

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЖИТОМИРСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

БОНДАРЧУК ВІТАЛІЙ ВІКТОРОВИЧ

УДК: 657.421.1:330.11 (043.3)

**БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК І АНАЛІЗ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ В
УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ**

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

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Житомир – 2014

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Житомирському державному технологічному університеті Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник доктор економічних наук, доцент
Жиглей Ірина Вікторівна,
Житомирський державний технологічний університет,
професор кафедри обліку і аудиту

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Моссаковський Валерій Борисович,
ПВНЗ “Київський славістичний університет”,
професор кафедри бухгалтерського обліку та аудиту

кандидат економічних наук, доцент
Романів Ростислав Володимирович,
Тернопільський національний економічний університет,
доцент кафедри обліку у виробничій сфері

Захист відбудеться “27” березня 2014 р. об 11⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 14.052.01 у Житомирському державному технологічному університеті, за адресою: 10005, м. Житомир, вул. Черняховського, 103, ауд. 233.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Житомирського державного технологічного університету за адресою: 10005, м. Житомир, вул. Черняховського, 103.

Автореферат розісланий “24” лютого 2014 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

О.А. Лаговська

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Розвиток ринкових відносин в Україні супроводжується трансформацією відносин власності, що розпочалася після здобуття незалежності. В результаті приватизації відбулось формування приватного капіталу та денационалізація економіки країни. Станом на 01.01.2013 р. 67,47 % усіх приватизованих об'єктів складають структурні підрозділи підприємств, 28,54 % – цілісні майнові комплекси, 3,99 % – об'єкти незавершеного будівництва¹.

Одними з основних об'єктів приватизації під час першого її етапу були цілісні майнові комплекси, заводи, підприємства, фабрики. Друга хвиля приватизаційних процесів була зосереджена вже на залишках державного майна та зводилась до приватизації окремих частин майнових комплексів та основних засобів. Основним об'єктом приватизації була нерухомість. Приватизація була першою хвилею трансформаційних процесів інституту власності національної економіки.

На даний час відбувається друга хвиля трансформації відносин власності. Вона полягає у перерозподілі прав власності на активи між суб'єктами господарювання, що впливає на момент визнання та вартість нерухомості. Критерії визнання активів зміщуються від права власності до права контролю, а це, в свою чергу, впливає на бухгалтерський облік об'єктів нерухомості. Виникає необхідність наукового дослідження даного явища та розробки облікової моделі його бухгалтерського відображення.

Положення теорії прав власності, що описують трансформаційні процеси в національній економіці, мають бути враховані при розробці моделі відображення в бухгалтерському обліку наслідків трансформації відносин власності. Це забезпечить формування більш достовірної інформації про об'єкти нерухомості.

Питанням дослідження операцій з основними засобами, частиною яких є нерухомість, займались Н.Г. Виговська, О.О. Гончаренко, В.М. Діба, В.М. Жук, З.-М.В. Задорожний, В.В. Качалін, Я.Д. Крупка, Ю.А. Кузьмінський, Б.М. Литвин, С.Е. Льовін, Л.Г. Михальчишина, В.К. Орлова, Т.П. Остапчук, І.М. Павлюк, В.М. Пархоменко, М.С. Пушкар, В.С. Рудницький, В.В. Сопко, І.В. Супрунова, М.Г. Чумаченко, В.Г. Швець. Зокрема, дослідженням бухгалтерського обліку операцій з нерухомістю займались такі вчені, як Л.Т. Богуцька, М.І. Бондар, С.Ф. Голов, В.Б. Моссаковський, Р.В. Романів. Наукові дослідження щодо проблем економічного аналізу стану та ефективності використання основних засобів висвітлені у працях А.В. Вишневської, Т.Г. Величко, С.М. Гречко, О.В. Клименко, П.В. Круш, В.І. Мацибори, В.І. Подвігіної, Л.В. Ширяєвої.

Не применшуючи вагомий внесок дослідників у розвиток теорії, організації та методики бухгалтерського обліку та економічного аналізу стану та ефективності використання нерухомості, специфічність розгляду таких об'єктів крізь призму трансформації відносин власності, а також операцій з ними обумовлюють необхідність розробки теоретичних та методичних положень бухгалтерського обліку та економічного

¹ Інформація щодо реформування відносин власності в Україні за 2012 рік / Фонд державного майна України. – [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://www.spfu.gov.ua/_layouts/SPFUSiteDefinition/ ReportsMFI.aspx](http://www.spfu.gov.ua/_layouts/SPFUSiteDefinition/ReportsMFI.aspx)

аналізу операцій з надходження, використання та вибуття об'єктів нерухомості в контексті трансформації відносин власності. Зокрема, потребують вирішення проблемні питання, пов'язані з неузгодженістю існуючого плану рахунків в частині основних засобів реаліям рівня розвитку науки і техніки; врегулювання облікового відображення операцій з надходження та вибуття об'єктів нерухомості із врахуванням моменту передачі прав власності на такі об'єкти; вдосконалення підходу до представлення інформації про нерухомість у фінансовій звітності підприємства з урахуванням трансформації відносин власності, а також удосконалення економічного аналізу стану та ефективності використання об'єктів нерухомості. Необхідність вирішення вказаних питань та їх значення в сучасних умовах господарювання зумовлюють актуальність та вибір теми наукового дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до плану науково-дослідних робіт Житомирського державного технологічного університету за темами: № 364 “Удосконалення системи бухгалтерського обліку діяльності небанківських фінансових установ (лізингові компанії, фінансові компанії, ломбарди, недержавні пенсійні фонди, кредитні спілки)” (номер державної реєстрації 0112U007585); № 350 “Бухгалтерський облік і контроль операцій з ремонту та модернізації основних засобів” (номер державної реєстрації 0112U006047). Автором у межах тем виконано дослідження, пов'язані з теоретичним обґрунтуванням та удосконаленням бухгалтерського обліку і економічного аналізу операцій з об'єктами нерухомості в контексті теорії прав власності.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є наукове обґрунтування теоретичних положень та розробка практичних рекомендацій з удосконалення організації та методики бухгалтерського обліку і економічного аналізу операцій з об'єктами інвестиційної та операційної нерухомості в умовах трансформації відносин власності.

