

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

БОГУЦЬКА ЛІЛІЯ ТАРАСІВНА

УДК 657.421.1:657.62 (69)

**ОБЛІК І АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ У БУДІВЕЛЬНИХ
ОРГАНІЗАЦІЯХ**

Спеціальність 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит
(за видами економічної діяльності)

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Тернопіль – 2013

Дисертацією є рукопис.

Роботу виконано на кафедрі обліку у виробничій сфері Тернопільського національного економічного університету Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник – доктор економічних наук, професор
Задорожний Зеновій-Михайло Васильович,
Тернопільський національний економічний університет,
проректор з наукової роботи, завідувач кафедри обліку у
виробничій сфері

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Житний Павло Євгенович,
ДЗ «Луганський національний університет імені Тараса
Шевченка»,
завідувач кафедри фінансів, обліку та банківської справи

кандидат економічних наук, професор
Головко Тетяна Василівна,
ДВНЗ «Київський національний економічний
університет ім. Вадима Гетьмана»,
професор кафедри обліку підприємницької діяльності

Захист відбудеться «26» грудня 2013 р. о 14⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 58.082.03 у Тернопільському національному економічному університеті за адресою: 46020 м. Тернопіль, вул. Львівська, 11а, зал засідань.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Тернопільського національного економічного університету за адресою: 46020 м. Тернопіль, вул. Бережанська, 4.

Автореферат розісланий «25» листопада 2013 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

І. Я. Омецинська

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Євроінтеграційні процеси в економіці України зумовлюють подальше реформування вітчизняної системи обліку, яка є основою інформаційного забезпечення користувачів фінансової звітності. Як наслідок, стандартизація бухгалтерського обліку в Україні і наближення його до Міжнародних стандартів фінансової звітності ставить нові вимоги до якості облікової інформації, необхідної користувачам для прийняття раціональних управлінських рішень. В структурі активів починаючи із 2008 року виділено новий об'єкт обліку – інвестиційна нерухомість, що є малодослідженим. Відтак виникла об'єктивна необхідність проведення ґрунтовних досліджень, пов'язаних із формуванням обліково-аналітичної інформації щодо цього виду активів з метою усунення суперечливих моментів на практиці.

Особливо багато проблемних питань, пов'язаних із обліком і аналізом інвестиційної нерухомості, є на будівельних підприємствах, які забезпечують економічну та соціальну сфери країни нерухомим майном. Як свідчать статистичні дані, будівельна галузь протягом останніх років зазнала значної кризи, зокрема протягом 2008–2012 років спостерігається скорочення обсягів виконаних будівельно-монтажних робіт, що зумовило її підприємствам шукати інші шляхи ефективного використання необоротних активів. Тому дослідження порядку визнання, класифікації, оцінки та обліку інвестиційної нерухомості в період здійснення економічних реформ набуває актуальності.

Значний внесок у розвиток теорії та методології обліку нерухомості, в тому числі інвестиційної, здійснили такі вітчизняні і зарубіжні науковці: А. П. Бархатов, Ф. Ф. Бутинець, М. І. Бондар, М. А. Вахрушина, М. П. Войнаренко, С. Ф. Голов, Т. В. Головка, П. Є. Житний, З.-М. В. Задорожний, Н. В. Ігнатова, Г. Г. Кірейцев, Л. І. Куликова, Н. М. Малюга, В. Ф. Палій, І. Р. Поліщук, І. В. Супрунова, Я. В. Соколов та ін. Питаннями організації аналізу інвестицій у об'єкти нерухомого майна, а також оцінки ефективності їх утримання займалися зарубіжні та вітчизняні вчені, зокрема С. Блюмін, Н. Благородумова, Ю. Брікхем, Л. Дж. Гитман, О. В. Єфімов, І. Д. Лазаришина, Є. В. Мних, В. Ф. Суханов, Дж. Фрідман, Л. В. Чижевська, А. В. Череп, М. Г. Чумаченко, А. Д. Шеремет, С. І. Шкарабан та ін.

Беручи до уваги результати здійснених досліджень, зауважимо, що не всі проблемні питання з обліку і аналізу інвестиційної нерухомості нині вирішені. Відтак виникає об'єктивна необхідність у системному дослідженні питань визнання і оцінки інвестиційної нерухомості, документального відображення, узагальнення її на рахунках бухгалтерського обліку, виділення елементів облікової політики та організації аналізу стану, руху і ефективності утримання такого роду активів.

Практична і теоретична значущість зазначених проблемних питань визначає актуальність теми дослідження, його мету та завдання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана відповідно до плану науково-дослідних робіт

кафедри обліку у виробничій сфері Тернопільського національного економічного університету за держбюджетною темою «Теоретико-методологічні основи та практичні аспекти формування та реалізації облікової політики на макро- та мікрорівнях» (державний реєстраційний номер 0111U001035), а також темами: «Дослідження і розробка теорії, методології, технології та організації обліку, аналізу і аудиту активів, зобов'язань та господарських процесів у підприємствах, закладах» (державний реєстраційний номер 0106U012532), «Моделювання і гармонізація системи управлінського та податкового обліку у ТОВ «Пуск і Накладка» (державний реєстраційний номер 0111U000594), «Дослідження та гармонізація системи бухгалтерського обліку і контролю як інформаційного ресурсу для менеджменту» (державний реєстраційний номер 0111U010354). У межах цих наукових робіт автором розроблено теоретичні та методичні положення з обліку та аналізу інвестиційної нерухомості.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає у науковому обґрунтуванні теоретичних положень і розробці практичних рекомендацій щодо удосконалення організаційних та методичних засад відображення обліково-аналітичної інформації за об'єктами інвестиційної нерухомості з метою ефективного управління ними.

Для досягнення поставленої мети визначені наступні **завдання**:

- розкрити економічну та правову сутність інвестиційної нерухомості та запропонувати уточнення змісту її визначення;
- проаналізувати та обґрунтувати необхідність комплексної класифікації об'єктів інвестиційної нерухомості для цілей обліку й аналізу, що забезпечить розширення інформаційної бази і слугуватиме основою ефективного управління такими активами на будівельних підприємствах;
- дослідити процес визнання та оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості з метою забезпечення максимально повного відображення інформації щодо них у системі обліку та звітності;
- визначити проблемні питання організації первинного обліку в частині операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості та запропонувати напрями їх вирішення;
- удосконалити діючу систему аналітичного та синтетичного обліку об'єктів інвестиційної нерухомості на будівельних підприємствах з метою покращення інформаційного забезпечення користувачів;
- дослідити систему збору, реєстрації і узагальнення інформації за орендними операціями підприємств будівельної галузі та запропонувати шляхи їх вдосконалення;
- окреслити завдання, які повинні бути покладені в основу побудови аналітичної системи щодо оцінки стану, руху та ефективності утримання інвестиційної нерухомості і запропонувати використання комплексної системи показників – фінансових індикаторів;

- вивчити існуючі підходи до оцінки ефективності утримання активів, запропонувати методику обчислення реальної ставки прибутковості об'єктів інвестиційної нерухомості.

