания о различных событиях. Напоминания могут быть произвольными или привязанными к какому-либо объекту базы данных.

Для того чтобы включить использование механизма напоминаний, необходимо перейти в раздел **Администрирование**, далее выбрать команду **Органайзер** и в открывшейся форме установить флаг **Напоминания**.

Список всех напоминаний пользователя можно открыть по команде **Мои напоминания** из раздела **Главное**. Здесь же

можно создать произвольное напоминание, не привязанное ни к какому объекту.

Для создания напоминания по конкретному объекту необходимо открыть соответствующую форму списка или форму самого объекта и в командной панели нажать кнопку добавления напоминания.

Откроется форма, в которой нужно указать тему и время появления напоминания.

Если среди полей объекта, по которому создается напоминание, есть поле, содержащее будущую дату, то время появления напоминания может быть привязано к этой дате. Например, при создании документа **Заключение договора аренды** заполняется дата окончания договора, и тогда при записи договора можно сразу же создать напоминание о приближении даты его окончания.

3.3.2. Автоматическое формирование напоминаний и уведомлений

В программе предусмотрен механизм автоматического формирования напоминаний и уведомлений по различным событиям. Например, можно настроить правило, по которому для каждого создаваемого договора аренды ответственному сотруднику в установленный срок будет отправляться напоминание о приближающейся дате окончания договора. Или настроить автоматическую отправку уведомления о новом дополнительном соглашении или расторжении договора аренды.

Предусмотрено два способа оповещения: с помощью напоминаний, которые появляются в окне 1С (аналогичных описанным в предыдущем пункте), и с помощью отправки писем на электронную почту.

Для настройки автоматического формирования напоминаний и уведомлений предназначен справочник **Напоминания и уведомления по событиям**, который вызывается из формы настроек параметров управления недвижимостью в разделе **Администрирование**.

Напоминания и уведомления можно формировать на основе одного из следующих событий: создание нового объекта системы, изменение существующего объекта или пометка объекта на удаление.

При этом необходимо указать типы объектов, для которых контролируется наступление указанных событий. Для одного события можно указать одновременно несколько типов объектов (например, если необходимо уведомлять ответственного сотрудника о создании в системе как документов **Заключение договора аренды**, так и документов **Дополнительное соглашение**).

Реквизит **Оповещать** определяет момент отправки сообщения: сразу при наступлении события или в указанное время. Во втором случае указывается срок, за который нужно выполнить оповещение и дата отсчета этого срока (например, уведомить о завершении срока договора аренды за 30 дней до даты окончания). Дата отсчета срока выбирается из списка реквизитов объектов. При этом в список реквизитов попадают также и дополнительные реквизиты, что позволяет привязать срок оповещения к произвольной точке отсчета.

В качестве способа оповещения можно выбрать напоминания, которые будут появляться в окне IC, и отправку писем на электронную почту. Возможен выбор двух способов одновременно.

В поле **Шаблон сообщения** можно указать шаблон, на основе которого будет сформирован текст сообщения. Текст сообщения может включать информацию из соответствующего

объекта, для этого в шаблон необходимо вставить реквизиты объекта. Это можно сделать с помощью редактора, который вызывается по кнопке выбора в поле с шаблоном сообщения.

В списке Получатели указывается список пользователей, которых необходимо оповестить. При этом можно указать предопределенное значение **Ответственный по документу**, в этом случае сообщение придет пользователю, который указан как ответственный в карточке соответствующего объекта.

Для отправки письма на электронную почту используется адрес, указанный в карточке пользователя.

Отправка писем осуществляется с помощью регламентного задания **Отправка почтовых уведомлений**. По умолчанию периодичность выполнения задания – 300 сек. При необходимости можно изменить на любое другое значение.

Таким образом, каждая запись справочника **Напоминания и уведомления по событиям** является правилом, которое определяет автоматическое формирования напоминаний и уведомлений по указанным параметрам. Активность этого правила определяется флагом **Действует**: если правило нужно отключить, то достаточно снять этот флаг. При этом оповещения по событиям, произошедшим до снятия флага, произойдут в положенный срок.

3.4. ЗАМЕТКИ

Механизм заметок позволяет хранить произвольную текстовую информацию, для которой не получается подобрать какого-либо более подходящего справочника или документа, и которая больше никому не должна быть доступна. Заметки могут быть произвольными или по предмету, например, со ссылкой на элемент справочника или документ.

