

оцінки виконання планів. Затвердження планів для підприємства по суті також є прийняття рішень, які забезпечують розвиток виробництва у майбутньому планованому відрізку часу. При цьому враховуються результати виконання попередніх планів, вивчаються тенденції розвитку економіки підприємства, виявляються і враховуються додаткові резерви виробництва. Аналіз господарської діяльності є засобом не тільки обґрунтування планів, а й контроль за їх виконанням [4]. Планування починається і закінчується аналізом результатів діяльності підприємства. Аналіз господарської діяльності дозволяє підвищити рівень планування, зробити його науково обґрунтованим. Таким чином, аналіз господарської діяльності є важливим елементом у системі управління комунальними підприємствами, дієвим засобом виявлення внутрішньогосподарських резервів, основою розробки науково обґрунтованих планів та управлінських рішень.

### Література

1. Савицкая Г. В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия // <http://www.twirpx.com/file/19694/>
2. Чумаченко М. Г. Економічний аналіз // <http://ebk.net.ua/Book/BookEkAnaliz/tablica.htm>
3. Івахненко В. М. Курс економічного аналізу // <http://studentam.kiev.ua/content/view/full/676/8/7/>
4. Баканов М. И., Шеремет А. Д. Теория экономического анализа // <http://www.twirpx.com/file/23908/>  
*Стаття надійшла до редакції 15.04. 2010 р.*

УДК 657.471

**Т. В. Головка,**  
канд. екон. наук, доц.,  
професор кафедри обліку підприємницької діяльності,  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»,

### МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Исследуются проблемы оценки и бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости, критерии распределения объектов операционной и инвестиционной недвижимости. Предложены пути решения данной проблемы.

**Ключевые слова:** инвестиционная недвижимость, операционная недвижимость, первоначальная стоимость, справедливая стоимость.

The problems of estimation and record-keeping of the investment real estate, criteria of distributing of objects of the operating and investment real estate, are probed. The ways of decision of this problem are offered.

**Keywords:** investment real estate, operating real estate, acquisition cost, fair value.

Досліджуються проблеми оцінки та обліку інвестиційної нерухомості, критерії розподілу об'єктів операційної та інвестиційної нерухомості. Запропоновано шляхи вирішення даної проблеми.

**Ключові слова:** інвестиційна нерухомість, операційна нерухомість, первісна вартість, справедлива вартість.

На сучасному етапі розвитку ринкових механізмів в Україні питання визнання та обліку інвестиційної нерухомості на сьогоднішній день не можна вважати повністю вирішеними. Теоретичні та практичні засади обліку інвестиційної нерухомості досліджені в роботах С.Ф. Голова, О. Миронової, В. Верхогляд та інших авторів. Проте, деякі аспекти обліку потребують подальшого розвитку. Перш за все, це стосується критеріїв розмежування інвестиційної та операційної нерухомості, а також методів її оцінки.

Методологічні засади бухгалтерського обліку об'єктів, віднесених до інвестиційної нерухомості, регламентується П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» [3]. Згідно цього положення, інвестиційна нерухомість — це власні чи орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, що розташовуються на землі, утримуються з метою отримання орендних платежів або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та поставки товарів, надання послуг, адміністративної мети чи продажу у процесі звичайної діяльності.

Таким чином, інвестиційною нерухомістю визнається насамперед нерухомість, що утримується підприємством з метою передачі в оренду та отримання орендних платежів. З урахуванням П(С)БО 32 класифікувати нерухомість як інвестиційну можна лише за умови, що вона передаватиметься в операційну оренду.

П(С)БО 32 у складі нерухомості підприємства виділяє операційну нерухомість, до якої відносяться власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовані на землі та утримувані з метою використання для виробництва, постачання товарів, надання послуг або адміністративних цілей.

Якщо окремий об'єкт основних засобів включає частину, що утримується з метою одержання орендної плати або для збільшення власного капіталу, та іншу частину, яка є операційною нерухомістю, і ці частини може бути продано окремо (або окремо надано у фінансову оренду), то ці частини відображаються як окремі об'єкти. Якщо ж ці частини не може бути продано окремо, об'єкт основних засобів визнається інвестиційною нерухомістю за умови її використання переважно з метою отримання орендної плати або для збільшення власного капіталу.