Для досягнення мети у дисертації поставлені та вирішені такі завдання:

– уточнити сутність нерухомості, враховуючи її правовий зміст та її місце в структурі необоротних активів для теоретичного обґрунтування підходів до раціональної організації бухгалтерського обліку і здійснення економічного аналізу її стану та ефективності використання;

– розкрити характерні ознаки нерухомості для обґрунтування її специфіки як об'єкта бухгалтерського обліку з урахуванням трансформації відносин власності;

– ідентифікувати інформаційні можливості системи бухгалтерського обліку відповідно до запитів користувачів інформації в частині розкриття інформації про об'єкти нерухомості;

– визначити напрями удосконалення облікового відображення операцій з надходження об'єктів нерухомості із врахуванням трансформації відносин власності для підвищення інформативності облікових даних з метою прийняття управлінських рішень;

– розробити організаційно-методичний підхід з облікового відображення операцій з використання об'єктів нерухомості із врахуванням трансформації відносин власності для підвищення об'єктивності облікових даних;

– встановити шляхи удосконалення облікового відображення операцій з вибуття об'єктів нерухомості із врахуванням трансформації відносин власності для забезпечення обґрунтованості управлінських рішень;

– визначити напрями удосконалення інструментарію економічного аналізу стану та ефективності використання об'єктів нерухомості;

– запропонувати систему показників стану та ефективності використання об'єктів нерухомості із врахуванням трансформації відносин власності для потреб управління.

Об'єктом дослідження є господарські операції із надходження, використання та вибуття об'єктів інвестиційної та операційної нерухомості, що відображаються в системі бухгалтерського обліку та підлягають економічному аналізу.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, організаційно-методичних та практичних аспектів бухгалтерського обліку і економічного аналізу операцій з інвестиційною та операційною нерухомістю.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження є загальнонаукові та спеціальні методи пізнання. Для уточнення та поглиблення економіко-правової сутності нерухомості використано методи теоретичного узагальнення, групування і порівняння. Методи причинно-наслідкового зв'язку, історичний метод та абстрактно-логічний використовувалися для дослідження процесу формування плану рахунків в частині основних засобів. Методи конкретизації, діалектичний метод, аналіз, синтез, абстрагування покладені в основу удосконалення організаційних і методичних положень бухгалтерського обліку і економічного аналізу операцій з нерухомістю. За допомогою методу моделювання визначено підходи до організації та методики обліково-аналітичного забезпечення операцій з нерухомістю. Для узагальнення даних про об'єкти нерухомості підприємств використано статистичні методи. Для наочного представлення статистичних даних використано графічний метод.

Інформаційною базою дослідження виступили наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених з проблем організації та методики бухгалтерського обліку, економічного аналізу, економічної теорії, матеріали науково-практичних конференцій та семінарів у сфері бухгалтерського обліку, нормативні документи України, статистичні матеріали, довідкові та інформаційні видання, електронні інформаційні джерела.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у теоретичному обґрунтуванні і розробці організаційно-методичних рекомендацій з удосконалення бухгалтерського обліку і економічного аналізу операцій з нерухомістю. У процесі проведеного дослідження отримано результати, яким характерна наукова новизна:

удосконалено:

– процес облікового відображення операцій з об'єктами нерухомості шляхом уточнення моменту визнання, виділення ознак ідентифікації об'єктів нерухомості та визначення вартості даних об'єктів у бухгалтерському обліку в умовах трансформації

відносин власності, що дозволяє підвищити ефективність прийняття рішень у сфері управління нерухомістю на підставі облікової та аналітичної інформації;

- документальне оформлення операцій з нерухомістю в частині запропонованих форм первинних документів для оформлення операцій з надходження, оцінки та ремонту об'єктів нерухомості з метою фіксації інформації про її стан та зміну вартості;

- відображення інформації про операції з нерухомістю в фінансовій звітності шляхом деталізації її показників в розрізі джерел надходження та вибуття об'єктів нерухомості на основі запропонованих аналітичних розрізів, що є основою для розширення можливостей економічного аналізу операцій з нерухомістю для задоволення інтересів відповідних користувачів інформації;

- методичне забезпечення економічного аналізу стану та ефективності використання нерухомості в частині виділення модифікованих показників (фондомісткості операційної нерухомості, фондівдачі операційної нерухомості та рентабельності операційної нерухомості) як основи підвищення точності значення даних аналітичних показників щодо ефективності використання об'єктів нерухомості;

дістало подальший розвиток:

- уточнення трактування поняття нерухомості (як сукупності правомочностей щодо матеріального об'єкта, що відповідає ознакам ідентифікації нерухомості) як об'єкта бухгалтерського обліку з урахуванням її правового аспекту, що сприяло виділенню напрямів удосконалення бухгалтерського обліку таких об'єктів, виходячи з потреб управління;

- обґрунтування напрямів розвитку плану рахунків в частині об'єктів нерухомості на основі дослідження факторів та умов розвитку плану рахунків в частині основних засобів, що полягають у необхідності перегляду класифікації таких об'єктів з метою її відповідності рівню розвитку засобів виробництва та потребам управління, що дозволило врахувати національну специфіку та міжнародний досвід при формуванні аналітичних розрізів інформації про нерухомість;

- уточнення моменту визнання та вартості об'єктів нерухомості в бухгалтерському обліку за рахунок уточнення переліку витрат, які відносяться до первісної вартості таких об'єктів, враховуючи шляхи їх надходження, що сприяє підвищенню точності облікової інформації;

- організаційне забезпечення економічного аналізу стану та ефективності використання нерухомості в результаті розробки комплексної моделі управління об'єктами нерухомості з виділенням етапів економічного аналізу та визначенням аналітичних показників для кожного етапу, що дозволило підвищити оперативність та ефективність управління об'єктами нерухомості.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці рекомендацій з удосконалення організації та методики бухгалтерського обліку надходження, використання та вибуття об'єктів нерухомості та економічного аналізу стану й ефективності їх використання. Основні теоретичні та прикладні розробки впроваджено в практичну діяльність підприємств і навчальний процес:

