

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ

О.А. Урбан

Луцький національний технічний університет, urban–oksana@rambler.ru

Поняття «інвестиційна нерухомість» в Україні в обліковому середовищі з'явилося у 2007 році. В зв'язку з затвердженням Положення стандарту бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» від 02.07.2007р. №779. Інвестиційна нерухомість, за умови її визнання, повинна відповідати критеріям не лише тим, що прописані в стандарті бухгалтерського обліку, а також й іншим вимогам, оскільки нерухомість є одночасно і об'єктом обліку, і об'єктом права [1].

Згідно П(с)БО 32 нерухомість поділяється на інвестиційну та операційну. Відображення конкретного об'єкта нерухомого майна в обліку залежить від того, з якою метою він був придбаний, що й коли планується з ним робити. Об'єкт нерухомості, що був придбаний для використання у власній діяльності, наприклад земельна ділянка, призначена для виробництва сільськогосподарських культур, будівництва виробничих приміщень чи об'єктів невиробничої сфери, повинна бути відображена в обліку як основний засіб. Те саме стосується і будівлі, придбаної для власного використання – під офіс, склад, виробничий цех та інше.

Якщо, об'єкт нерухомості не буде використовуватись за його прямим призначенням у власній діяльності, але буде приносити дохід від оренди, то в такому випадку об'єкт нерухомого майна буде відображатись в обліку як об'єкт інвестиційної нерухомості. Переоцінка об'єктів основних засобів відбувається наступним чином: переоцінена первісна вартість і знос об'єкта основних засобів визначаються як добуток відповідно первісної вартості або зносу на індекс переоцінки. Індекс переоцінки визначається шляхом ділення справедливої вартості об'єкта, який переоцінюється, на його залишкову вартість.

У національному положенні бухгалтерського обліку зроблено акцент на моделі оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю. Потрібно безпосередньо у стандарті або в методичних рекомендаціях щодо його застосування визначити порядок документального підтвердження справедливої вартості інвестиційної нерухомості. Це має важливе значення для практичного впровадження принципів оцінки, регламентованих П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

На даному етапі здійснення операцій з інвестиційною нерухомістю традиційний бухгалтерський облік вже не задовольняє ускладненим вимогам управління даним процесом. Такі вимоги створюють передумови до виникнення нового напрямку діяльності фахівців в області контролю господарських операцій, заснованого на синтезі обліку, калькуляції, аналізу, прогнозування, еко-

номіко–математичних методів, де система контролю стає повноправним елементом в управлінні діяльністю підприємством.

В процесі контролю важливим є вміння використовувати облікові дані для планування і контролю діяльності підприємства, інтерпретувати інформацію залежно від її характеру і суті управлінських рішень, які приймаються на її основі.

При здійсненні операцій з інвестиційною нерухомістю здійснюється проектування управлінського контролю, який охоплює наступні основні етапи:

- визначення загальної мети підприємства і її проміжних цілей;
- визначення центрів відповідальності по кожній ланці операції з інвестиційною нерухомістю;
- розробка показників діяльності для мотивації і узгодження мети;
- вимірювання фактичних показників операції з інвестиційною нерухомістю і складання звітності.

Контроль виконання будь–яких операцій заснований на тактиці ухвалення рішень, тобто цілеспрямованому виборі одного з декількох альтернативних варіантів дій для забезпечення досягнення вибраної мети або рішення певної проблеми. Звичайно управлінський процес включає ідентифікацію проблеми усвідомлення відповідальності за неї, визначення переліку можливостей, їх аналіз, оцінка і в подальшому вибір і ухвалення рішення. Підставою для ухвалення цього рішення є релевантна інформація, яка охоплює кількісні показники та якісні характеристики.

Типовими обмеженнями виконання операції з інвестиційною нерухомістю є:

- попит на об'єкти інвестиційної нерухомості;
- наявність виробничих завдань для яких терміново потрібна інвестиційна нерухомість;
- виробнича потужність підприємства;
- грошові ресурси.

Істотним чинником контролю за виконанням операцій з інвестиційною нерухомістю є використання обмежених ресурсів на основі аналізу маржинального доходу на одиницю продукції, яка виражена у вимірнику обмежуючого чинника, в умовах здійснення такої операції.

З точки зору економічної сутності інвестиційної нерухомості операція формує сукупність процедур, вживаних для збору, обліку і узагальнення інформації про майно та земельні ділянки, а також для планування фінансово–господарської діяльності в рамках реалізації договору по операціях з інвестиційною нерухомістю [2].

Допоки у вітчизняних інструктивних документах немає рекомендацій щодо документального відображення об'єктів інвестиційної нерухомості. Тому доцільним було б розглянути необхідність розробки стандартних уніфікованих форм первинних документів, що, власне, відобразать оприбуткування, тобто зарахування на баланс об'єктів, які можна віднести згідно з діючим П(С)БО до інвестиційної нерухомості, та їх вибуття. Рекомендуємо ввести документи такі, як «Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості» та «Акт списання інвестиційної нерухомості». Первинні документи, які необхідні для повного висвітлення інформації про наявність і рух об'єктів інвестиційної нерухомості, можна поділити за наступними напрямками, залежно від того, яку інформацію вони містять:

- придбання об'єктів інвестиційної нерухомості;
- переведення до складу інвестиційної нерухомості;
- виведення об'єктів зі складу інвестиційної нерухомості;
- вибуття інвестиційної нерухомості.

Розглянувши питання зовнішнього контролю інвестиційної нерухомості можна зробити висновок, що він є необхідним при здійсненні будь–якої інвестиційної діяльності, як при прийнятті інвестиційного рішення, так і при використанні залучених коштів. З розвитком вітчизняного фондового ринку і виходом на міжнародні ринки цінних паперів Україна повинна буде переходити на прийняті у світі норми аудиторського контролю за інвестиціями різних видів та здійснення інвестиційних процесів. Проблема удосконалення аудиту інвестицій заслуговує глибокого розгляду і зарубіжний досвід може стати корисним підґрунтям для подальших досліджень у цьому напрямку.

Список використаних джерел:

1. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи» затверджене Наказом Міністерства фінансів України від 18.10.1999 р. № 242.

2. Марчук І.О.. Сучасні підходи до організації контролю інвестиційної нерухомості [Електронний ресурс]/ І.О. Марчук – Режим доступу: <http://ic.faaf.org.ua/pdf/112-suchasni-pidhodi-do-organizacii-kontrolyu-investiciynoi-neruhomosti.pdf>