



Бригідер М. П.
студентка,
Дзівінська М. В.
студентка

Тернопільський національний економічний університет
м. Тернопіль, Україна

ВИЗНАННЯ ТА ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОГО СЕКТОРУ

В структурі активів суб'єктів державного сектору з 2017 року з'явився новий об'єкт обліку – інвестиційна нерухомість, який є мало дослідженим і в період здійснення економічних реформ набуває актуальності. Інформацію про інвестиційну нерухомість та її розкриття у фінансовій звітності в Державному секторі економіки здійснюється згідно з НП(С)БОДС 129 «Інвестиційна нерухомість», який затверджений наказом Міністерства фінансів № 1629 від 24.12.10 року.

Проаналізуємо структуру власного капіталу в державному секторі, з позиції розкриття постулатів «Інвестиційної нерухомості», як об'єкта що збільшує власний капітал, використовуючи міжнародний досвід відображення в обліку та звітності, вказаних об'єктів.

Поняття «капітал» асоціюється з поняттям «власність», оскільки в момент створення підприємства його стартовим капіталом виступає вартість майна. Тобто на цьому етапі, коли суб'єкт не має зовнішньої заборгованості, капітал обчислюється за загальновідомою формулою:

$$\text{Власний капітал} = \text{Активи} \quad (1.1)$$

Оскільки виникнення заборгованості є нормальним процесом діяльності установи, у подальшому власний капітал розраховується за формулою:

$$\text{Власний капітал} = \text{Активи} - \text{Зобов'язання} \quad (1.2)$$

Це рівняння показує, яка частина ресурсів належить безпосередньо власнику і за яку він несе відповідальність перед кредиторами. Отже, поняття власного капіталу тісно пов'язане з поняттями активів і зобов'язань, тому розглянемо їх визначення у стандартах, які стосуються обліку та звітності.

Крім поняття «економічні вигоди», які використовуються в НП(С)БО, національні та міжнародні стандарти для суб'єктів державного сектору містять також поняття «потенціал корисності», під яким розуміють наявні та потенційні можливості, які отримує суб'єкт бухгалтерського обліку в державному секторі від використання активів, що безпосередньо не генерують надходження грошових коштів, а забезпечують досягнення поставленої мети та задоволення потреб. Така особливість пов'язана з правовим статусом державних установ, до яких згідно з бюджетним кодексом належать органи державної влади, органи місцевого самоврядування, а також організації, створені ними в установленому порядку, що повністю утримується за рахунок відповідно державного чи місцевого бюджету.

Саме правовий статус та неприбутковість суб'єктів державного сектору зумовлюють те, що їх активи є засобом для досягнення визначної мети, тобто виконання покладених на них загальнодержавних, соціальних, політичних чи інших функцій.

Водночас активи, які безпосередньо не генерують надходження грошових коштів, визначаються як такі, що мають «потенціал корисності». Вважаємо що економічний зміст поняття власного капіталу, який наведено в чинних П(С)БО, є найбільш ефективним з точки зору джерела формування майна, адже власний капітал матиме різну сутність.

Власний капітал суб'єктів державного сектору не є їх власністю, а надається в користування для виконання суб'єктом покладених на нього функціональних обов'язків.



Фінансовий результат, що при цьому утворюється, не є показником ефективності діяльності, як, наприклад, у комерційних організаціях, а є індикатором ефективності освоєння отриманого фінансування. Крім цього, вважаємо, що суб'єкти державного сектору практично не мають впливу на розмір фондів та фінансових результатів, особливо в умовах недостатності бюджетного фінансування.

Таким чином, суб'єкти державного сектору не володіють власним майном, поняття «власний капітал» не має для них повноцінного змісту.

У зв'язку з реалізацією вимог Стратегії модернізації бухгалтерського обліку в державному секторі вважаємо за доцільне поступове ведення в облікову термінологію та практичну діяльність бюджетних установ поняття «власний капітал», яке матиме чітке визначення.

Відповідно до НП(С)БОДС інвестиційна нерухомість оцінюється або за її первісною вартістю, або за справедливою вартістю. Первісна вартість придбаної інвестиції нерухомості включає в себе ціну її придбання та видатки, безпосередньо віднесені до придбання.

Видатки, які безпосередньо віднесені до придбання інвестиційної нерухомості, включають:

- суми що сплачуються постачальниками та підрядниками за виконання будівельно-монтажних робіт;
- реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку із придбанням;
- суми непрямих податків у зв'язку із придбанням інвестиційної нерухомості;
- юридичні послуги, комісійні винагороди, пов'язані із придбанням інвестиційної нерухомості;
- інші витрати, безпосередньо пов'язані із придбанням та доведенням об'єктів інвестиційної нерухомості до стану, в якому вони придатні для використання із запланованою метою.