Об'єктом дослідження є процес відображення господарських операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості в обліково-аналітичній системі суб'єктів господарювання.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, методично-організаційних і практичних положень з бухгалтерського обліку та аналізу інвестиційної нерухомості будівельних організацій.

Методи дослідження. Для реалізації поставлених у дисертаційній роботі завдань застосовано системний підхід із використанням загальнонаукових та спеціальних методів і прийомів пізнання. Для уточнення та поглиблення змісту понятійного апарату використано гносеологічний метод. Із застосуванням діалектичного та історичного методів здійснено дослідження розвитку системи обліку і аналізу інвестиційної нерухомості. За допомогою методів аналізу та синтезу, групування і узагальнення удосконалено зміст економічно-облікових категорій та здійснено класифікацію інвестиційної нерухомості. При дослідженні нормативно-правового регулювання операцій з інвестиційною нерухомістю використовувалися методи теоретичного узагальнення, групування, конкретизації. Для розвитку положень з організації бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості використано такі методи наукового пізнання, як індукції та дедукції, аналогії, абстрагування та порівняння.

Методи абстрагування, графічний та синтезу використовувались для розробки організаційно-методичних положень аналізу інвестиційної нерухомості, утримуваних суб'єктами господарювання.

Інформаційною базою є наукові праці, опубліковані вітчизняними та іноземними науковцями з проблем удосконалення методики оцінки, обліку й аналізу об'єктів нерухомого майна, міжнародні та національні нормативно-правові акти з питань організації і ведення бухгалтерського обліку та фінансової звітності; бухгалтерська і статистична звітність будівельних підприємств; довідкові та інформаційні видання, інтернет-ресурси.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в розробці теоретичних положень і практичних рекомендацій з удосконалення організації та методики бухгалтерського обліку і аналізу операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості, що сприятиме максимізації економічних вигод від утримання цих активів та покращенню інформаційного забезпечення відповідних користувачів. Найбільш вагомими результатами, які характеризують наукову новизну та особистий внесок автора, є:

вперше:

- запропоновано комплексну систему облікового відображення інвестиційної нерухомості, що включає уточнення категорійного апарату, розроблення базової первинної документації для реєстрації усіх господарських операцій з даними активами, вдосконалення їх аналітичного і синтетичного

обліку, структури внутрішньої і фінансової звітності з метою генерування інформації про об'єкти інвестиційної нерухомості для ефективного управління ними;

удосконалено:

– визначення обліково-економічних понять «інвестиційна нерухомість» та «операційна нерухомість», зокрема запропоновано виключити із чинних визначень слова: «які розташовуються на землі», оскільки об'єкти нерухомості можуть бути розташовані не лише на земельній ділянці. Наведене уточнення сприятиме удосконаленню облікового відображення інвестиційної нерухомості;

– систему аналітичного та синтетичного обліку інвестиційної нерухомості з метою підвищення ефективності використання облікової інформації в межах підтримання єдиного підходу до побудови плану рахунків бухгалтерського обліку, а саме запропоновано використання нових субрахунків з обліку придбання та утримання інвестиційної нерухомості (156 «Придбання інвестиційної нерухомості», 185 «Інвестиційна нерухомість» у розрізі таких аналітичних рахунків: 1851 «Земельні ділянки, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1852 «Будівлі, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1853 «Споруди, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1854 «Інші активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс»);

– процес оцінки доцільності утримання інвестиційної нерухомості із використанням комплексної системи показників – фінансових індикаторів, зокрема обчислення індексів дохідності та рентабельності інвестиційної нерухомості;

– організаційні засади аналітичного процесу на будівельному підприємстві із зазначенням його складових (потреби управління, інформаційне забезпечення, критерії аналітичного дослідження, характеристики аналітичних процедур та аналітичної інформації), а також оцінки інформації із використанням відповідних характеристик руху, технічного стану, вікового складу, повноти використання інвестиційної нерухомості;

дістало подальший розвиток:

– класифікація об'єктів інвестиційної нерухомості з метою розкриття економічних, функціональних, соціальних та інших їх властивостей за такими ознаками: групами, способом надходження, соціально-економічним призначенням, галуззю використання, належністю, метою утримання, правовим визнанням, методом оцінювання, джерелами фінансування, терміном утримання, місцем розташування, вартістю, площею. Таке групування покладено в основу організації обліку та аналізу вище названих активів;

– документальне оформлення операцій з руху об'єктів інвестиційної нерухомості шляхом розроблення форм первинних документів (ІН-1 «Акт приймання та внутрішнього переміщення інвестиційної нерухомості», ІН-2 «Акт приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості», ІН-3 «Акт вибуття інвестиційної нерухомості», ІН-4 «Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості», ІН-5 «Опис інвентарних карток інвестиційної нерухомості», ІН-6 «Картка обліку

руху інвестиційної нерухомості», ІН-7 «Інвентарний список інвестиційної нерухомості», ІН-8 «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості»), що сприятиме формуванню достовірної облікової інформації про такого роду активи із врахуванням їх особливостей;

– форми внутрішньої звітності з ефективності утримання інвестиційної нерухомості, зокрема запропоновано до використання «Звіт про доходи і витрати за об'єктами інвестиційної нерухомості, переданими в операційну оренду», що містить інформацію щодо орендних операцій підприємства у розрізі об'єктів, суб'єктів, обсягів грошово-розрахункових операцій, пов'язаних з даним видом активів тощо.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання прикладних рекомендацій з вдосконалення обліку і аналізу інвестиційної нерухомості як на загальнодержавному рівні, так і на рівні окремих будівельних організацій.

Результати наукових досліджень з питань визнання, первинного, аналітичного і синтетичного обліку інвестиційної нерухомості використані при підготовці Методичних рекомендацій з обліку інвестиційної нерухомості, уточненні змісту П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» та розробці первинних документів з обліку інвестиційної нерухомості (довідка № 34030-05/641 від 29.11.2010 р., видана Управлінням методології бухгалтерського обліку Міністерства фінансів України).

Основні теоретичні положення та рекомендації впроваджено у практичну діяльність ЗАТ ПБО «Львівміськбуд» (довідка № 15/165 від 05.05.2011 р.), ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» (довідка № 05-604 від 01.06.2011 р.) і ТОВ «Тернопільбуд» (довідка № 04/624 від 15.05.2013 р.).

Окремі результати дослідження використовуються у навчальному процесі Тернопільського національного економічного університету при підготовці підручників, навчальних посібників та навчально-методичних матеріалів із курсів «Бухгалтерський облік (загальна теорія)», «Фінансовий облік», «Економічний аналіз» тощо (довідка № 126-26/1434 від 16.05.2013 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є результатом самостійного наукового дослідження. Наукові результати й розробки, висновки та пропозиції, що містяться в дисертаційній роботі, належать особисто автору.