Для того чтобы включить использование заметок, необходимо перейти в раздел **Администрирование**, далее выбрать команду **Органайзер** и в открывшейся форме установить флаг **Заметки**.

Список всех заметок пользователя можно открыть по команде **Все заметки** из раздела **Главное**. Здесь же можно создать произвольную заметку, не привязанную ни к какому объекту.

Для создания заметки по конкретному объекту необходимо открыть соответствующую форму списка или форму самого объекта и в командной панели нажать кнопку создания заметки.

Диалоговое окно редактирования заметки содержит текстовый редактор, признак отображения заметки на рабочем столе программы, цвет заметки в общем списке заметок и группу, к которой нужно отнести данную заметку.

3.5. НОВОСТИ

Информация о наиболее существенных изменениях, которые вносятся в программу, публикуется в списке новостей, перейти к которому можно по команде **Новости** в разделе **Недвижимость**.

Если в очередном релизе программы добавляется новость, то она будет выведена на экран по завершении процесса обновления на этот релиз.

Для использования новостей необходимо, чтобы в разделе **Администрирование** в форме **Интернет-поддержка и сервисы** был установлен флаг **Включить работу с новостями**.



УПРАВЛЕНИЕ РЕЕСТРОМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДСИСТЕМЫ

Подсистема управления реестром объектов недвижимости решает задачи оперативного обеспечения актуальной информацией по составу объектов недвижимого имущества, находящихся в распоряжении организации.

Программа позволяет вести учет объектов недвижимости различных категорий: здания, помещения, земельные участки, сооружения и прочие.

Предусмотрена регистрация данных о правах организации на объект (собственность, оперативное управление, аренда и

проч.), ведется учет данных о собственниках объекта, включая историю изменения состава собственников.

Для учета состояния использования объектов предусмотрен механизм статусов, который позволяет установить объекту некоторый статус (например, в аренде, на капитальном ремонте и т.п.) на фиксированный либо неопределенный срок.

Графическая подсистема обеспечивает визуализацию поэтажных планов помещений с выделением помещений цветом в зависимости от состояния использования и отображением текстовой информации по объектам.

4.2. СПРАВОЧНИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Справочник **Объекты недвижимости** является основным справочником программы. Предназначен для хранения информации по объектам недвижимого имущества. Справочник является иерархическим, причем каждый родительский элемент может являться самостоятельным объектом недвижимости, что дает возможность отразить в справочнике структуру объектов недвижимости с учетом их реальных взаимосвязей (например, отразить структуру земельный участок – здания – этажи – помещения).

Для классификации объектов по категориям и дополнительной классификации по типам, которые могут определяться произвольным образом, в программе предусмотрен справочник **Типы объектов недвижимости**.

Пользователи могут определять типы объектов по своему усмотрению. Например, в соответствии с назначением объектов – административный корпус, склад, офисное помещение и пр. При этом для каждого типа обязательно должна быть указана категория, которая выбирается из списка с predetermined вариантами:

-
- Помещение;
 - Здание;
 - Земельный участок;
 - Сооружение;
 - Прочее.

Реквизит **Номенклатурная группа** предназначен для заполнения соответствующей аналитики по бухгалтерскому учету при создании документов начисления арендной платы. Если данный реквизит не заполнен, то номенклатурная группа в документах будет заполняться по услуге.

Справочник **Объекты недвижимости** содержит широкий набор полей, которые распределены по нескольким закладкам.

Если у объекта несколько собственников, то по каждому из них указывается размер доли в праве собственности, номер и дата записи в ЕГРП, а также сведения по агентской схеме расчетов. При этом, если в агентской схеме расчетов участвует несколько собственников, то распределение суммы между ними осуществляется пропорционально размерам долей в праве собственности.

При заполнении данных о собственниках допускается поле с объектом недвижимости оставлять незаполненным, в этом случае считается, что соответствующий контрагент (или контрагенты, если собственников несколько) является собственником всех объектов недвижимости. При этом если для каких-либо объектов собственник другой, то информация об этом фиксируется для данных объектов отдельно.