– ТЗОВ “Житомирський Завод Металевих Конструкцій”, на якому впроваджено форму управлінської звітності ОЗ-У-1 “Основні засоби”, що розкриває інформацію про джерела надходження, зміну вартості та напрями вибуття основних засобів, в тому числі об’єктів нерухомості (довідка № 112 від 10.06.2013 р.);

– ТЗОВ “Торговий дім “М’ясний світ” в частині методики управління основними засобами підприємства, що полягає у визначенні: потреби в основних засобах; можливих шляхів їх оновлення та вартості оновлення обраним способом; оцінки стану та ефективності використання основних засобів; шляхів вибуття основних засобів, що здійснюється із використанням запропонованих аналітичних показників (довідка № 43 від 17.09.2013 р.);

– ТДВ “ЖЛ”, на якому впроваджено аналітичні розрізи інформації про нерухомість із врахуванням джерела їх надходження (приватизація, лізинг, безоплатно одержані, в обмін на інші активи, як внесок до статутного капіталу, створені власними силами, придбані) та призначення використання (виробниче, невиробниче) (довідка № 76 від 12.11.2013 р.);

– Житомирського державного технологічного університету підходи до класифікації основних засобів та об’єктів нерухомості у зарубіжних країнах світу, що використано при розробці навчальних програм і навчально-методичного забезпечення дисциплін (довідка № 44-45/1901 від 16.12.2013 р.)

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійно виконаним науковим дослідженням. Всі розробки та пропозиції, що містяться в роботі, належать особисто автору. Основні ідеї та положення дисертації, викладені у наукових працях, є результатом особистої роботи здобувача, що полягає у дослідженні комплексу теоретико-методичних і практичних питань, пов’язаних з удосконаленням бухгалтерського обліку надходження, використання та вибуття об’єктів нерухомості та економічного аналізу стану та ефективності їх використання.

Апробація результатів дисертації. Основні результати дослідження, викладені в дисертації, доповідалися, обговорювалися та отримали позитивну оцінку на 15 міжнародних, всеукраїнських та міжвузівських науково-практичних конференціях, що відображено в публікаціях [11-25].

Публікації. За результатами дисертаційної роботи опубліковано 25 наукових праць загальним обсягом 7,92 друк. арк. (особисто автору належить 6,69 друк. арк.), у тому числі 1 стаття у науковому періодичному виданні інших держав, 9 наукових статей у фахових виданнях України, з яких 2 статті – в електронних наукових фахових виданнях; 15 тез доповідей на конференціях.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Основний зміст дисертації викладено на 193 сторінках друкованого тексту. Робота містить 25 таблиць на 24 сторінках, 23 рисунки на 23 сторінках, 25 додатків на 40 сторінках. Список використаних джерел нараховує 183 найменувань і розміщений на 22 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, визначено мету, завдання, об'єкт, предмет і методи дослідження, розкрито наукову новизну та практичне значення отриманих наукових результатів, теоретичне і практичне значення сформованих пропозицій.

Перший розділ **“Концептуальні підходи до бухгалтерського обліку нерухомості в умовах трансформації відносин власності”** присвячено вирішенню проблемних питань, пов'язаних з недостатнім рівнем теоретичного обґрунтування бухгалтерського обліку об'єктів нерухомості в контексті трансформації відносин власності, їх місця в складі необоротних активів підприємства, з'ясуванню його специфіки із врахуванням трансформації відносин власності, визначенню інформаційних можливостей системи бухгалтерського обліку в частині розкриття інформації про нерухомість як підсистеми стратегічного управління підприємством.

В Україні продовжується трансформація відносин власності, яка впливає на систему бухгалтерського обліку та проявляється у двох аспектах: 1) у зменшенні частки державного майна в результаті процесу приватизації; 2) у зміні характеру відносин власності між суб'єктами господарювання. За даними Державної служби статистики України, з кожним роком питома вага державних підприємств у структурі всіх підприємств України зменшується (2000 р. – 14,4 %; 2006 р. – 2,3 %; 2012 р. – 1,6 %)².

Наслідком трансформації відносин власності в Україні є зміна критерію визнання активів з права власності на можливість контролю, яка виникає не лише при одержанні права власності. Разом з тим, відбувається трансформація розуміння інституту власності, в результаті чого в практичній діяльності підприємств виникають відносини з приводу передачі прав власності, що на законодавчому рівні не прописані та не закріплені (рис. 1).

В основу удосконалення бухгалтерського обліку нерухомості з урахуванням зміни інформаційних запитів було покладено теорію прав власності, що має значно розширений набір елементів права власності порівняно із нормативно закріпленими в Україні.

Дослідження характерних особливостей нерухомості дозволило встановити ознаки ідентифікації таких об'єктів, що поділяються на фізичні (стаціонарність, унікальність, довговічність, складність) та економічні (стабільність доходу, високий рівень початкових інвестицій, диференціація доходів, захищеність від інфляційних коливань).

Враховуючи інституційну природу правового аспекту об'єктів нерухомості, запропоновано наступне визначення нерухомості із врахуванням прав власності на неї: нерухомість – це сукупність правомочностей щодо матеріального об'єкта, що відповідає ознакам ідентифікації нерухомості, які дають можливість отримати певні економічні вигоди та хоча б один із таких елементів права власності: право володіння; право на

² Державна служба статистики України. – [Електронний ресурс]: офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>



Рис. 1. Трансформація відносин власності в Україні та її вплив на систему бухгалтерського обліку

безстроковість володіння власністю; право на заборону використання об'єкта власності на шкоду іншим; право на майнову відповідальність, можливість відчуження власності на сплату боргу; право на зворотний характер власності.

Дослідження розвитку плану рахунків в Україні показало, що факторами, які визначають його структуру в частині основних засобів є: 1) інформаційні запити до системи бухгалтерського обліку; 2) рівень розвитку існуючих засобів праці. Зі зміною відносин власності в Україні план рахунків в частині основних засобів змін щодо врахування правового аспекту нерухомості не зазнає, хоча інформаційні запити до

системи обліку змінюються. У зв'язку з цим виникає необхідність деталізації інформації про об'єкти нерухомості на рівні аналітичного обліку.