Апробація результатів дисертації. Основні результати дослідження, викладені у дисертації, доповідались, обговорювалися й отримали позитивну оцінку на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях: «Підприємницька діяльність в Україні: проблеми розвитку та регулювання» (м. Київ, 2010 р.); «Стан, проблеми та перспективи розвитку обліку, аналізу і контролю у контексті сучасних концепцій управління» (м. Львів, 2011 р.); «Інформаційні системи і технології в економіці» (м. Київ, 2011 р.); «Розвиток бухгалтерського обліку, контролю та аналізу у сучасних концепціях управління» (м. Судак, 2011 р.); «Розвиток економіки України в умовах глобалізації» (м. Харків, 2011 р.); «Сучасні кризові явища в економіці і проблеми облікового, контрольного і аналітичного забезпечення управління

підприємством» (м. Луцьк, 2012 р.); «Проблеми і перспективи реалізації облікової, контрольної та аналітичної функцій у соціокультурному просторі сучасного бізнесу» (м. Донецьк, 2012 р.).

Публікації. За результатами дисертаційної роботи опубліковано 13 праць загальним обсягом 8,85 д. а., серед них 1 монографія у співавторстві (авторові належить 4,2 д. а.), 7 наукових статей у фахових виданнях загальним обсягом (3,72 д. а.), 5 тез доповідей загальним обсягом (0,95 д. а.).

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Основний зміст викладено на 186 сторінках друкованого тексту. Робота містить 21 таблицю та 27 рисунків, 21 додатків, розміщених на 35 сторінках. Список використаних джерел становить 246 найменувань на 25 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У розділі 1 дисертації «Теоретико-економічні основи обліку операцій з інвестиційною нерухомістю» зосереджено увагу на дослідженні змісту понять «нерухомість», «інвестиції», «інвестиційна нерухомість», розроблено класифікацію об'єктів інвестиційної нерухомості з метою її використання при організації бухгалтерського обліку та аналізу, запропоновано удосконалення оцінки даного виду активів у частині розроблення алгоритму визначення їх справедливої вартості, удосконалено організаційні та методичні складові облікової політики щодо таких об'єктів.

Автором обґрунтовано визначення об'єктів інвестиційної нерухомості як власних або орендованих на умовах фінансової оренди, у складі цілісного майнового комплексу або отриманих у господарське відання земельних ділянок, будівель, споруд, утримуваних з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності. Зокрема, у роботі акцентовано на необхідності усунення обмеження щодо розміщення таких об'єктів лише на земельних ділянках, оскільки згідно із законодавством об'єкти нерухомості можуть розміщуватися і на водоймах тощо. Крім цього, запропоновано розширити можливі шляхи надходження таких об'єктів у частині їх отримання у фінансову оренду чи господарське відання. Дане трактування служить основою для розробки напрямів удосконалення облікового відображення об'єктів інвестиційної нерухомості.

Необхідність надання достовірної інформації про фінансові результати від утримання такої нерухомості зумовлюють доцільність здійснення класифікації цих активів з подальшим розкриттям економічних, функціональних, соціальних та інших їх властивостей. Запропонована класифікація виокремлює наступні ознаки: групи об'єктів, спосіб надходження, соціально-економічне призначення, галузь використання, належність, мета утримання, правове визнання, метод оцінювання, джерела фінансування, термін утримання, місце розташування, вартість, площа).

Під час дослідження генезису оцінки з'ясовано, що при визначенні вартості інвестиційної нерухомості слід враховувати основні фактори, які впливають на їх вартість, зокрема застосовувати витратний, порівняльний та дохідний підходи, разом з показниками попиту і пропозиції на ринку нерухомості на аналогічні об'єкти. В дисертації доведено, що процес оцінки інвестиційної нерухомості – це послідовність здійснюваних процедур з метою отримання вартісного вираження об'єкта, результати якого відображаються в «Акті оцінки інвестиційної нерухомості», облікових регістрах та переноситься у фінансову звітність (рис. 1).