Первісною вартістю інвестиційної нерухомості, створеної суб'єктом державного сектору, є собівартість на дату початку використання нерухомості, виходячи із загальної суми витрат на її створення. Проте нерухомість, що утримується на умовах фінансової оренди, класифікується як інвестиційна нерухомість, тоді первісна вартість такої інвестиційної нерухомості визначається відповідно до НП(С)БОДС 126 «Оренда», затвердженого наказом Міністерства фінансів № 1629 від 24.12.10 р.

Якщо оплату інвестиційної нерухомості відстрочено, то її собівартістю є ціна відповідно до договору. Різниця між договірною ціною та загальною сумою платежів на користь постачальника визначається як витрати звітного періоду.

Первісна вартість інвестиційної нерухомості збільшується на суму витрат, пов'язаних із поліпшенням цієї нерухомості, у тому числі модернізацією, модифікацією, добудовою, дообладнанням, реконструкцією, які призвели до збільшення майбутніх економічних вигід. Але витрати, які здійснюються для підтримання в робочому стані цієї нерухомості, включається до складу витрат звітного періоду. Отримана безоплатно або за умовною вартістю інвестиційна нерухомість зараховується на баланс на дату отримання за її справедливою вартістю.

Таким чином, введення в систему обліку і звітності поняття «Інвестиційна нерухомість» забезпечить реальність та достовірність інформаційної бази щодо складу і структури необоротних активів, які формують інвестиційну нерухомість з врахуванням специфіки діяльності суб'єктів державного сектору.



28 грудня 2018 року, м. Тернопіль

Список використаних джерел

1. Лучко М. Р., Бенько І. Д., Яцишин С. Р., Мельник Н. Г. Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку і фінансової звітності : навчальний посібник . Тернопіль, 2018.
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість». URL: <http://www.rada.gov.ua>.
3. Рожелюк В. М. Нормативно-правове регулювання ведення бухгалтерського обліку як визначальний чинник його організації. *Бізнес Інформ*. 2014. № 7. С. 225–229.
4. Рожелюк В. М. Хархут Н. М. Роль фінансових інструментів в аналітичній оцінці фінансового стану підприємства. *Економічний аналіз*. 2008. Випуск 2 (18). С. 275–278.
5. Рожелюк В. М. Організація бухгалтерського обліку діяльності переробних підприємств : монографія. К.: ННЦ ІАЕ, 2013. 488 с.
6. Семанюк В. З., Рожелюк В. М. Принципи формування інноваційно-інвестиційної політики підприємств. *Економічні науки. Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету*. 2007. Вип. 12. Ч. II. С. 282–284

Гуцайлюк Л.О.

кандидат економічних наук, доцент

Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського
м. Миколаїв, Україна,

Блажкевич Р.П.

магістрант

Тернопільський національний економічний університет
м. Тернопіль, Україна

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОБЛІКУ НЕОБОРОТНИХ АКТИВІВ: ПРОБЛЕМИ ТА РІШЕННЯ

Здійснення діяльності суб'єктами державного сектору в сучасних умовах вимагає наявності значної кількості активів. Найбільш високовартісними і вагомими для провадження фінансово-господарської діяльності в бюджетній сфері є необоротні активи. Вони забезпечують не лише умови (будівлі, споруди), а й власне сам процес надання послуг.

В державному секторі, які і в багатьох галузях української економіки відбуваються трансформаційні процеси, пов'язані з розвитком міжнародних інтеграційних зв'язків. Такі процеси активно впливають на такі важливі функції управління як облік і контроль. Тому зараз як ніколи, актуалізуються питання їх реформування на засадах застосування вимог міжнародних стандартів, що уможливить вироблення єдиних підходів у питаннях оцінки необоротних активів і розуміння їх сутності. Останні, які свідчить дослідження їх трактування («необоротні активи») в різних науках (фінанси, бухгалтерський облік тощо) розглядаються по-різному. В літературі також часто вживаються різні поняття та назви (основний капітал, необоротні засоби, фіксовані активи, довгострокові активи тощо), які, однак, стосуються саме предмету нашого дослідження. Спільною рисою усіх вищезазначених активів є тривалий строк використання (понад 1 рік). Найперше, на що звертаємо увагу, досліджуючи питання обліку та контролю необоротних активів – це те, що в чинному українському законодавстві відсутнє чітке їх трактування. Зокрема, в Національних положеннях (стандартах) бухгалтерського обліку в державному секторі його не знаходимо, хоча в 123 стандарті «Основні засоби» і методичних рекомендаціях з їх обліку зустрічається поняття «інші необоротні матеріальні активи» й подається рекомендація, що до них включається. Що ж до формування й узагальнення даних про ці активи для подання у