Информация о собственниках объектов недвижимости выводится в ряде отчетов системы: например, в отчетах **Реестр объектов недвижимости** (см. п. 4.7.1. **Реестр объектов недвижимости**) и **Занятость площадей** (см. п. 5.7.4. **Занятость площадей**). При этом поле **Собственник** в отчетах входит в состав полей объекта недвижимости.

При печати документов на основе шаблонов Microsoft Word®, если в шаблоне указан вывод полей объекта недвижимости, входящих в группу **Собственник объекта** или **Право на объект**, то если для самого объекта эти данные не заполнены (например, для помещения), то будут выведены данные вышестоящего объекта (например, здания). Подробно о печати документов по шаблонам Microsoft Word® см. п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Информация, связанная с эксплуатацией объекта недвижимости, указывается на закладке **Эксплуатация**.

В табличной части регистрируется список конструктивных элементов и инженерных систем объекта недвижимости. Подробнее об элементах объектов см. в Главе 7. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

В случае, если для объекта недвижимости требуется хранить еще какие-либо данные, не предусмотренные описанным выше набором полей, то для хранения этих данных можно воспользоваться механизмом дополнительных реквизитов, который позволяет добавить в форму объекта любое количество новых реквизитов, состав и тип которых определяется пользователем по своему усмотрению. Для настройки состава дополнительных реквизитов справочника объектов недвижимости следует открыть карточку любого объекта и выбрать пункт меню **Еще – Изменить состав дополнительных реквизитов**. Откроется форма, представленная на рисунке.

Добавленные реквизиты в форме объекта недвижимости по умолчанию размещаются на закладке **Дополнительные реквизиты**.

Пользователь может изменить расположение каждого из реквизитов, поместив его в любое другое место формы. Для изменения расположения реквизитов нужно воспользоваться пунктом меню **Еще – Изменить форму**.

Для объектов недвижимости, сдаваемых в аренду для ведения торговой деятельности, предусмотрена возможность регистрации структуры торгового ассортимента. Для этого необходимо по ссылке **Структура ассортимента** в панели навигации объекта перейти к списку, в котором указать перечень торговой номенклатуры, которую арендатор должен представлять на этом объекте. Информация из списка используется в печатной форме **Структура ассортимента документов Заключение договора аренды и Дополнительное соглашение**.

Для каждого объекта недвижимости в системе можно хранить произвольный набор файлов (фотографий, электронных версий документов и пр.). Для перехода к списку файлов предназначена соответствующая кнопка командной панели.

Подменю **Отчеты** позволяет оперативно сформировать отчеты с отбором по текущему объекту:

- Реестр объектов недвижимости;
- Реестр договоров аренды;
- История объектов недвижимости;
- Расчеты по арендной плате.

Также в конфигурации предусмотрено автоматическое создание объектов недвижимости:

- С помощью обработки **Ввод одностипных объектов недвижимости** (см. п. 4.3. **Создание одностипных объектов в пакетном режиме**);
- При создании элементов справочника **Планировки помещений и площадей** по кнопке **Заполнить с листа MS Excel** (см. п. 4.5.3. **Подключение планировок к справочнику объектов недвижимости**).

При работе со списком объектов недвижимости есть возможность настроить быстрый отбор по произвольным характеристикам объектов: например, по статусу, категории цен, площади и т.п. Для этого в форме списка в подменю **Еще** нужно выбрать команду **Настроить список**, после чего на закладке **Отбор** указать поля для быстрого отбора.

Настройка отображения поля отбора в форме списка объектов недвижимости выполняется по команде контекстного меню **Свойства элемента пользовательских настроек**. Для корректного отображения результатов отбора необходимо включить режим просмотра справочника **Список**.

Возможность настройки быстрых отборов предусмотрена и для других списков справочников и документов.

4.3. СОЗДАНИЕ ОДНОТИПНЫХ ОБЪЕКТОВ В ПАКЕТНОМ РЕЖИМЕ

В системе предусмотрена возможность создания необходимого количества одностипных по некоторым характеристикам объектов недвижимости в автоматическом режиме. Для этих целей предназначена обработка **Ввод**

однотипных объектов недвижимости. В диалоге обработки указываются значения реквизитов (тип объекта, площадь, единица измерения и т. п.), которые будут установлены для всех создаваемых обработкой элементов справочника **Объекты недвижимости.**

Количество создаваемых объектов указывается в поле **Количество объектов.** Остальные поля формы по своему назначению идентичны полям справочника **Объекты недвижимости.**

Создание элементов справочника **Объекты недвижимости** выполняется по кнопке **Сформировать объекты.**

4.4. СТАТУСЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Для учета состояния использования объектов недвижимости в программе предусмотрен механизм статусов объектов. Статусы могут назначаться на фиксированный или неопределенный срок.