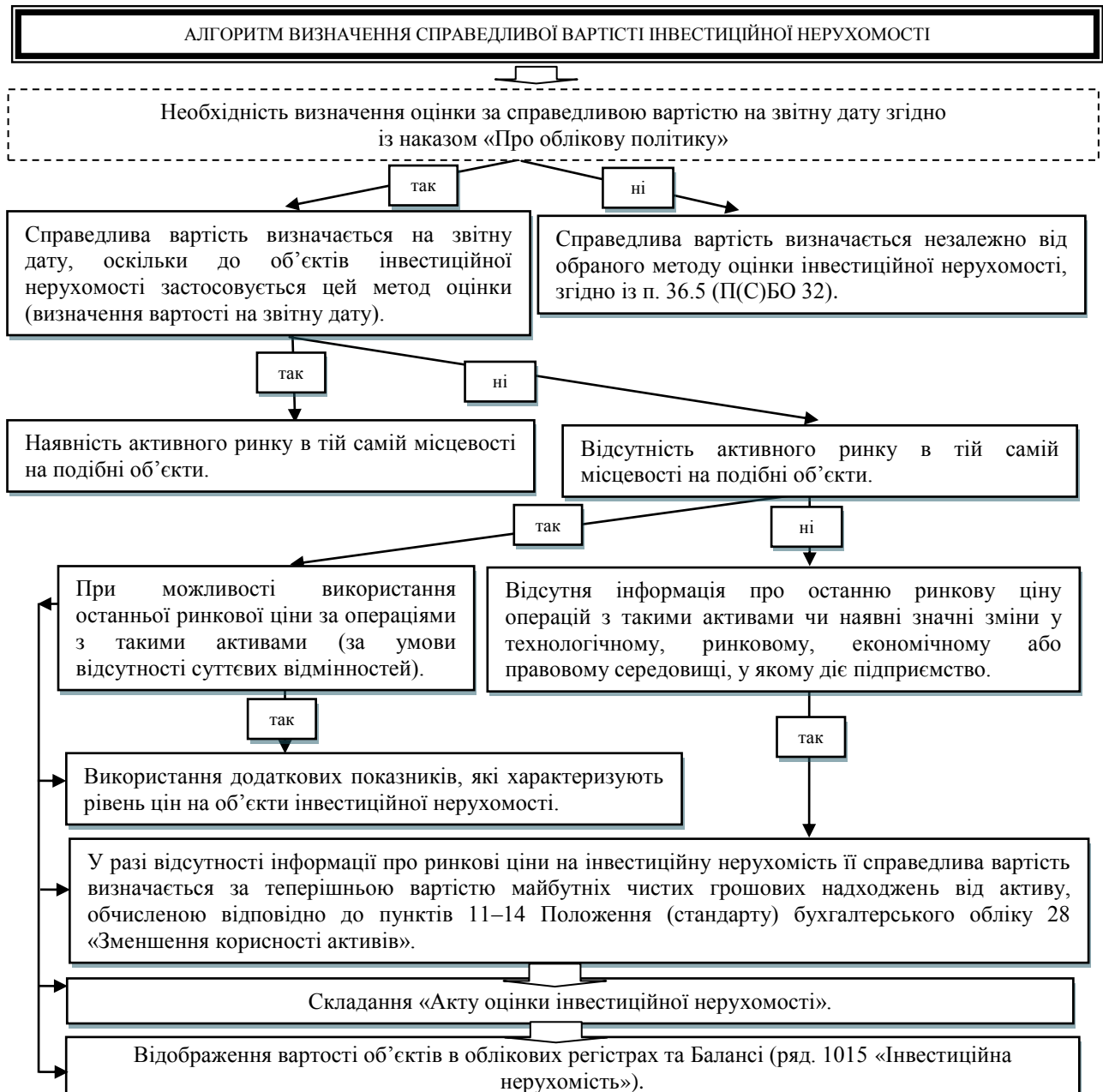


Рис. 1. Алгоритм визначення справедливої вартості

Розглянуто переваги і недоліки методів оцінки за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації та за справедливою вартістю. Доведено необхідність використання останнього методу оцінки, враховуючи притаманні особливі об'єктам інвестиційної нерухомості, зокрема: такі активи

протягом тривалого періоду часу в основному не втрачають вартості; існує можливість зростання їх вартості в зв'язку зі зміною цін на діючому ринку без понесення будь-яких витрат; унікальність таких об'єктів (неповторність фізичних характеристик); залежність вартості від функціонування ринку нерухомості в регіоні (нееластичність пропозиції); необхідність професійного управління ними (необхідність відповідного юридичного і економічного супроводу в управлінні, оскільки ефективність вкладень у такі активи в значній мірі залежатиме від прийнятих рішень за такими об'єктами); вплив інфляційних процесів; довготривалість утримання; державне регулювання операцій, пов'язаних з об'єктами інвестиційної нерухомості; потенційне зростання вартості земельних ділянок та фізичний знос будівель і споруд тощо.

З метою відображення операцій з придбання об'єктів інвестиційної нерухомості у системі бухгалтерського обліку розглянуто процес їх ідентифікації та запропоновано оформлення майнових прав на такі об'єкти за шляхами надходження.

Беручи до уваги організаційно-технологічні особливості руху та утримання інвестиційної нерухомості на будівельних підприємствах (пасивність будівельної продукції, персоніфікація споживача, нерухомість об'єктів інвестиційної нерухомості та прикріплення об'єктів до земельної ділянки чи водойм) як активних учасників ринку нерухомості, з метою забезпечення ефективної системи управління цими активами запропоновано методичні складові облікової політики. Серед них: критерії віднесення об'єктів інвестиційної нерухомості до інвестиційної нерухомості, їх первісна оцінка, вибір методу оцінки цих активів на дату балансу, амортизаційна політика щодо цих об'єктів, розроблення робочого плану рахунків з обліку інвестиційної нерухомості, графік документообігу та перелік первинних документів.

У розділі 2 дисертації «Організаційно-методичне забезпечення обліку інвестиційної нерухомості» досліджено рух об'єктів інвестиційної нерухомості у системі бухгалтерського обліку будівельного підприємства, а також описано розкриття інформації про нього у внутрішній та фінансовій звітностях.

Виокремлення нового виду активу – інвестиційної нерухомості – зумовлює необхідність детального дослідження відображення в обліковій системі всіх можливих операцій, пов'язаних із такими об'єктами.

У дисертації зосереджено увагу на порядку акумуляції облікової інформації щодо інвестиційної нерухомості за шляхами надходження та номенклатурою об'єктів. Формування зазначеної вище інформації запропоновано здійснювати у три етапи: аналітичний, методологічний, інформаційний, оскільки існує необхідність документування потоків інформації з моменту прийняття рішення про здійснення відповідної операції. В межах цих етапів здійснюється первинний та аналітичний облік доходів і витрат, пов'язаних з оприбуткуванням та рухом інвестиційної нерухомості, узагальнення на синтетичних рахунках інформації про такі об'єкти.

Автором доведено необхідність впорядкування документального відображення операцій із об'єктами інвестиційної нерухомості. Враховуючи

притаманні таким об'єктам особливості, запропоновано наступні форми первинних документів з їх обліку:

– ІН-1 «Акт приймання та внутрішнього переміщення інвестиційної нерухомості» (оформлення зарахування до складу інвестиційної нерухомості новопридбаних об'єктів; введення в експлуатацію об'єктів інвестиційної нерухомості після завершення їхнього будівництва; переведення об'єктів нерухомості зі складу основних засобів, запасів чи товарів до інвестиційної нерухомості);

– ІН-2 «Акт приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості» (відображення повернення об'єктів інвестиційної нерухомості з капітального ремонту, реконструкції чи добудови об'єкта нерухомості);

– ІН-3 «Акт вибуття інвестиційної нерухомості» (реєструється вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості при передачі їх іншому підприємству (організації) за договором купівлі-продажу, безоплатній передачі, передачі як внеску до статутного капіталу, обміну на інші активи; переведення об'єктів інвестиційної нерухомості до складу основних засобів (якщо змінено мету утримання нерухомості); переведення об'єктів інвестиційної нерухомості до складу запасів (у разі прийняття рішення на підприємстві про продаж таких об'єктів); ліквідації об'єктів інвестиційної нерухомості);

– ІН-4 «Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості» (узагальнення інформації про кожен об'єкт інвестиційної нерухомості);

– ІН-5 «Опис інвентарних карток інвестиційної нерухомості» (облік, а також систематизація інвентарних карток об'єктів інвестиційної нерухомості);

– ІН-6 «Картка обліку руху інвестиційної нерухомості» (заповнення цього реєстру здійснюється в кінці місяця за даними, що містяться в інвентарних картках та інших формах первинних документів, з урахуванням сум амортизації);

– ІН-7 «Інвентарний список інвестиційної нерухомості» (ведення цього документа здійснюється для обліку об'єктів за місцем їхньої експлуатації і за матеріально відповідальними особами);

– ІН-8 «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості» (застосовується підприємствами для визначення суми амортизації інвестиційної нерухомості, що оцінюється за первісною вартістю);

– «Акт приймання передачі інвестиційної нерухомості у операційну оренду» (містить інформацію за об'єктами та суб'єктами, що беруть участь у орендних операціях).

Особливу увагу в роботі зосереджено на відображенні операцій з інвестиційною нерухомістю у системі синтетичного обліку. Зокрема, запропоновано внести окремі зміни в Інструкцію про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку № 291 в частині придбання інвестиційної нерухомості. З цією метою рекомендовано відображати здійснені витрати для формування їх первісної вартості на субрахунку 156 «Придбання інвестиційної нерухомості», а також відкривати аналітичні рахунки 1511 та 1512 до

субрахунку 151 «Капітальне будівництво» при будівництві такої нерухомості підрядним чи господарським способом відповідно (рис. 2).