За наявності ознак, за якими певний об'єкт основних засобів може бути віднесено і до операційної, і до інвестиційної нерухомості, підприємство самостійно розробляє критерії для їх розподілу [5]. Такі критерії слід відображати в наказі про облікову політику підприємства.

Інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю, формування якої наведено на рис. 1.

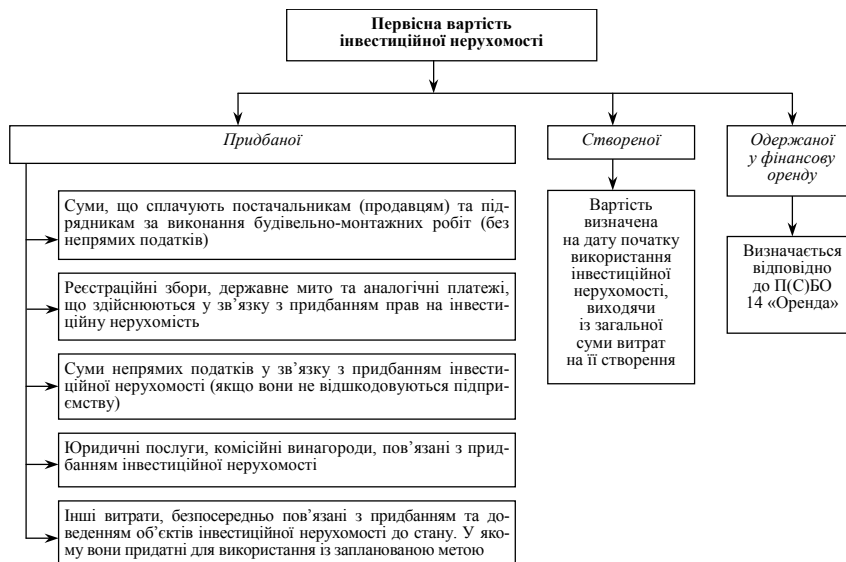


Рис. 1. Складові первісної вартості і інвестиційної нерухомості

Первісна вартість інвестиційної нерухомості збільшується на суму витрат, що пов'язані з її поліпшенням, якщо такі витрати призводять до збільшення майбутніх економічних вигод, первісно очікуваних від використання інвестиційної нерухомості. Прикладами поліпшення інвестиційної нерухомості є добудова, модернізація, модифікація, дообладнання, реконструкція тощо.

При здійсненні витрат для підтримання об'єкта інвестиційної нерухомості в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигод від її використання, витрати уключаються до складу витрат звітного періоду [3].

На дату балансу об'єкти інвестиційної нерухомості можуть оцінюватися за одним із двох методів, зазначених у П(С)БО 32 (рис. 2).

Особливістю інвестиційної нерухомості, облік якої ведеться за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення є те, що вона переоцінці не підлягає.

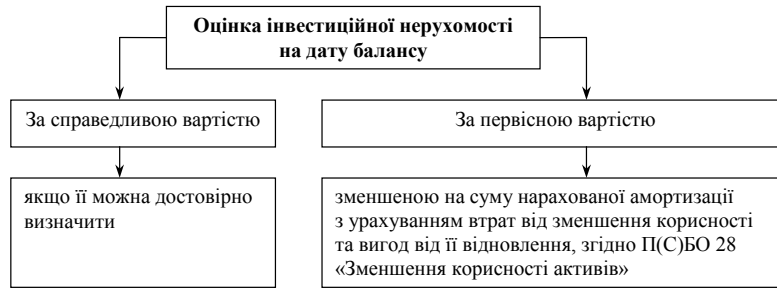


Рис. 2. Оцінка інвестиційної нерухомості на дату балансу

При оцінці інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю слід використовувати ціни активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди. За відсутності активного ринку справедлива вартість [3] визначається на основі таких чинників:

- останньою ринковою ціною операції з такими активами при відсутності суттєвих змін у ринковому, технологічному, економічному або правовому середовищі;

- поточними ринковими цінами на нерухомість, скоригованими з урахуванням особливостей та індивідуальних характеристик інвестиційної нерухомості для якої визначається справедлива ціна;

- додатковими показниками, що свідчать про рівень цін на інвестиційну нерухомість.