Объектам недвижимости, подлежащим сдаче в аренду, для которых явно не установлен какой-либо статус, автоматически присваивается статус **Свободно.**

При сдаче объекта в аренду (см. п. 5.4.1. **Заключение договора аренды**) ему присваивается статус **В аренде.** По окончании срока аренды объекту автоматически присваивается статус **Свободно.**

В остальных случаях для изменения статусов объектов необходимо использовать документ **Изменение статусов объектов.**

Например, документ может использоваться для резервирования объектов недвижимости, регистрации нахождения объектов на капитальном ремонте, временной консервации или отражения выбытия объектов из эксплуатации.

В строке табличной части документа указывается объект недвижимости, назначаемый статус, дата начала и дата окончания действия статуса. Если дата окончания не указана, то статус устанавливается на неопределенный срок.

Для удобного подбора объектов недвижимости предусмотрена кнопка **Подбор**.

Подменю **Заполнить** позволяет ускорить заполнение табличной части:

- по команде **Заполнить по родительскому объекту** табличная часть заполняется списком объектов недвижимости, у которых родительский объект равен указанному (например, можно заполнить список помещений по указанному этажу);
- команда **Заполнить колонку** позволяет заполнить во всех строках указанную колонку документа выбранным значением.

При проведении документа осуществляется контроль текущего состояния объекта недвижимости. Например, если объект в некотором периоде находится в аренде, то изменить его статус на другой (например, **На капитальном ремонте**) в этом периоде невозможно. Для этого необходимо предварительно скорректировать срок аренды с помощью документов **Дополнительное соглашение** или **Расторжение договора аренды**.

И наоборот, при проведении документов по сдаче объекта в аренду (**Заключение договора аренды**, **Дополнительное соглашение**) также осуществляется контроль состояния объекта,

чтобы, например, объект, для которого установлен статус **Выбыл**, не был по ошибке указан в договоре аренды.

Информация о статусах объектов недвижимости отображается в списке объектов недвижимости и во многих отчетах (например, в отчете **Реестр объектов недвижимости**).

4.5. ПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ И ПЛОЩАДЕЙ

Программа позволяет работать с графическими планами размещения объектов – создавать планы, просматривать расположение объектов на плане, печатать приложения к договорам аренды в виде поэтажных планов с выделением сдаваемых в аренду объектов, формировать графическую отчетность, содержащую планы размещения объектов с цветовым выделением объектов в зависимости от их статуса и отображением текстовой информации.

4.5.1. Создание планировок

Для хранения планировок помещений и площадей используются файлы формата Microsoft Excel[®]. Для создания нового файла с планировкой необходимо скопировать файл **Plans.xls** из каталога шаблона конфигурации (этот файл входит в комплект поставки) в каталог, в котором будут храниться файлы с планировками. Название файла можно изменять. Путь к каталогу шаблонов можно узнать из окна запуска «1С:Предприятие», нажав на кнопку **Настройка**. Необходимость копирования файла **Plans.xls** объясняется тем, что данный файл содержит макросы, облегчающие работу с планировками.

Для хранения информации о расположении на жестком диске компьютера файлов с планировками объектов недвижимости предназначен справочник **Файлы планировок помещений и площадей**.

4.5.2. Разметка файлов планировок

Листы рабочей книги файла с планировками могут быть переименованы по усмотрению пользователя. Предполагается, что на каждом листе будет размещена планировка определенной территории (например, этажа). Не рекомендуется в названиях листов использовать специальные символы и пробел.

Для подготовки плана размещения объектов необходимо в первую очередь разместить в файле рисунок с планом, содержащим все необходимые объекты (например, можно использовать отсканированные поэтажные планы БТИ).

Следующим этапом рисунок с планом следует разметить – обвести изображенные на нем объекты с помощью графических фигур Microsoft Excel®: полилиния, прямоугольник и овал. Нужные объекты необходимо обвести по контуру (обводить лестницы, коридоры и прочие объекты, не подлежащие учету, не требуется).