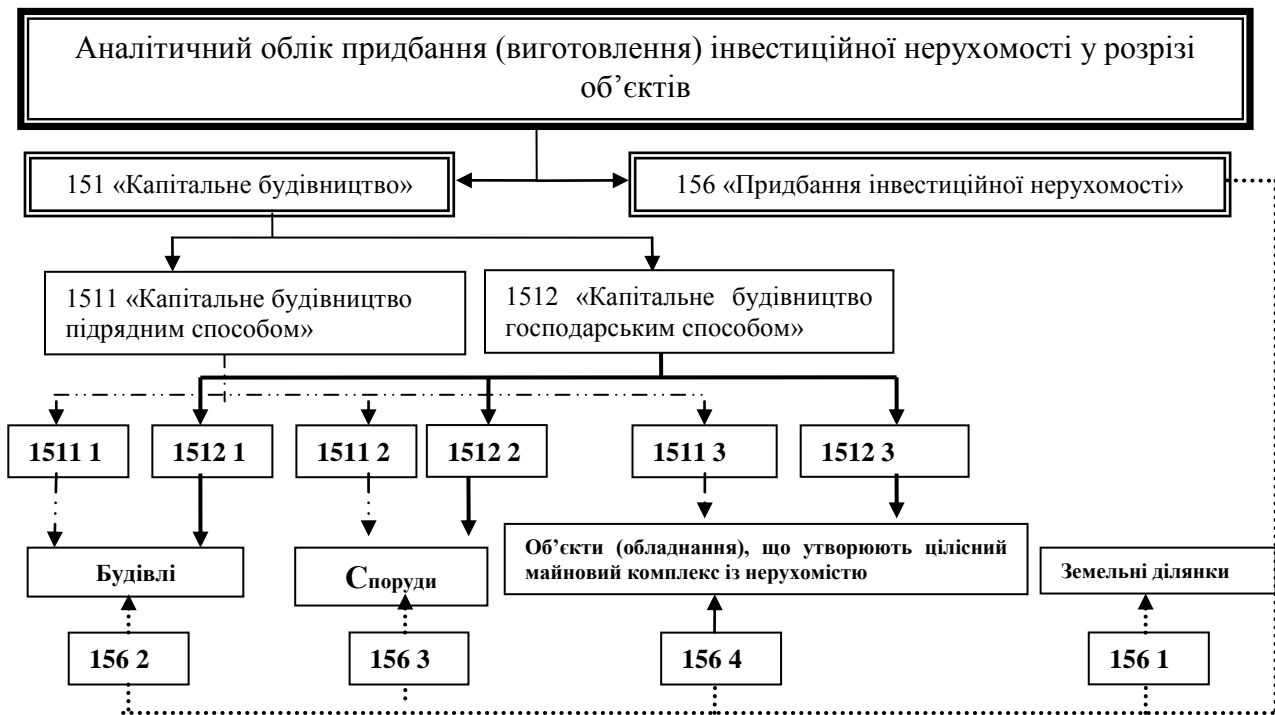


Рис. 2. Облік капітальних інвестицій при придбанні (будівництві) інвестиційної нерухомості

З метою забезпечення ідентифікації об'єктів інвестиційної нерухомості запропоновано введення додаткового субрахунку 185 «Інвестиційна нерухомість» до рахунку 18 та змінити його назву на «Довгострокова дебіторська заборгованість, інвестиційна нерухомість та інші необоротні активи». При цьому рекомендовано виділення наступних аналітичних рахунків: 1851 «Земельні ділянки, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1852 «Будівлі, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1853 «Споруди, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1854 «Інші активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс».

Здійснено класифікацію витрат, пов'язаних із утриманням об'єктів інвестиційної нерухомості (на ремонт, опалення, освітлення, охорону та інші витрати) за об'єктами, що забезпечують надходження орендних платежів, а також таких, що не забезпечують їх надходження.

Пропозиції з удосконалення системи документування та узагальнення інвестиційної нерухомості на рахунках бухгалтерського обліку дозволяють відобразити цикл операцій із такими об'єктами, а результати подавати у формі внутрішньої звітності «Звіт про доходи і витрати за об'єктами інвестиційної нерухомості, переданими в операційну оренду» (рис. 3).

У сукупності наведені пропозиції сприятимуть удосконаленню організації і методики бухгалтерських операцій із інвестиційною нерухомістю, що дозволяє забезпечити необхідною інформацією відповідних користувачів, а також відображати фінансові результати щодо утримуваних об'єктів.

