

ональний підхід до екологічного регулювання в агробізнесі. Найважливіший момент екологізації — це збалансований розвиток суспільства в гармонії з природою, виховання природоохоронної свідомості, нового екологічного мислення, формування якого є необхідним уже тепер, яким би складним воно не здалося. Отже, ефективний розвиток агробізнесу України багато в чому залежить від рівня екологізації.

### **Список використаних джерел**

1. Гальченко Н. П. Організація, планування та управління сільськогосподарським виробництвом / Н. П. Гальченко [Електронний ресурс]. — Режим доступу до журн.: <http://www.kdu.edu.ua>.

## **СЕКЦІЯ 4**

### **СТАН І ШЛЯХИ РОЗВИТКУ ОБЛІКУ І ЗВІТНОСТІ НА ПІДПРИЄМСТВАХ АПК**

---

**Ананьєва О. А.**,  
науковий керівник — **Мельничук В. В.**, к.е.н., доцент,  
ДВНЗ «Київський національний економічний університет  
імені Вадима Гетьмана», м. Київ

### **ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ: ВІТЧИЗНЯНИЙ І ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД**

Положення національного і міжнародного стандартів, а також організаційно-методичні аспекти бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості розкриті в працях багатьох українських науковців, зокрема в дослідженнях Генералової Н.В., Головка Т.В., Жолнер І.В., Міронової О.І., Охрименко С.А., Писарчук О.В., Супрунової І.В. [4] та інших. Однак, вивчення результатів попередніх досліджень свідчить, що облікові аспекти інвестиційної нерухомості викликали багато суперечностей і міркувань. Попри це подальшого розгляду потребують спільні риси та недостатньо висвітлені відмінності між П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» і МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», що і визначає мету дослідження.

В Україні починаючи з 2008 року для виділення нерухомості, яка розглядається з точки зору забезпечення функціонування підприємства або організації як частина реальних активів використовується поняття «операційна» нерухомість, а нерухомості, що використовується для отримання доходу поза виробничою діяльністю, — «інвестиційна нерухомість».

Згідно П(С)БО 32 інвестиційна нерухомість — це власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [3].

За визначенням МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», *інвестиційна нерухомість* — це нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання) утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: а) використання у виробництві чи постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей; б) продажу в звичайному ході діяльності [2].

*Моделі оцінки інвестиційної нерухомості.* Згідно П(С)БО 32 придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю. На дату балансу інвестиційну нерухомість відображається у фінансовій звітності за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення. МСБО 40 на відміну від П(С)БО 32 віддає перевагу підходу до оцінки за справедливою вартістю. Так, п. 31 МСБО 40 підкреслює малоймовірність того, що «заміна моделі справедливої вартості на модель оцінки за собівартістю призведе до більш відповідного подання» [2].

Як зазначає І.В. Супрунова, спільним для національних і міжнародних стандартів є визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості за чотирма шляхами надходження активів: придбання за звичайних умов; придбання за умови відстрочки платежу; одержання у фінансову оренду та створення підприємством. Крім того, МСФЗ 40 «Інвестиційна нерухомість» передбачає ще один напрям отримання інвестиційної нерухомості — в обмін на матеріальні та нематеріальні активи або в обмін на поєднання монетарних і немонетарних активів [4, с. 274].

Відзначимо, що у певних випадках національний стандарт надає детальніші рекомендації щодо віднесення доходів і витрат до відповідного центру.

Припинення застосування моделі справедливої вартості. П(С)БО 32 (п. 17) рекомендує використовувати модель справедливої вартості до того моменту, поки є можливість достовірно визначити справедливу вартість [3]. МСБО 40 передбачає застосування моделі справедливої вартості, якщо її стали використовувати для об'єкта нерухомості, аж до його вибуття.

Відображення в обліку вартості основних засобів, які передаються в оренду разом з інвестиційною нерухомістю. У П(С)БО 32 меблі (на відміну від ліфтів та кондиціонерів) рекомендовано обліковувати окремо від об'єкту нерухомості. За МСБО 40 кондиціонери, меблі, ліфти, які встановлені на об'єкті оренди, входять до його вартості (у орендодавця) і окремо не обліковуються як об'єкти основних засобів.

Незалежна оцінка об'єкта інвестиційної нерухомості. У П(С)БО 32 цьому питанню уваги не приділено. В МСБО 40 досить детально розглянуто питання незалежної оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості і випадків, коли неможливо достовірно визначити справедливу вартість об'єкта нерухомості.

Відображення в обліку збільшення та зменшення балансової вартості нерухомості. У П(С)БО 32 (п. 22) сказано, що «сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності відповідно» [3]. Згідно п. 62 МСБО 40 збільшення або зменшення балансової вартості інвестиційної нерухомості визнається як чистий прибуток або збиток [2].

Таким чином, обидва стандарти досить схожі. Як вважає І.В. Супрунова, близькість змістовного наповнення П(С)БО 32 та МСФЗ 40 «Інвестиційна нерухомість» підтверджує тенденцію гармонізації стандартів на міжнародному рівні [4, с. 273]. Однак існують також і відмінності між окремими нормами розглянутих стандартів. Причини їх виникнення Бенджамін Хілл пояснює формальним прийняттям МСФЗ в Україні та їх непрямым перекладом [1, с. 7].

Проте для обох стандартів головною умовою визнання інвестиційної нерухомості є можливість генерування нею грошових потоків у значній мірі незалежно від інших активів, утримуваних підприємством. Саме цей критерій відрізняє інвестиційну нерухомість від операційної (нерухомості, зайнятої у виробництві).

### **Список використаних джерел**

1. Бенджамін Хілл. Порівняння Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку України з Міжнародними стандартами бухгалтерського обліку: Програма фінансового навчання. Проект USAID «Розвиток ринків капіталу». — Київ, 26 березня 2010 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://msfz.minfin.gov.ua/uk/Documents/-bhill\\_compage\\_ua\\_acc\\_int\\_acc\\_march2010\\_ua.pdf](http://msfz.minfin.gov.ua/uk/Documents/-bhill_compage_ua_acc_int_acc_march2010_ua.pdf).
2. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість», Міжнародний документ від 01.01.2012 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/929\\_026](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/929_026).
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 2 липня 2007 р. № 779 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0>.
4. Супрунова І.В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку / І.В. Супрунова // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. Міжнародний збірник наукових праць. — 2010. — Випуск 1(16). — С. 273–283.

**Байраківський А. Л.,**

*науковий керівник* — **Величко О. Г.**, к.е.н., доцент,  
ДВНЗ «Київський національний економічний університет  
імені Вадима Гетьмана», м. Київ

## **ТРАНСФОРМАЦІЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗГІДНО ВИМОГ МСФЗ**

З прийняттям Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» відбулись чергові зміни у формах і структурі фінансової звітності. Поряд із зазначеним національним стандартом, який відмінив дію положень (стандартів) бухгалтерського обліку, які регулювали складання фінансової звітності (П (С) БО 1-5), при заповненні та перевірці правильності складання фінансової звітності застосовують Методичні рекомендації щодо заповнення форм фінансової звітності та Методичні рекомендації з перевірки порівнянності показників фінансової звітності.

Загалом, склад фінансової звітності не змінився. Однак структура цих звітів і назви для перших двох форм змінились. У новій фінансовій звітності статті укрупнились, однак на розсуд підприємства додаткові статті, передбачені додатком 3 до національно-