Подробнее о работе с графическими объектами см. справочную систему Microsoft Office®.

По окончании разметки объектов созданные графические фигуры должны быть соответствующим образом поименованы. Для этого нужно выделить каждый объект и в поле имени (в левом верхнем углу рабочего листа, перед строкой формул) ввести имя объекта. В качестве имен удобно использовать реальные номера или названия объектов.

При формировании отчета по площадям из «1С:Предприятия» по каждому объекту на плане будет выводиться текстовая информация. По умолчанию текстовая информация будет отображаться в верхнем левом углу объекта. Но это не всегда удобно в связи с тем, что объекты не всегда имеют прямоугольную форму. В таких случаях пользователь

может самостоятельно задать область, в которой будет отображаться текстовая информация по объекту. Для этого необходимо внутри контура объекта недвижимости разместить еще один объект Microsoft Excel® типа **Надпись**. Надпись также следует поименовать, чтобы в дальнейшем к ней можно было обратиться через «\С:Предприятие».

В случае, когда объект на плане имеет небольшие размеры, вся текстовая информация может не уместиться в границах этого объекта. В этом случае текстовую информацию можно вынести за пределы объекта, поместив ее в объект Microsoft Excel® типа **Выноска**. Выноска позволит разместить информацию в любом удобном месте, сохранив при этом визуальную привязку к объекту недвижимости.

4.5.3. Подключение планировок к справочнику объектов недвижимости

Взаимосвязь между справочником **Объекты недвижимости** и файлом с графическим планом размещения объектов осуществляется с помощью справочника **Планировки помещений и площадей**. В справочнике содержится информация о привязке объекта недвижимости к конкретному графическому объекту, размещенному на листе файла.

В карточке справочника **Объекты недвижимости** имеется реквизит **Расположение на плане**, в котором указывается ссылка на элемент справочника **Планировки помещений и площадей**, соответствующий объекту недвижимости и определяющий его отображение на плане. Если этот реквизит

заполнен, то становится возможным просмотр расположения объекта на плане (для этого нужно нажать кнопку просмотра значения реквизита), а также вывод планировок на печать в качестве приложений к договорам аренды (см. п. 5.4.1. **Заключение договора аренды**) и формирование графической отчетности по площадям (см. п. 5.7.4. **Занятость площадей**).

В программе предусмотрена возможность автоматического заполнения справочника **Планировки помещений и площадей**, а также создания объектов недвижимости на основании подготовленных файлов с планировками. Для этого в форме списка справочника **Планировки помещений и площадей** предусмотрена кнопка **Заполнить с листа MS Excel**.

При нажатии кнопки открывается форма, в которой нужно выбрать префикс для наименования создаваемых объектов, выбрать файл с планировкой и соответствующий лист файла.

Если флаг **Создавать объекты недвижимости** не установлен, то обработка создаст только элементы справочника **Планировки помещений и площадей**. Если флаг установлен, то будут также созданы объекты недвижимости и установлена их взаимосвязь со справочником **Планировки помещений и площадей**.

Для создаваемых объектов недвижимости можно указать значения некоторых реквизитов. Для этого в форму добавлены поля, аналогичные отображаемым в карточке объекта недвижимости.

Для запуска алгоритма заполнения справочников нужно нажать кнопку **Выполнить**.

4.5.4. Использование вычисляемых полей при печати планировок из документов

При печати планировок из документов **Заключение договора аренды** и **Дополнительное соглашение** в файле с планировкой может понадобиться автоматический вывод текстовой информации. Например, когда планировка печатается в качестве приложения к договору аренды, в ней нужно указать название арендатора, номер и дату договора аренды. Для этих целей в файле планировок предусмотрено использование листа с именем **Реквизиты**. Данный лист должен содержать три колонки:

В первой колонке указываются произвольные названия вычисляемых полей. Во второй колонке указываются формулы для вычисления полей. Формат формул аналогичен тем, которые используются при печати документов на основе шаблонов Microsoft Word® (подробнее см. п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**). Третья колонка предназначена для вывода значений полей. В исходном файле эта колонка не заполняется. Ее заполнение выполняется автоматически при печати планировки из документа. Например, при печати планировки из документа **Заключение договора аренды** данная колонка может быть заполнена следующим образом:

4.6. ПОДСИСТЕМА 3D-ВИЗУАЛИЗАЦИИ

В программе предусмотрена подсистема 3D-визуализации, позволяющая использовать 3D-модели объектов недвижимости. Подсистема 3D-визуализации является альтернативой описанному выше варианту использования планировок на основе файлов формата Microsoft Excel®.