Другий розділ **“Організація і методика бухгалтерського обліку операцій з нерухомістю в умовах трансформації відносин власності”** присвячений розробці організаційних та методичних рекомендацій з удосконалення облікового відображення надходження, використання та вибуття об'єктів нерухомості в контексті трансформації відносин власності в Україні.

Дослідження шляхів надходження, використання та вибуття об'єктів нерухомості дозволило виявити проблеми бухгалтерського обліку таких операцій. Зокрема, недостатня розробленість документування операцій з об'єктами нерухомості є фактором ризику формування недостовірної інформації в бухгалтерському обліку про такі об'єкти. З метою вирішення даного питання запропоновано форми первинних документів, що забезпечують формування інформації про нерухомість на етапі її надходження та використання, а також фіксацію інформації про стан об'єктів нерухомості та зміну їх вартості.

Правовий аспект операцій з об'єктами нерухомості впливає на момент та вартість визнання таких об'єктів в бухгалтерському обліку, що надходять на підприємство на умовах фінансового лізингу. За діючою методикою об'єкт нерухомості, взятий у фінансовий лізинг, одразу оприбутковується та відображається в системі бухгалтерського обліку лізингоодержувача, хоча усі права щодо цього об'єкта належать лізингоодержувачу. Запропоновано методику бухгалтерського обліку таких операцій, за якою лізингоодержувач має право поставити такий об'єкт на баланс лише після сплати останнього лізингового платежу.

Встановлено ряд проблемних питань невідповідності існуючої методики бухгалтерського обліку надходження, використання та вибуття об'єктів нерухомості із врахуванням правової сутності таких об'єктів, що стосуються формування первісної вартості, моменту відображення у бухгалтерському обліку, відображення результатів дооцінки, моменту і вартості вибуття об'єктів нерухомості. З метою вирішення даних питань запропоновано зміни до існуючої методики бухгалтерського відображення відповідних операцій з об'єктами нерухомості (рис. 2).

При приватизації нерухомості суму перевищення купівельної вартості такого об'єкта над його залишковою вартістю, що зазначена у передаточному балансі, запропоновано відображати не у складі гудвілу при придбанні, а у складі додаткового капіталу підприємства.

При придбанні об'єкта нерухомості на умовах фінансового лізингу запропоновано вартість об'єкта визнавати поступово – на суму сплачених лізингових платежів відповідно до графіка їх сплати. При безоплатному одержанні об'єкта нерухомості суму понесених витрат на доведення такого об'єкта до стану, придатного до використання, запропоновано капіталізувати з подальшою амортизацією, а не відносити до складу витрат звітного періоду.

1. НАДХОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Приватизація <i>КВ<БВ</i>	1.2. Лізинг <i>Оперативний</i> <i>Фінансовий</i>	1.3. Безоплатне надходження	1.4. Виготовлення
1) Приватизовано об'єкт нерухомості (Д152 К685) 2) Перераховано кошти за приватизований об'єкт (Д685 К311) 3) понесено додаткові витрати на приведення об'єкта до стану придатного до використання (Д152 К20,65,66) 4) Введено приватизований об'єкт нерухомості в експлуатацію (Д10 К152) 5) Відображено суму перевищення купівельної вартості об'єкта над балансовою (Д10 К424)	1) Відображено об'єкт нерухомості, що взятий в операційний лізинг (Д01.1x/y* К-) ! 2) Відображено об'єкт, взятий у фінансовий лізинг (Д01.2 К-) ! 3) Визнано оприбуткування частини вартості об'єкта фінансового лізингу у розмірі щомісячного лізингового платежу (Д15 К531) 4) Оприбутковано об'єкт фінансового лізингу після сплати лізингових платежів (Д10 К152.1) 5) Списано вартість об'єкта фінансового лізингу з позабалансового обліку (Д- К01.2)	1) Відображено безоплатно одержану нерухомість (Д10 К424) 2) Відображено понесені витрати на доведення об'єкта до стану придатного до використання (Д15 К685) 3) Відображено суму понесених витрат, що підлягають амортизації (Д10x/z К15)	1) понесено витрати на створення об'єкта нерухомості (Д15 К23,65,66) 2) Відображено загальновиробничі витрати (Д91 К65,66,685) 3) Списано суму загальновиробничих витрат на собівартість виготовленого об'єкта нерухомості (Д15 К91) 4) Введено в експлуатацію створений об'єкт нерухомості (Д10 К15)

2. ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Дооцінка об'єктів, залишкова вартість яких дорівнює нулю

- 1) Відображено дооцінку первісної вартості (Д10 К423)
- 2) Віднесено вартість дооцінки до безоплатно одержаних необоротних активів (Д423 К424)
- 3) Дооцінено знос (Д131 К10)

3. ВИБУТТЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Фінансовий лізинг

- 1) Списано знос об'єкта нерухомості (Д131 К10)
- 2) Переведено об'єкт нерухомості до складу товарів (Д286 К10)
- 3) Відображено дохід від фінансового лізингу нерухомості (Д181 К702)
- 4) Відображено ПДВ (Д712 К641)
- 5) Відображено дохід від лізингових платежів (Д377 К181)
- 6) Відображено відсотки за договором фінансового лізингу (Д373 К732)
- 7) Одержано лізинговий платіж (Д311 К377,373)
- 8) *Списано вартість об'єкта, що переданий у фінансовий лізинг (Д943 К286)

Умовні позначення: БВ – балансова вартість; КВ – купівельна вартість; х – субрахунок відповідно до структури об'єктів нерухомості; у – рахунок витрат, відповідно до призначення використання об'єкту лізингу; z – сума витрат на придбання нерухомості, що підлягають амортизації в податковому обліку; *операція здійснюється на суму лізингового платежу в частині компенсації вартості об'єкта нерухомості протягом терміну лізингу

запропоновано автором

Рис. 2. Запропоновані зміни до методики бухгалтерського відображення операцій з об'єктами нерухомості

У випадку самостійного виготовлення або створення об'єкта нерухомості до його собівартості запропоновано включати постійні розподілені загальновиробничі витрати. Базою розподілу таких витрат запропоновано використовувати заробітну плату працівників, що виготовляли такий об'єкт. При проведенні дооцінки об'єктів нерухомості, залишкова вартість яких дорівнює нулю, результат такої дооцінки запропоновано включати до складу додаткового капіталу, а не до складу нерозподіленого прибутку підприємства.