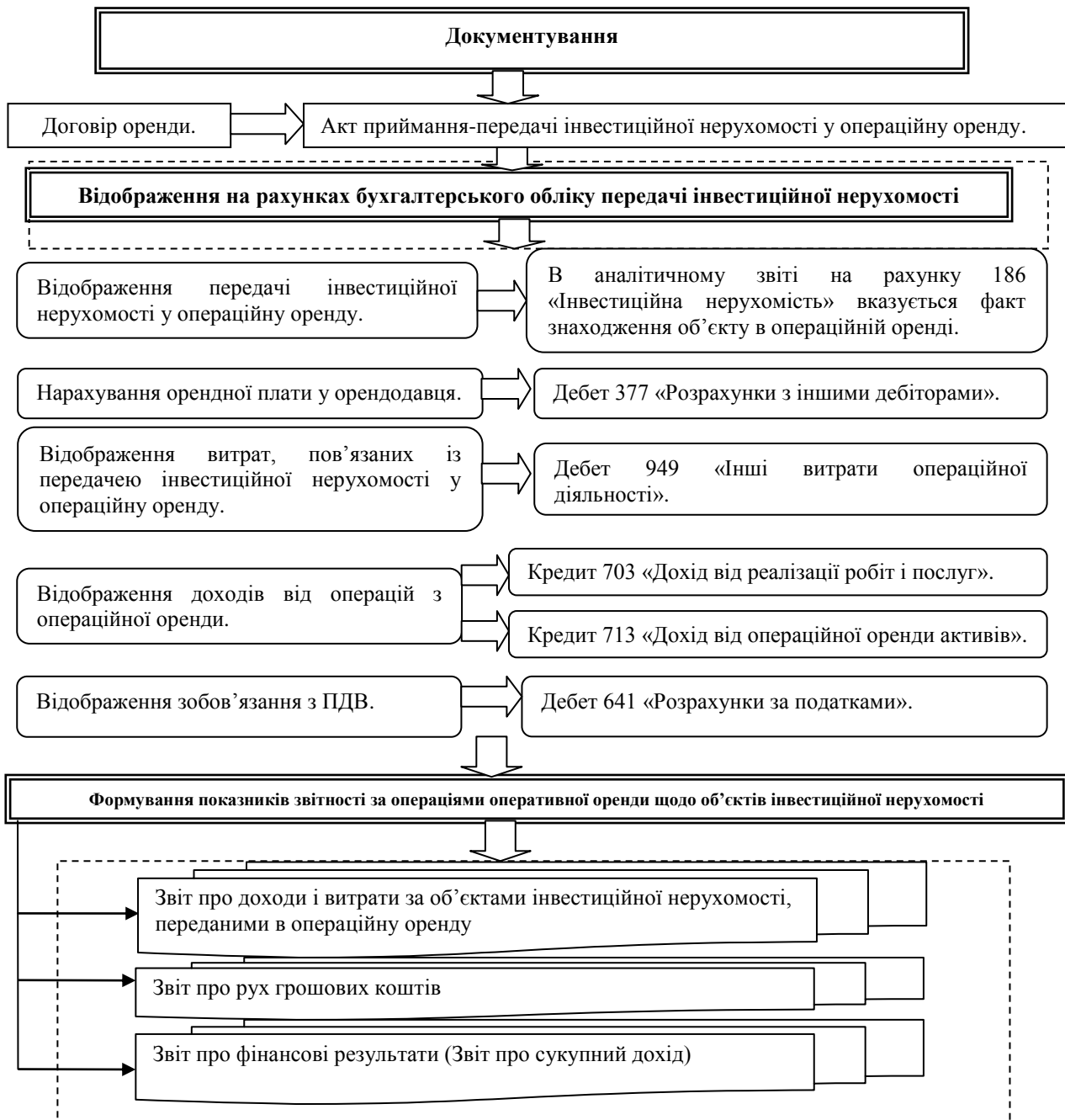


Рис. 3. Відображення у системі обліку передачі об'єктів у операційну оренду

У розділі 3 «Організація та методика аналізу інвестиційної нерухомості» удосконалено організаційні засади аналізу інвестиційної нерухомості із відображенням порядку забезпечення аналітичного процесу підприємства.

Вивчаючи питання організації аналітичної роботи на підприємстві, зауважено, що ця система повинна бути побудована таким чином, щоб максимально відповідати на потреби управління на усіх етапах її здійснення, а також реагувати на зміни пріоритетних цілей та забезпечувати реалізацію прийнятих рішень. З урахуванням цього запропоновано та схематично відображено порядок забезпечення аналітичного процесу на будівельному підприємстві (рис. 4).



Рис. 4. Система здійснення аналізу з інвестиційною нерухомістю будівельного підприємства

Здійснено дослідження ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості, розглядаючи питання доцільності їх утримання. При цьому порівнюється сума фінансового результату за звітний період і умовний економічний ефект від використання їх як операційної нерухомості (обсяги економії грошових коштів за такими об'єктами).

Оскільки успішна економічна діяльність будівельних підприємств значною мірою визначається ефективним функціонуванням системи управління інвестиційною нерухомістю, виникає потреба розробки показників, що відображатимуть такі результати. Оцінюючи необхідність у таких розрахунках, автором запропоновано здійснювати обчислення дохідності та рентабельності інвестиційної нерухомості, що характеризують не тільки ступінь її використання, але й досягнутий до нинішнього часу рівень корисної віддачі минулих інвестиційних вкладень.

Розрахунок дохідності інвестиційної нерухомості здійснено із використанням даних щодо вартості цих активів та сум одержаних грошових надходжень за об'єктами інвестиційної нерухомості, переданими в операційну оренду. При проведенні таких розрахунків запропоновано використовувати наступну інформацію: розмір ставки орендної плати; фактична площа інвестиційної нерухомості, переданої в операційну оренду; обсяги та вчасність погашення дебіторської заборгованості за орендними операціями; сума інших доходів (окрім орендної плати), одержаних протягом звітного періоду за утримуваними об'єктами інвестиційної нерухомості (доходи від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості). Фактичне значення показника дохідності інвестиційної нерухомості також залежить і від зміни кількості об'єктів інвестиційної нерухомості, задіяних в орендних операціях, розміру орендної плати.

Запропоновано обчислювати рентабельність інвестиційної нерухомості як фінансового коефіцієнта, що характеризує рентабельність капіталу, вкладеного в інвестиційну нерухомість, і розраховується як відношення чистого прибутку за об'єктами інвестиційної нерухомості до їх вартості. Якщо об'єкт нерухомого майна будівельного підприємства одночасно є об'єктом операційної та іншої діяльності, то запропоновано використовувати критерій розподілу для визначення вартості об'єктів інвестиційної нерухомості (вартість нерухомого майна/площа нерухомого майна \times площа переданих у оренду об'єктів).

Ефективно організована система аналізу та методика його проведення дають змогу своєчасно отримувати обсяги необхідної інформації управлінському персоналу за об'єктами інвестиційної нерухомості щодо ефективності її утримання з метою максимізації економічного ефекту.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі проведено теоретичне узагальнення і дано вирішення наукових проблем щодо вдосконалення теоретико-методичних положень та розробки практичних рекомендацій з обліку і аналізу інвестиційної

нерухомості у будівельних організаціях. Висновки та пропозиції, отримані внаслідок проведених наукових досліджень, є наступними:

1. Під інвестиційною нерухомістю слід розуміти власні або орендовані на умовах фінансової оренди, або отримані в господарське відання земельні ділянки, будівлі, споруди, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності. Операційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях.

2. З метою забезпечення ефективного управління інвестиційною нерухомістю доцільно використовувати комплексну класифікацію її об'єктів у системі обліку та аналізу, що відображатиме закономірності визнання, оцінки, руху та їх утримання. Класифікаційними ознаками слід вважати: групи; спосіб надходження; соціально-економічне призначення; галузь використання; належність; мета утримання; правове визнання; метод оцінювання; джерела фінансування; термін утримання; місце розташування; вартість; обсяги. Дослідження об'єкта в межах запропонованих характеристик дасть змогу достатньо повно розкрити його економічні, функціональні, соціальні та інші властивості, що, безумовно, позитивно вплине на ефективність утримання та використання інвестиційної нерухомості.

3. Оскільки об'єктам інвестиційної нерухомості притаманні певні особливості, їх первинний і аналітичний облік доцільно здійснювати у таких документах: «Акт приймання та внутрішнього переміщення інвестиційної нерухомості» (форма ІН-1); «Акт приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості» (форма ІН-2); «Акт вибуття інвестиційної нерухомості» (форма ІН-3); «Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості» (форма ІН-4); «Опис інвентарних карток інвестиційної нерухомості» (форма ІН-5); «Картка обліку руху інвестиційної нерухомості» (форма ІН-6); «Інвентарний список інвестиційної нерухомості» (форма ІН-7); «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості» (форма ІН-8).