При виборі методу оцінки за справедливою вартістю підприємство повинне його застосовувати до того часу, поки не настане одна з подій:

- вибуття інвестиційної нерухомості;
- переведення інвестиційної нерухомості до складу операційної нерухомості;
- переведення інвестиційної нерухомості до складу активів, які утримуються для продажу;
- неможливість достовірно визначити справедливую вартість інвестиційної нерухомості на дату балансу.

Головна відмінність обліку за справедливою вартістю від обліку за первісною вартістю полягає в тому, що при виборі цього методу підприємство в обліку не нараховує амортизацію на об'єкти інвестиційної нерухомості. У цьому випадку на кожну

дату балансу необхідно коригувати вартість об'єкта шляхом порівняння його балансової та справедливої вартості.

Правила та критерії оцінки інвестиційної нерухомості підприємство обов'язково відображає в наказі про облікову політику.

Визнання інвестиційної нерухомості відбувається не лише в результаті її придбання або створення, а також й у зв'язку з переведенням до складу інвестиційної нерухомості операційної нерухомості.

Згідно П(С)БО 32 переведення нерухомості до складу інвестиційної або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості здійснюється тільки в разі зміни характеру використання нерухомості.

При переведенні операційної нерухомості до інвестиційної, що оцінюватиметься за справедливою вартістю, різниця між балансовою (залишковою) вартістю операційної нерухомості та справедливою вартістю інвестиційної нерухомості відображається в порядку, передбаченому П(С)БО 7 для дооцінок та уцінок основних засобів [2]. При переведенні нерухомості із запасів до інвестиційної нерухомості, що оцінюватиметься за справедливою вартістю, різниця між справедливою вартістю та балансовою (залишковою) вартістю визнається іншими доходами або витратами періоду.

При завершенні будівництва інвестиційної нерухомості, що обліковуватиметься за справедливою вартістю, різниця між справедливою вартістю та витратами на будівництво визнається іншими операційними доходами чи іншими витратами операційної діяльності періоду, в якому відбулося завершення будівництва.

При переведенні інвестиційної нерухомості, що оцінюється за справедливою вартістю, до операційної нерухомості або до складу запасів собівартість таких основних засобів чи запасів визначається за справедливою вартістю інвестиційної нерухомості на дату переведення.

Надходження об'єкта інвестиційної нерухомості на підприємство оформлюється актом приймання — передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів (типова форма ОЗ-1).

При переведенні об'єкта операційної нерухомості до складу інвестиційної мають місце ситуації, коли справедлива вартість перевищує залишкову, або залишкова вартість об'єкта

нерухомості перевищує його справедливу вартість. У першому випадку різниця між справедливою та залишковою вартістю об'єкта відноситься на збільшення додаткового капіталу, що відображається записом:

дебет рахунку 10 «Основні засоби»;  
кредит субрахунку 423 «Дооцінка активів».

Якщо залишкова вартість об'єкта інвестиційної нерухомості перевищує його справедливу вартість, то така різниця відображається у складі інших витрат кореспонденцією:

дебет рахунку 975 «Уцінка необоротних активів і фінансових інвестицій»;

кредит рахунку 10 «Основні засоби».

При вибутті об'єкта інвестиційної нерухомості внаслідок продажу, передачі у фінансову оренду, ліквідації, унесення до статутного капіталу, а також при невідповідності критеріям визнання активу припиняється визнання інвестиційної нерухомості. Фінансовий результат від вибуття визначається шляхом вирахування з доходу від вибуття балансової вартості інвестиційної нерухомості, непрямих податків та витрат, що пов'язані з вибуттям.

Перед початком підготовки об'єкта інвестиційної нерухомості до продажу, його слід перевести до складу необоротних активів, утримуваних для продажу. Така операція відображається в обліку записом:

дебет субрахунку 286 «Необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу»;

кредит субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість».