Подсистема 3D-визуализации поставляется в формате расширения для конфигурации «Аренда и управление недвижимостью». Компоненты подсистемы 3D-визуализации находятся в папке «3D-визуализация» каталога шаблонов конфигураций. Порядок установки и использования подсистемы описан в дополнении к данному руководству пользователя, которое размещено в папке «Дос».

Подсистема 3D-визуализации предназначена для повышения эффективности управления недвижимостью за счет визуализации трехмерных моделей зданий и этажей непосредственно в окне 1С, интеграции элементов модели с учетными данными конфигурации «Аренда и управление недвижимостью», а также публикации 3D-моделей на сайте компании.

Подсистема позволяет управлять цветовым оформлением элементов модели и выводить связанные с ними аналитические данные, а также обеспечивает оперативный переход от модели к соответствующим объектам учетной системы или связанной с ними информации.

Например, с помощью подсистемы 3D-визуализации можно подготовить трехмерные планы этажей здания, выделить на них помещения цветом в зависимости от статуса, вывести необходимую текстовую информацию (площадь, арендатор,

ставка аренды и проч.), а также оперативно опубликовать эти 3D-модели на сайте компании.

Для подготовки 3D-моделей и их передачи в конфигурацию «Аренда и управление недвижимостью» используется BIM-система «Renga».

4.7. ОТЧЕТЫ

Отчеты подсистемы управления недвижимостью обладают гибкими возможностями настройки, обеспечивающими различные варианты группировки и отбора данных, а также оформления отчета:

4.7.1. Реестр объектов недвижимости

Отчет предназначен для развернутого представления данных о характеристиках и состоянии объектов недвижимости на указанную дату. В отчете можно вывести данные о статусах объектов недвижимости (свободен, в аренде, в резерве) и т.п. Для объектов, находящихся в аренде, можно вывести информацию о составе услуг и их параметрах (ставки, сроки, арендуемая площадь). С помощью механизма отборов можно получать выборки, удовлетворяющие заданным критериям, например сформировать реестр свободных площадей.

УПРАВЛЕНИЕ ДОГОВОРАМИ АРЕНДЫ

5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДСИСТЕМЫ

Подсистема управления договорами аренды обеспечивает автоматизацию процессов управления договорами аренды со стороны арендодателя: регистрацию договоров и дополнительных соглашений, гибкие механизмы отражения условий договоров, учет передачи и возврата помещений, печать документов по шаблонам, которые используются в организации, печать поэтажных планов с выделением сданных в аренду помещений, автоматическое формирование напоминаний и уведомлений по различным событиям, формирование различной аналитической отчетности.

Услуги, оказываемые по договору аренды, делятся на постоянную часть (стоимость таких услуг за каждый период

аренды постоянна, может изменяться дополнительными соглашениями или через указание графика изменения ставок) и переменную часть (стоимость рассчитывается за каждый период аренды на основе объемов потребления или по иным правилам).

Среди услуг постоянной части необходимо явно выделить услуги, являющиеся непосредственно услугами аренды недвижимости – для таких услуг в карточке должен быть установлен соответствующий признак.

Для услуг переменной части предусмотрена возможность регистрации произвольных формул, по которым в дальнейшем будет выполняться расчет начислений.

Объекты аренды можно разделять на ценовые категории и устанавливать цены на услуги отдельно для каждой ценовой категории.

При заключении договора аренды для каждой услуги можно назначить свой срок действия. По завершении срока аренды объект автоматически освобождается и становится доступен для заключения новых договоров.

В карточке объекта аренды предусмотрена возможность установки признака, отключающего контроль занятости объекта, что позволяет сдавать этот объект в аренду одновременно нескольким арендаторам.

Для услуг по договору аренды могут устанавливаться как общие сроки оплаты и параметры начисления пеней, так и отдельные: отдельно для постоянной и переменной части или для конкретных услуг.

Изменение условий договоров регистрируется с помощью дополнительных соглашений, которые позволяют добавлять новые услуги, изменять сроки действия текущих услуг, изменять ставки, арендуемую площадь и проч.