4. З метою вдосконалення порядку відображення об'єктів інвестиційної нерухомості в системі синтетичного та аналітичного обліку необхідно внести окремі зміни у діючий План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій та Інструкцію № 291 про його застосування. Зокрема, при придбанні інвестиційної нерухомості здійснені витрати для формування їх первісної вартості обліковувати на субрахунку 156 «Придбання інвестиційної нерухомості». Облік інвестиційної нерухомості запропоновано здійснювати на субрахунку 185 «Інвестиційна нерухомість» з використанням аналітичних рахунків: 1851 «Земельні ділянки, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1852 «Будівлі, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1853 «Споруди, що визнані

інвестиційною нерухомістю»; 1854 «Інші активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс». Ця пропозиція вимагає зміни назви рахунка 18 на «Довгострокова дебіторська заборгованість, інвестиційна нерухомість та інші необоротні активи».

5. Розроблені у дисертації організаційні та методичні складові облікової політики щодо обліку об'єктів інвестиційної нерухомості на будівельних підприємствах сприяють побудові дієвої організації бухгалтерського обліку цих активів. Для підвищення достовірності даних бухгалтерського обліку розроблено алгоритм оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, що враховує вимоги національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

6. Удосконаленню облікового процесу для задоволення інформаційних потреб менеджменту щодо орендних операцій будівельного підприємства у розрізі об'єктів, суб'єктів, обсягів грошово-розрахункових операцій тощо сприятиме використання запропонованої форми внутрішньої звітності щодо об'єктів інвестиційної нерухомості («Звіт про доходи і витрати за об'єктами інвестиційної нерухомості, переданими в операційну оренду»).

7. Система організації аналітичної роботи на підприємстві повинна бути побудована таким чином, щоб максимально відповідати потребам управління на усіх етапах її здійснення, реагувати на зміни пріоритетних цілей та забезпечувати реалізацію прийнятих рішень, що відповідають стратегії розвитку підприємства. З урахуванням цього запропоновано порядок забезпечення організації аналітичної роботи на будівельних підприємствах.

8. Для раціонального управління та ефективного залучення об'єктів інвестиційної нерухомості у господарську діяльність необхідно здійснювати оцінку їх наявності, структури, руху, технічного стану, вікового складу та повноти використання із застосуванням відповідної системи аналітичних показників. Аналіз показників, що характеризують забезпеченість об'єктами інвестиційної нерухомості, слід проводити за такими напрямками: аналіз джерел фінансування придбаних об'єктів інвестиційної нерухомості; аналіз об'єктів інвестиційної нерухомості за терміном експлуатації; обчислення коефіцієнта оновлення інвестиційної нерухомості, який характеризуватиме обсяги введених в дію об'єктів інвестиційної нерухомості у відсотках за звітний період часу (місяць, квартал, рік) до утримуваних на підприємстві таких активів.

9. Вдосконаленню оцінки ефективності утримання та використання інвестиційної нерухомості повинна сприяти розроблена комплексна система економічних показників. Обчислення індексу дохідності інвестиційної нерухомості слід проводити із використанням таких даних, як: загальна середньорічна вартість цих активів; ставка орендної плати за 1 м² об'єкта нерухомості, переданого в оренду; фактична площа об'єкта, що бере участь у орендних операціях; обсяги та своєчасність погашення дебіторської заборгованості за орендними операціями; сума інших доходів (окрім орендної плати), одержаних протягом звітного періоду за об'єктами інвестиційної нерухомості; середня вартість об'єктів інвестиційної нерухомості протягом

досліджуваного періоду, а також рентабельності інвестиційної нерухомості як більш узагальнюючого показника. При обчисленні рентабельності інвестиційної нерухомості до уваги слід брати також інформацію про доходи, отримані від збільшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографія:

1. Актуальні питання облікової політики підприємств щодо необоротних активів: [моногр.] / З.-М. В. Задорожний, Л. Г. Семеген, Л. Т. Богуцька. – Тернопіль : ТНЕУ, 2012. – 237 с. (4,2 д. а.).

Наукові праці, в яких відображено основні наукові результати дисертації:

2. Богуцька Л. Т. Проблеми нормативно – правового регулювання обліку інвестиційної нерухомості в Україні / Л. Т. Богуцька // Науковий вісник Буковинської державної фінансової академії. – 2009. – Вип. 4(17). – С. 274–282. – Серія «Економічні науки». – (0,58 д. а.).

3. Богуцька Л. Т. Порядок формування і відображення облікової інформації про нерухоме майно / Л. Т. Богуцька // Галицький економічний вісник. – 2009. – №4(25). – С. 125–133 (0,57 д. а.).

4. Богуцька Л. Т. Деякі аспекти обліку інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Економічний аналіз. – 2010. – №6. – С. 183–192 (0,98 д. а.).

5. Богуцька Л. Т. Облік інвестиційної нерухомості відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку / Л. Т. Богуцька // Управління розвитком. – 2011. – № 5 (102). – С. 145–147 (0,25 д. а.).

6. Богуцька Л. Т. Ідентифікація та оцінка об'єктів, утримуваних з метою передачі в оренду: вітчизняний та зарубіжний досвід / Л. Т. Богуцька // Вісник Сумського НАУ. – 2011. – Вип. 6/1(48). – С. 18–22. – (Серія «Економіка і менеджмент»). – (0,47 д. а.).

7. Богуцька Л. Т. Економічна сутність та класифікація об'єктів інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Вісник Львівської комерційної академії. – 2011. – Вип. 35. – С. 45–49 (0,5 д. а.).

8. Богуцька Л. Т. Аналітична оцінка ефективності утримання та використання об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктами господарювання / Л. Т. Богуцька // Економічні науки. – 2012. – Вип. 9(33)1. – С.79–86. – (Серія «Облік і фінанси»). – (0,37 д. а.).

Основні праці апробаційного характеру:

9. Богуцька Л. Т. Використання оцінки за справедливою вартістю щодо об'єктів інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Підприємницька діяльність в Україні: проблеми розвитку та регулювання : зб. матеріалів IV Міжнар. наук.-практ. конф., 27 – 28 трав. 2010 р., м. Київ. – К. : МІБО КНЕУ, 2010. – С. 24–28 (0,2 д. а.).

10. Богуцька Л. Т. Використання сучасних інформаційних технологій для аналізу ефективності інвестиційних проектів / Л. Т. Богуцька // Інформаційні системи і технології в економіці тези доп.: Міжнар. наук.-практ. конф., (Київ, 3–4 берез. 2011 р.) / відп. ред. О. А. Марченко. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2011. – С. 185–188 (0,15 д. а.).

11. Богуцька Л. Т. Організація облікового процесу щодо об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктом господарювання / Л. Т. Богуцька // Розвиток бухгалтерського обліку, контролю та аналізу у сучасних концепціях управління: Міжнар. наук.-практ. конф., 19–20 трав. 2011р., м. Судак. – Сімферополь : ВД «АРИАЛ», 2011. – С. 240–244 (0,25 д. а.).

12. Богуцька Л. Т. Аналітичне забезпечення та оцінка ефективності використання інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Сучасні кризові явища в економіці і проблеми облікового, контрольного і аналітичного забезпечення управління підприємством: матеріали V Міжнар. наук.-практ. конф., 25 трав. 2012 р. / відп. ред. Герасимчук. – Луцьк : РВВ Луцького нац. техн. ун-т, 2012. – С. 17–19 (0,1 д. а.).