При вибутті об'єкта нерухомості шляхом передачі у фінансовий лізинг його вартість запропоновано списувати з балансу пропорційно одержанню лізингових платежів протягом терміну дії договору фінансового лізингу.

Враховуючи вищевикладене, запропоновано аналітичні розрізи інформації про об'єкти нерухомості (за джерелом надходження та за напрямом використання), що забезпечать потреби управління інформацією про джерела надходження об'єктів нерухомості та напрями її використання. У зв'язку з цим, запропоновано зміни до Форми № 1 “Баланс (Звіт про фінансовий стан)”, деталізувавши інформацію про основні засоби (виділено первісну вартість та знос об'єктів операційної нерухомості) та Форми № 5 “Примітки до річної фінансової звітності” в частині розділу II “Основні засоби”, деталізувавши графу “Надійшло за рік” аналітичними розрізами за джерелами надходження об'єктів (приватизація, фінансовий лізинг, безоплатне надходження, обмін, внесок до статутного капіталу, створення/виготовлення, придбання) та графу “Вибуло за рік” аналітичними розрізами за напрями вибуття об'єктів (продаж, безоплатна передача, ліквідація, внесок до статутного капіталу, передача у фінансовий лізинг, обмін), що дозволить підвищити інформативність фінансової звітності.

Третій розділ **“Напрями використання обліково-аналітичної інформації в процесі управління об'єктами нерухомості”** присвячено теоретичним положенням економічного аналізу стану та оцінки ефективності використання нерухомості в частині уточнення етапів економічного аналізу, переліку коефіцієнтів для розрахунку показників стану та ефективності використання нерухомості та впливу запропонованої методики бухгалтерського обліку операцій з нерухомістю на значення цих показників.

Для забезпечення ефективного проведення економічного аналізу стану та ефективності використання об'єктів нерухомості запропоновано модель управління об'єктами нерухомості на підприємстві (рис. 3). Запропонована модель включає набір аналітичних показників, в т.ч. запропонованих (модифікована фондвіддача операційної нерухомості, модифікована фондомісткість операційної нерухомості, модифікована рентабельність операційної нерухомості), що дозволяють оцінити кожен із можливих варіантів прийняття рішень та забезпечують інформаційну основу для їх порівняння.

Врахування в роботі положень теорії прав власності щодо бухгалтерського обліку нерухомості (що є вхідною інформацією) вплинуло на значення аналітичних показників. За результатами проведених розрахунків на прикладі операцій фінансового лізингу (саме за цими операціями було зафіксовано зміну моменту визнання нерухомості



- запропоновано автором

Де: ВП - валова продукція; ЧП - чистий прибуток; ОН - балансова вартість операційної нерухомості; ОНЛ - вартість операційної нерухомості у оперативному лізингу; ОН_{введ}/ОН_{виб} - операційна нерухомість, що введена/вибула у розрахунковому періоді; ОН_п (ОН_{кп}) - вартість операційної нерухомості на початок (кінець) періоду; ОН_{пв} (ОН_{зв}) - первісна (залишкова) вартість операційної нерухомості; Z_{он} - знос операційної нерухомості; ОВ_{год} - фактичний обсяг виробництва за годину; Пот_{год} - годинна потужність обладнання; Пон - потреба в нерухомості; Тф/Тпл - фактичний/плановий обсяг товарообороту; Рпот - резерв потужностей; ОПпз - потенційний обсяг виробництва; ПМч - нормативна потужність за год.; V_p - плановий час роботи обладнання; D - кількість робочих днів; K_{оно} - коефіцієнт забезпеченості обладнанням; V_a, V_b - сума затрат різних шляхів фінансування; i - спосіб оновлення нерухомості; t - період часу; L_t - лізинговий платіж; K - вартість об'єкта; K_п - ставка податку на прибуток; E₀ - переодплата; r - % ставка; K_p - сума кредиту; VP - виручка від реалізації; P1 - сукупні витрати після заміни; BP1 - виручка після заміни; ФРоз - фін. результат від вибуття об'єкта; Z - затрати на реалізацію

Рис. 3. Модель управління нерухомістю із врахуванням запропонованих показників економічного аналізу

в бухгалтерському обліку) було встановлено, що відбулося збільшення значення фондівіддачі, модифікованої фондівіддачі операційної нерухомості та рентабельності об'єктів операційної нерухомості. Зміна значень даних показників за рахунок уточнення вихідних даних для розрахунку дає підстави стверджувати, що значення цих показників є точнішими та достовірніше відображають показники ефективності використання об'єктів нерухомості.

Запропоновано рівні аналітичності інформації про стан та ефективність використання об'єктів нерухомості, в основу яких покладено інформаційні запити користувачів та відповідні показники, що можуть їх задовольнити. Для забезпечення документування результатів роботи аналітика підприємства щодо визначення стану та ефективності використання основних засобів на підприємстві запропоновано форму робочих документів: “Аналітичний розрахунок планової потреби в об'єктах нерухомості”; “Аналітичний розрахунок вартості залучення об'єктів нерухомості різними шляхами”; “Аналітичний розрахунок ефективності використання об'єктів нерухомості”. Використання запропонованих форм робочих документів аналітика забезпечує реалізацію контрольних функцій та формування достовірної і оперативної інформації про показники кожного можливого варіанту прийняття управлінських рішень, що здійснюються в рамках запропонованої моделі управління об'єктами нерухомості на підприємстві.

ВИСНОВКИ

Результатом дисертаційної роботи є наукове обґрунтування теоретичних положень та розробка практичних рекомендацій з удосконалення бухгалтерського обліку надходження, використання та вибуття об'єктів нерухомості та економічного аналізу їх стану і ефективності використання в контексті трансформації відносин власності. Отримані результати свідчать про досягнення визначеної мети і виконання завдань дослідження та дають змогу зробити такі висновки:

1. Трансформація відносин власності в Україні впливає на систему бухгалтерського обліку операцій з об'єктами нерухомості, що зумовлює необхідність розширення розуміння сутності даного об'єкта та врахування його правового аспекту. Врахування даних трансформаційних процесів призводить до зміни моменту та вартості визнання об'єктів нерухомості, розширення класифікаційних ознак їх ідентифікації. Це, в свою чергу, дозволяє підвищити ефективність прийняття управлінських рішень щодо управління об'єктами нерухомості на підставі обліково-аналітичної інформації.