Головна відмінність обліку об'єкта інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю від обліку за первісною вартістю полягає в тому, що при виборі цього методу підприємство на об'єкти інвестиційної нерухомості в обліку не нараховує амортизацію. У цьому випадку на кожен дату балансу необхідно коригувати вартість об'єкта шляхом порівняння його балансової та справедливої вартості. Зміна вартості (сума збільшення або зменшення) об'єкта інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі інших операційних доходів (субрахунок 719 «Інші операційні доходи») або у складі інших витрат операційної діяльності (субрахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності»).

У першому випадку коригування балансової вартості об'єкта інвестиційної нерухомості у зв'язку зі збільшенням його вартості відображається записом:

дебет субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість»;  
кредит субрахунку 719 «Інші операційні доходи».

Якщо балансова вартість об'єкта інвестиційної нерухомості на дату балансу знижується, то в системі рахунків бухгалтерського обліку така операція відображається кореспонденцією:

дебет субрахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності»;  
Кредит субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість».

Особливої уваги заслуговує питання визначення справедливої вартості, тому що спосіб підтвердження справедливої вартості інвестиційної нерухомості залежить від вибору методу оцінки із регламентованих П(С)БО 32. Наприклад, при виборі оцінки за справедливою вартістю, підприємство може скористатися послугами професійного оцінювача. Тоді його висновок буде документальним підтвердженням справедливої вартості об'єкта інвестиційної нерухомості на дату балансу. Якщо підприємство прийме рішення самостійно визначити справедливу вартість, то підтвердженням такої вартості об'єкта будуть проведені ним розрахунки та середньостатистичні дані за певним регіоном про вартість аналогічної нерухомості.

Вартість інвестиційної нерухомості в балансі підприємства відображається окремою статтею, а в примітках до фінансової звітності розкриваються критерії щодо розмежування інвестиційної та операційної нерухомості, а також інформація про вартість інвестиційної нерухомості на початок і кінець звітного року, сума капітальних інвестицій в інвестиційну нерухомість, на ремонт, обслуговування тощо.

Розглянуті облікові аспекти інвестиційної нерухомості свідчать про необхідність подальшого дослідження питань оцінки та методики обліку об'єктів інвестиційної нерухомості в умовах ринкової трансформації економіки України.

### *Література*

1. План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: Затверджений наказом Міністерства фінансів України від 30.11.99 р. № 291 зі змінами та доповненнями.
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби»: Затв. наказом Мінфіну України від 27.04.2000 р. № 92.



3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість»: Затв. наказом Мінфіну України від 02.07.07 р. № 779.
4. *Верхогляд В.* Фінзвітність за I квартал: уже за новими правилами ! // Баланс. — 2008. — № 30. — С. 19—21.
5. *Миронова О.* П(С)БО 32: Перші запитання і перші поради // Баланс. — 2007. — № 58. — С. 18—21.
6. *Миронова О.* Інвестиційна нерухомість та її справедлива вартість // Баланс. — 2008. — № 48. — С. 39—43.
- Стаття надійшла до редакції 12.05. 2010 р.*

УДК 657

**О. О. Дорошенко,**  
аспірант кафедри обліку  
в кредитних і бюджетних установах  
та економічного аналізу,  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

### **МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ АУДИТУ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОНАННЯ БЮДЖЕТНИХ ПРОГРАМ**

Стаття посвячена методическим аспектам методики аудита ефективности исполнения бюджетных программ.

**Ключевые слова:** аудит эффективности, бюджетная программа, аудит административной деятельности.

The article is devoted to some aspects of the technique of audit of efficiency of execution of the budgetary programs.

**Key words:** performance audit, budget program, auditing of administrative activities.

Стаття присвячена методичним аспектам методики аудиту ефективності виконання бюджетних програм.

**Ключові слова:** аудит ефективності, бюджетна програма, аудит адміністративної діяльності.

Сучасна ситуація, що склалася у сфері державних фінансів, є результатом системних недоліків законодавчого регулювання, бюджетного планування, використання бюджетних ресурсів, контролю за цим використанням тощо. У даних умовах традиційні методи контролю, що використовувались протягом тривалого часу, не дозволяють впливати на ситуацію і не виявляють своєї результативності. Фінансова дисципліна і відповідальність знаходиться на досить низькому рівні, що,