13. Богуцька Л. Т. Методичні аспекти аналізу стану та руху об'єктів інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Проблеми і перспективи реалізації облікової, контрольної та аналітичної функцій у соціокультурному просторі сучасного бізнесу : тези доп. Міжнар. наук.-практ. інтер. конф., 25 квіт. 2012 р., м. Донецьк / М-во освіти і науки, молоді та спорту України; Донец. нац. ун-т економіки і торгівлі ім. Туган-Барановського; ред. кол. О. О. Шубін та ін. – Донецьк : Дон НУЕТ, 2012. – С. 281–285 (0,23 д. а.).

АНОТАЦІЯ

Богуцька Л. Т. Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності). – Тернопільський національний економічний університет Міністерства освіти і науки України, Тернопіль, 2013.

У дисертації розкрито теоретичні та організаційно-методичні засади бухгалтерського обліку і аналізу операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості. Досліджено економічну сутність нерухомості, інвестицій, інвестиційної нерухомості. Розроблено класифікацію об'єктів інвестиційної нерухомості з метою її використання у бухгалтерському обліку та аналізі.

Запропоновано удосконалення оцінки в частині розроблення алгоритму визначення справедливої вартості. Удосконалено організаційні та методичні складові облікової політики щодо об'єктів інвестиційної нерухомості. Внесено пропозиції щодо удосконалення облікового відображення господарських операцій з придбання, утримання та відчуження інвестиційної нерухомості. Розроблені форми первинних документів та внутрішньої звітності.

Обґрунтовано теоретичні положення та запропоновані напрями удосконалення аналізу операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, класифікація інвестиційної нерухомості, оцінка нерухомості, облік інвестиційної нерухомості, аналіз інвестиційної нерухомості.

АННОТАЦИЯ

Богущкая Л. Т. Учет и анализ инвестиционной недвижимости в строительных организациях. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.09 – бухгалтерский учет, анализ и аудит (по видам экономической деятельности). – Тернопольский национальный экономический университет Министерства образования и науки Украины, Тернополь, 2013.

Диссертация посвящена теоретическому и методическому обоснованию положений, а также разработке рекомендаций по усовершенствованию учета и анализа операций с инвестиционной недвижимостью.

Объектом исследования выступают хозяйственные операции, связанные с инвестиционной недвижимостью.

Предметом исследования является совокупность теоретических, организационно-методических и практических вопросов, связанных с учетом и анализом операций с инвестиционной недвижимостью.

В ходе исследования сосредоточено внимание на исследовании содержания понятий «недвижимость», «инвестиции», «инвестиционная недвижимость». Разработана классификация объектов инвестиционной недвижимости с целью ее использования при организации бухгалтерского учета и анализа. Предложено усовершенствование оценки данного вида активов в части разработки алгоритма определения ее справедливой стоимости. Автором обосновано определение объектов инвестиционной недвижимости как собственных или арендованных на условиях финансовой аренды, в составе целостного имущественного комплекса или полученных в хозяйственное ведение земельных участков, зданий, сооружений, находящихся с целью получения арендных платежей и/или увеличения собственного капитала, а не для производства и поставки товаров, предоставления услуг, административной цели или продажи в процессе обычной деятельности. Усовершенствовано организационные и методические составляющие учетной политики по этим объектам.

Разработана классификация инвестиционной недвижимости для целей бухгалтерского учета и анализа. Предложен алгоритм расчета справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости и отражен порядок регистрации имущественных прав на них с целью отражения операций приобретения таких объектов в системе бухгалтерского учета.

В диссертации особое внимание уделено аккумуляции учетной информации по путям поступления инвестиционной недвижимости и

номенклатуре объектов. Формирование выше указанной информации предложено осуществлять в три этапа (аналитический, методологический, информационный), в пределах которых происходит формирование и отражение первичного и аналитического учета доходов и расходов, связанных с приобретением инвестиционной недвижимости, обобщение на синтетических счетах движения и признания таких объектов.

Автором доказана необходимость упорядочения документального отражения операций с объектами инвестиционной недвижимости, учитывая это, предложен пакет форм первичных документов, в частности: «Акт приема и внутреннего перемещения инвестиционной недвижимости» (форма ИН-1), «Акт приема-сдачи отремонтированных, реконструированных и достроенных объектов инвестиционной недвижимости» (форма ИН-2), «Акт выбытия инвестиционной недвижимости» (форма ИН-3), «Инвентарная карточка учета инвестиционной недвижимости» (форма ИН-4), «Опись инвентарных карточек инвестиционной недвижимости» (форма ИН-5), «Карточка учета движения инвестиционной недвижимости» (форма ИН-6), «Инвентарный список инвестиционной недвижимости» (форма ИН-7), «Расчет амортизации инвестиционной недвижимости» (форма ИН-8).

Усовершенствованы организационные основы анализа инвестиционной недвижимости с отражением порядка обеспечения аналитического процесса предприятия. Изучая вопросы организации аналитической работы на предприятии, замечено, что эта система должна быть построена таким образом, чтобы максимально удовлетворять потребности управления на всех этапах ее осуществления, а также быть уязвимой к изменениям приоритетных целей и обеспечивать реализацию принятых решений, отвечающих стратегии развития предприятия.

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, классификация инвестиционной недвижимости, оценка недвижимости, учет инвестиционной недвижимости, анализ инвестиционной недвижимости.

ANNOTATION

Bogutska L. T. Accounting and analysis of investment property in construction organizations. – Manuscript.

Dissertation for the degree of candidate of economical sciences, specialty 08.00.09 – Accounting, Analysis and Audit (bu the of economic activity). – Ternopil National Economic University Ministry of Education and Science of Ukraine, Ternopil, 2013.

In dissertation revealed theoretical and organizational and methodological foundations of Accounting and Analysis and analysis operations with real estate investing. Developed classification objects of investment property for accounting and analysis.

Proposed improvement of evaluation in terms of development of the algorithm for determining fair value. Improved organizational elements and methods components accounting policies objects on investment property.

The suggestions for improving your business operations reflected the acquisition, holding and disposition of investment real estate. The suggestions for improving your business operations reflected the acquisition , holding and disposition of investment real estate. Developed forms of primary documents and internal reporting. Theoretical position and proposed directions for improvement of the analysis of transactions with real estate investing.

Keywords: investment property, investment property classification, valuation, accounting, investment property analysis operations with investment property.

Підписано до друку 22.11.2013 р.
Формат 60x90/16. Гарнітура Times.
Папір офсетний. Друк на дублюванні.
Умов. друк. арк. 0,9. Зам. № А0026-13. Тираж 130 прим.

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців ДК №3467 від 23.04.2009 р.

Віддруковано у ВПЦ “Економічна думка ТНЕУ”
46020 Тернопіль, вул. Львівська, 11
тел. (0352) 47-58-72