2. Малодосліджуваність питань нерухомості в умовах трансформації відносин власності зумовлює відсутність підходів до визначення нерухомості із врахуванням її правового аспекту. Формулювання визначення нерухомості як сукупність правомочностей щодо матеріального об'єкта, що відповідає ознакам ідентифікації нерухомості, які дають можливість отримати економічні вигоди та хоча б один з елементів права власності, сприяло виділенню напрямів удосконалення бухгалтерського обліку таких об'єктів для потреб управління. Це дозволило розробити методичне забезпечення бухгалтерського обліку надходження, використання

та вибуття об'єктів нерухомості із удосконаленням таких елементів методу бухгалтерського обліку як рахунки та звітність.

3. Наявність невідповідності діючого плану рахунків в частині основних засобів існуючому рівню розвитку засобів виробництва зумовили необхідність визначення причин такої невідповідності. Проведене дослідження етапів формування та розвитку плану рахунків в частині основних засобів дозволило встановити фактори формування аналітичних розрізів інформації про об'єкти нерухомості. Обґрунтовано необхідність перегляду класифікації основних засобів, що лежить в основі субрахунків рахунку 10 "Основні засоби" з метою її відповідності рівню розвитку засобів виробництва для підвищення достовірності облікових даних та ефективності прийняття рішень користувачами на підставі облікової та аналітичної інформації.

4. Необхідність врахування трансформації відносин власності в Україні в бухгалтерському обліку об'єктів нерухомості зумовила потребу у вдосконаленні елементів методу бухгалтерського обліку, а саме документування в частині здійснення операцій з надходження, оцінки та ремонту об'єктів нерухомості. Розроблено форми первинних документів, в яких фіксується інформація про стан об'єктів нерухомості та зміну їх вартості.

5. Недостатність врахування положень теорії прав власності унеможливорює достовірне визначення первісної вартості нерухомості, що надходить на підприємство. З метою достовірного відображення інформації про первісну вартість об'єктів нерухомості уточнено момент визнання та вартість таких об'єктів в бухгалтерському обліку, запропоновано зміни до переліку витрат, що включаються до первісної вартості нерухомості, що надходить різними шляхами, як основи забезпечення підвищення точності облікової інформації.

6. Недостатність врахування існуючого рівня розвитку засобів виробництва та трансформації відносин власності при регулюванні бухгалтерського обліку в Україні зумовлює невідповідність інформації, що генерується системою бухгалтерського обліку, інформаційним запитам користувачів. Останні зміни в регулюванні бухгалтерського обліку в Україні звужують інформаційні можливості системи бухгалтерського обліку. Обґрунтовано необхідність внесення змін до існуючих форм фінансової звітності в частині розкриття інформації про об'єкти нерухомості як основи підвищення інформативності та достовірності облікових даних для забезпечення інформаційних потреб користувачів.

7. Недостатність врахування процесів, пов'язаних з трансформацією відносин власності при формуванні методичного забезпечення економічного аналізу операцій з нерухомістю негативно впливають на достовірність показників економічного аналізу стану та ефективності використання об'єктів нерухомості, що спричиняє проведення неефективної політики управління такими об'єктами на підприємстві і призводить до погіршення фінансово-економічного стану та зниження ефективності використання ресурсів підприємства. Запропоновано показники модифікованої фондомісткості

операційної нерухомості, модифікованої фондівддачі операційної нерухомості та модифікованої рентабельності операційної нерухомості, що враховують не лише ті об'єкти, що обліковуються на балансі підприємства, але й взяті в операційний лізинг. Це дозволяє підвищити достовірність значення показників стану та ефективності використання об'єктів нерухомості як складової основних засобів.

8. Недостатність дослідження питання управління об'єктами нерухомості на підприємстві призводить до зниження ефективності їх використання та несвоєчасного оновлення, що спричиняє зниження ефективності діяльності підприємства. Запропоновано модель управління об'єктами нерухомості (що включає визначення потреби в об'єктах нерухомості, вибір способів їх залучення та джерел фінансування, оцінку стану та ефективності їх використанні і напрямів їх вибуття) та розроблено її аналітичне забезпечення, що сприяє оперативному та ефективному управлінню об'єктами нерухомості на підприємстві.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Стаття у науковому періодичному виданні інших держав:

1. Бондарчук В.В. Изменение плана счетов бухгалтерского учета в условиях институциональных изменений / В.В. Бондарчук // Аудит и финансовый анализ / audit and financial analysis. – 2013. – № 2. – С. 44-48 (0,57 друк. арк.).

Статті у наукових фахових виданнях:

2. Бондарчук В.В. Засоби виробництва: економічні поняття та їх місце в системі бухгалтерського обліку / В.В. Бондарчук // Вісник Житомирського державного технологічного університету / Серія: Економічні науки. – Житомир: ЖДТУ, 2010. – № 3 (53). – Ч. 1. – С. 34-36 (0,39 друк. арк.).

3. Бондарчук В.В. Функції бухгалтерського обліку як науки та практичної діяльності / В.В. Бондарчук // Вісник Житомирського державного технологічного університету / Серія: Економічні науки. – Житомир: ЖДТУ, 2011. – № 1 (55). – С. 35-39 (0,68 друк. арк.).

4. Бондарчук В.В. Фактори виробництва та засоби виробництва: економічна природа та взаємозв'язок категорій / В.В. Бондарчук, М.М. Шигун // Вісник Житомирського державного технологічного університету / Серія: Економічні науки. – Житомир: ЖДТУ, 2011. – № 2 (56). – Ч. 2. – С. 172-178 (заг. обсяг 0,84 друк. арк., особисто автору належить 0,42 друк. арк.: розкрито підходи до розуміння факторів виробництва та засобів виробництва).