Описание ведения расчетов по договорам аренды представлено в Главе 6. **Управление взаиморасчетами по аренде.**

5.2. СПРАВОЧНИКИ

Для работы с договорами аренды используются как справочники типовой конфигурации «Бухгалтерия предприятия» (в некоторые из них внесены необходимые изменения), так и специализированные справочники подсистемы управления недвижимостью.

5.3. УСТАНОВКА ЦЕН НА УСЛУГИ АРЕНДЫ

В программе предусмотрена возможность регистрации ставок на услуги, связанные с арендой. Для этих целей используется документ **Установка цен на аренду**. Ставки регистрируются в разрезе ценовых категорий объектов недвижимости. Для каждой услуги указывается ставка и способ начисления.

Информация из документов **Установка цен на аренду** используется для заполнения ставок при добавлении услуг в документах **Заключение договора аренды** и **Дополнительное соглашение**. Также эта информация используется при расчете величины финансовых потерь от простоя объектов в отчете **Анализ эффективности использования площадей**. Указанные в документе ставка и способ начисления могут быть выведены в отчеты **Реестр объектов недвижимости**, **Реестр договоров аренды** и **Занятость площадей** (поля **Ставка по прайс-листу** и **Способ начисления по прайс-листу**).

5.4. ВЕДЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

5.4.1. Заключение договора аренды

Документ **Заключение договора аренды** предназначен для регистрации договоров на аренду объектов недвижимости. В документе фиксируются передаваемые в аренду объекты и оказываемые услуги, а также финансовые условия, включая ставки на услуги, штрафные санкции за просрочку оплаты (пени), условия внесения обеспечительного платежа.

5.5. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ОБЪЕКТОВ

5.5.1. Акт приема–передачи помещения в аренду

Для отражения факта передачи помещений в аренду предназначен документ **Акт приема-передачи помещения в аренду**.

5.7. ОТЧЕТЫ

Отчеты подсистемы управления договорами аренды обладают гибкими возможностями настройки, обеспечивающими различные варианты группировки и отбора данных, а также оформления отчета. Порядок работы с настройками отчета см. в п. 4.7. **Отчеты.**

5.7.1. История объектов недвижимости

Отчет предназначен для отображения сведений об истории использования и изменения состояний объектов недвижимости за выбранный период. В отчете можно настроить вывод данных о договорах аренды по объектам, составе услуг, предусмотренных договорами, параметрах этих услуг и их изменении с течением времени. С помощью механизма расшифровки можно перейти непосредственно к документу, которым были внесены изменения в условия договора или было

5.7.2. Реестр договоров аренды

Отчет отображает развернутую информацию по договорам аренды, действующим на выбранную дату. Для каждого арендатора и договора выводится список арендуемых объектов, состав услуг и условия их предоставления.

5.7.3. Диаграмма состояний объектов недвижимости

Отчет построен на основе диаграммы Ганта, отображающей информацию в привязке к оси времени. В левой части отчета выводятся объекты недвижимости и, если есть, зарегистрированные для них услуги. В правой части отчета в привязке к оси времени выделяются цветом периоды, в течение которых объект недвижимости имел некоторый статус (в аренде, в резерве и т.п.) В частности, отчет позволяет в наглядном виде отображать периоды простоя объектов.

Расшифровка соответствия цветов линий и статусов объектов недвижимости отображается в нижней части отчета.

С помощью двойного клика мышью по диаграмме можно оперативно перейти к документу, установившему соответствующий статус.

В верхней части отчета имеется ползунок **Масштаб**, с помощью которого можно регулировать масштаб отображения периода от самого компактного до самого развернутого, при котором шкала оси времени детализирована до одного дня.

Форма отчета представлена ниже:

На закладке **Отбор данных** пользователь имеет возможность задать произвольные условия отбора по объектам недвижимости, услугам, статусам.

Для более тонкой настройки отображения данных имеется возможность вызова специального диалога настроек. Для этого необходимо, находясь в области диаграммы, с помощью правой кнопки мыши вызвать контекстное меню и выбрать пункт **Настройка**.

5.7.4. Занятость площадей

Отчет предназначен для отображения графической информации на основе планов размещения объектов. При формировании отчета в отдельном окне открывается файл Microsoft Excel®, в котором хранятся планировки объектов. Объекты, размещенные на планах, выделяются цветом в зависимости от того, какой статус они имеют на момент формирования отчета.