5. Бондарчук В.В. Основні засоби: гармонізація бухгалтерського обліку та системи національних рахунків / В.В. Бондарчук, К.В. Романчук // Вісник Хмельницького національного університету / Серія: Економічні науки. – Хмельницький: ХНУ, 2012. – № 2. – Т.2 – С. 197-204 (заг. обсяг 0,72 друк. арк., особисто автору належить 0,36 друк. арк.: розкрито місце основних засобів у системі національних рахунків).

6. Бондарчук В.В. Склад та структура основних засобів у країнах світу / В.В. Бондарчук, І.В. Орлов // Вісник Чернігівського державного технологічного університету: науковий збірник / Серія: Економічні науки. – Чернігів: Черніг. держ. технол. ун-т, 2012. – № 1(56). – С. 278-284 (заг. обсяг 0,38 друк. арк., особисто автору належить 0,19 друк. арк.: розкрито підходи до класифікації основних засобів у країнах світу).

7. Бондарчук В.В. Основні засоби в бухгалтерському обліку та системі національних рахунків / В.В. Бондарчук, М.М. Шигун // Вісник Запорізького національного університету: збірник наукових праць / Серія: Економічні науки. – Запоріжжя: Запорізький національний університет, 2012. – С. 96-103 (заг. обсяг 0,51 друк. арк., особисто автору належить 0,25 друк. арк.: розкрито сутність основних засобів у системі національних рахунків).

8. Бондарчук В.В. Проблеми визначення ринкової вартості основних засобів / В.В. Бондарчук // Економічні науки: збірник наукових праць / Серія: Облік і фінанси. – Луцький національний технічний університет. – Луцьк, 2012. – Випуск 9 (33). – Ч. 1. – С. 107-115 (0,45 друк. арк.).

9. Бондарчук В.В. Звітність підприємств як джерело інформації про основні засоби для потреб державного управління / В.В. Бондарчук // [Електронний ресурс] / Економіка: реалії часу. Науковий журнал. – 2012. – № 2 (3). – С. 111-115. – Режим доступу до журн.: <http://www.economics.opu.ua/n3.html> (0,45 друк. арк.).

10. Бондарчук В.В. Бухгалтерський облік надходження об'єктів нерухомого майна в контексті теорії права власності / В.В. Бондарчук // [Електронний ресурс] / Економіка: реалії часу. Науковий журнал. – 2013. – № 4 (9). – С. 214-219. – Режим доступу до журн.: <http://economics.opu.ua/files/archive/2013/n4.html> (0,51 друк. арк.).

Матеріали конференцій:

11. Бондарчук В.В. Засоби виробництва: економічні поняття та їх місце в системі бухгалтерського обліку / В.В. Бондарчук // Нові концепції розвитку бухгалтерського обліку, аналізу і контролю в умовах економічних змін: матеріали та тези виступів ІХ-ї міжнар. наукової конференції, (м. Житомир, 25 лютого 2010 р.) / М-во освіти і науки України, Житомирський державний технологічний університет. – Житомир: ЖДТУ, 2010. – С. 297-300 (0,25 друк. арк.).

12. Бондарчук В.В. Функції бухгалтерського обліку як науки та практичної діяльності / В.В. Бондарчук // Зимові читання, присвячені ідеям П.П. Німчинова та І.В. Малишева. Збірник тез Дев'ятої Всеукраїнської наукової конференції, присвяченій видатним вченим в галузі бухгалтерського обліку д.е.н., проф. І.В. Малишеву, д.е.н., проф. П.П. Німчинову, (м. Житомир, 23-24 лютого 2011 р.) / М-во освіти і науки України, Житомирський державний технологічний університет. – Житомир: ЖДТУ, 2011. – С. 11-14 (0,20 друк. арк.).

13. Бондарчук В.В. Фактори виробництва: сучасна інтерпретація теорії К. Маркса / В.В. Бондарчук // Євроінтеграційний вибір України та проблеми макроекономіки: Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції,

(м. Одеса, Україна, 21-22 травня 2011 р.). / М-во освіти і науки України, ГО “Центр економічних досліджень та розвитку”, 2011. – С. 28-29 (0,13 друк. арк.).

14. Бондарчук В.В. Історичні аспекти обліку основних засобів / В.В. Бондарчук // Соколовские чтения в Житомире: наследие и развитие идей великого ученого: сборник тезисов научной интернет-конференции, посвященной памяти Заслуженного профессора Житомирского государственного технологического университета Я.В. Соколова, (м. Житомир, 17 червня 2011 р.) / М-во освіти і науки, молоді та спорту України, Житомирський державний технологічний університет – Житомир: ЖДТУ, 2011. – С. 16-18 (0,19 друк. арк.).

15. Бондарчук В.В. Склад та структура основних засобів у країнах світу: нормативний аспект / В.В. Бондарчук // Еколого-соціальні орієнтири бухгалтерського обліку, контролю, економічного аналізу: цивілізаційні виклики: тези виступів Х-ої Ювілейної Міжнар. наукової конференції, (м. Житомир, 9 березня 2011 р.) / М-во освіти і науки, молоді та спорту України, Житомирський державний технологічний університет. – Житомир: ЖДТУ, 2011. – С. 115-117 (0,11 друк. арк.).

16. Бондарчук В.В. Відображення інформації про основні засоби у системі бухгалтерського обліку та системі національних рахунків / В.В. Бондарчук // Зимові читання, присвячені ідеям П.П. Німчинова та І.В. Малишева: збірн. тез Десятої Всеукраїнської наукової Internet-конференції студентів і молодих вчених, присвяченої видатним вченим в галузі бухгалтерського обліку, фінансового аналізу та контролю д.е.н., проф. І.В. Малишеву, д.е.н., проф. П.П. Німчинову, (м. Житомир, 22-23 лютого 2012 р.) / МОНмолодьспорт України, Житомирський державний технологічний університет. – Житомир: ЖДТУ, 2012. – С. 19-20 (0,13 друк. арк.).

17. Бондарчук В.В. Оцінка основних засобів: мікро- та макроекономічний підхід / В.В. Бондарчук // Тези міжвузівської науково-практичної конференції, присвяченої Дню науки, (м. Житомир, 17-18 травня 2012 р.) / МОНмолодьспорт України, Житомирський державний технологічний університет. – Житомир: ЖДТУ, 2012. – Т. II. – С. 181 (0,11 друк. арк.).