Состав текстовой информации для вывода на план может настраиваться пользователями. Для этих целей в отчете предусмотрена закладка **Состав информации по объектам для вывода в отчет**.

Закладка позволяет пользователю редактировать состав выводимых в отчет полей, а также регулировать очередность их расположения. При выводе плана текстовая информация по каждому объекту отображается внутри границ объекта.

С помощью флага **Выводить информацию во всплывающих окнах** можно настроить отображение текстовой информации не внутри объекта, а во всплывающих окнах, которые появляются при клике мышью по объектам. Внутри объекта в этом случае выводится только его краткое представление, для настройки которого предназначено поле **Краткое представление объекта**. Режим вывода информации во всплывающих окнах удобен, когда на плане расположено большое количество объектов небольшого размера.

С помощью механизма отборов отчет позволяет получить данные, удовлетворяющие заданным критериям. Например,

получить информацию о свободных площадях или вывести площади, занятые конкретным арендатором.

Пример отчета представлен ниже.

ГЛАВА 6

УПРАВЛЕНИЕ ВЗАИМОРАСЧЕТАМИ ПО АРЕНДЕ

6.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДСИСТЕМЫ

Подсистема управления взаиморасчетами по аренде повышает эффективность ведения расчетов по договорам аренды со стороны арендодателя за счет автоматизации рутинных операций и оперативного обеспечения разноплановой информацией.

Для выставления счетов на оплату по договорам аренды и формирования актов об оказании услуг используются документы

Для заметок

Счет на аренду и Начисление арендной платы, в которых предусмотрена необходимая аналитика.

Предусмотрено автоматическое заполнение документов, включая пакетное формирование документов по всем арендаторам и услугам или с отбором по заданным параметрам, а также групповая печать документов и отправка клиентам по электронной почте. Автоматическое формирование актов по услугам аренды может выполняться как расчетным путем, так и на основе ранее созданных счетов на оплату.

Автоматическое заполнение документов выполняется по условиям договоров аренды с учетом всех изменений, зафиксированных дополнительными соглашениями.

Предусмотрен расчет за неполный период и расчет для различных комбинаций периодичности расчетного периода и ставки (например, расчет за месяц на основе ставки за год).

Для учета объемов потребления и стоимости услуг переменной части предусмотрен отдельный документ **Регистрация объемов потребления услуг переменной части**, в котором реализовано множество различных вариантов автоматического заполнения, в том числе расчет по произвольным формулам. Данные этого документа используются для автоматического заполнения счетов и актов по аренде.

Подсистема обеспечивает ведение расчетов по договорам аренды с детализацией до периодов оплаты, объектов аренды, услуг, счетов на оплату. Настройка детализации выполняется для каждого договора индивидуально.

В документах оплаты допускается оставлять незаполненной аналитику по объектам аренды и услугам – в этом случае произойдет автоматическое распределение платежа по услугам и объектам.

Для заметок

При создании счетов на оплату услуг аренды выполняется автоматический расчет срока оплаты в соответствии с условиями договора.

Отчет **Анализ задержек платежей по аренде** обеспечивает контроль соблюдения сроков оплаты услуг и расчет пеней за задержку оплаты. Счета на оплату пени и документы начисления пеней могут быть сформированы в автоматическом режиме.

Для выставления счетов на оплату депозита в счете предусмотрен соответствующий вид операции.

Реализовано ведение расчетов с собственниками объектов недвижимости по агентской схеме. Если у объекта несколько собственников, то распределение суммы выполняется пропорционально долям в праве собственности.

С помощью отчетов **Структура расчетов по аренде** и **Отчет по начислениям и выплатам арендной платы** можно получить детальную информацию по расчетам с арендаторами, в том числе выделить из общей суммы расчетов данные по пеням и депозитам.

Документ **Планируемые поступления денежных средств** позволяет выполнять планирование платежей по аренде с последующим проведением план-фактного анализа.

Бухгалтерские проводки по расчетам с арендаторами формируются с учетом данных подсистемы управления взаиморасчетами по аренде. Это обеспечивает идентичность остатков задолженности и авансов по данным бухгалтерского учета и отраслевой подсистемы.