18. Бондарчук В.В. Основні засоби як елемент національного багатства країни / В.В. Бондарчук // Матеріали VI Міжнародної студентської конференції “Інноваційні ідеї молоді в соціально-економічному розвитку України XXI століття”, (м. Запоріжжя, 5-6 квітня 2012 р.) / МОНмолодьспорт України, ДВНЗ “Запорізький національний університет”. – Запоріжжя: Видавництво ЗНУ, 2012. – С. 132-134 (0,14 друк. арк.).

19. Бондарчук В.В. Інформація про основні засоби для потреб державного управління / В.В. Бондарчук // Проблеми, сучасний стан та перспективи розвитку обліку, аналізу та аудиту: зб. тез за матер. I Міжнар. наук-практ. конф., (Севастополь-Житомир, 11-13 трав. 2012 р.) / МОНмолодьспорт України, Севастопольський інститут банківської справи Університету банківської справи НБУ, Житомирський державний технологічний університет. – Житомир: ЖДТУ, 2012. – С. 24-27 (0,12 друк. арк.).

20. Бондарчук В.В. Облікове забезпечення управління елементами національного багатства / В.В. Бондарчук // Проблеми і перспективи реалізації облікової, контрольної та аналітичної функції у соціокультурному просторі сучасного бізнесу: тези доп. міжнар. наук. – практ. інтер. конф., (м. Донецьк, 25 квітня 2012 р.) / МОНмолодьспорт України, Донец. нац. Ун-т економіки і торгівлі ім. М. Тугана-Барановського [Інститут обліку і фінансів]. – Донецьк: [ДонНУЕТ], 2012. – С. 33-35 (0,14 друк. арк.).

21. Бондарчук В.В. Основні засоби як складова виробничого потенціалу держави / В.В. Бондарчук // Соколовські читання в Житомирі: спадщина і розвиток ідеї великого вченого: збірник тез наукової конференції, присвяченої пам'яті Заслуженого професора Житомирського державного технологічного університету Я.В. Соколова, (м. Житомир, 15 червня 2012 р.) / МОНмолодьспорт України, Житомирський державний технологічний університет. – Житомир: ЖДТУ, 2012. – С. 48-50 (0,12 друк. арк.).

22. Бондарчук В.В. Історичні передумови обліку основних засобів / В.В. Бондарчук // Проблеми бухгалтерського обліку, аналізу і контролю в Україні: збірник тез і матеріалів науково-практичної конференції, присвячених Дню бухгалтера, (м. Житомир, 16 липня 2012 р.) / МОНмолодьспорт України, Житомирський державний технологічний університету. – Житомир, 2012. – С. 28-30 (0,12 друк. арк.).

23. Бондарчук В.В. Проблема класифікації основних засобів в Україні / В.В. Бондарчук // Проблеми та перспективи розвитку національних економік в сучасних умовах: Збірник матеріалів Всеукраїнської науково-практичної конференції з міжнародною участю, (м. Вінниця, 9 квітня 2013 р.) / М-во освіти і науки України, Вінницький інститут економіки, Тернопільський національний економічний університет. – Тернопіль: Крок, 2013. – С. 303-305 (0,23 друк. арк.).

24. Бондарчук В.В. Основные средства как фактор инновационного развития предприятия / В.В. Бондарчук // Перспективы инновационного развития Республики Беларусь: сб. науч. статей IV Междунар. науч.-практ. конф., (г. Брест, 25-26 апреля, 2013 г.) / Министерство образования Республики Беларусь, Брестский государственный технический университет. – Брест: Альтернатива, 2013. – С. 109-110 (0,18 друк. арк.).

25. Бондарчук В.В. Проблема відображення інформації про основні засоби у фінансовій звітності підприємств / В.В. Бондарчук // Тези Всеукраїнської науково-практичної онлайн конференції аспірантів, молодих учених та студентів, присвяченої Дню науки, (м. Житомир, 15-17 травня 2013 р.) / М-во освіти і науки України, Житомирський державний технологічний університет. – Житомир: ЖДТУ, 2013. – Т. II. – С. 154-155 (0,25 друк. арк.).

АНОТАЦІЯ

Бондарчук В.В. Бухгалтерський облік і аналіз операцій з нерухомістю в умовах трансформації відносин власності. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності). – Житомирський державний технологічний університет Міністерства освіти і науки України, Житомир, 2014.

У дисертаційній роботі поглиблено теоретичні та організаційно-методичні засади бухгалтерського обліку і економічного аналізу операцій з нерухомістю. Уточнено характерні особливості нерухомості та сформульовано визначення нерухомості із врахуванням її правового аспекту для цілей бухгалтерського обліку.

Розроблено моделі бухгалтерського обліку надходження, використання та вибуття нерухомості із врахуванням її правового аспекту. Розроблено форми первинних документів та зміни до форм фінансової звітності, що забезпечить формування інформації про джерела надходження та вибуття об'єктів нерухомості. Розроблено комплексну модель управління об'єктами нерухомості з обґрунтуванням напрямів залучення, аналізу стану та ефективності використання, вибуття об'єктів нерухомості через використання коефіцієнтів, що сприятиме розвитку забезпечення управління такими об'єктами.

Ключові слова: *нерухомість, операційна нерухомість, інвестиційна нерухомість, бухгалтерський облік нерухомості, економічний аналіз використання нерухомості.*

АННОТАЦИЯ

Бондарчук В.В. Бухгалтерский учет и анализ операций с недвижимостью в условия трансформации отношений собственности. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.09 – бухгалтерский учет, анализ и аудит (по видам экономической деятельности). – Житомирский государственный технологический университет Министерства науки и образования Украины, Житомир, 2014.

В диссертационной работе расширены теоретические и организационно-методические основы бухгалтерского учета и экономического анализа операций с объектами недвижимости организаций. Исследована экономическая и правовая сущность недвижимости и ее место в составе внеоборотных активов. Уточнено характерные особенности недвижимости в контексте теории прав собственности и сформулировано определение недвижимости с учетом ее правовых аспектов для целей бухгалтерского учета и экономического анализа.

Объектом исследования являются хозяйственные операции по поступлению, использованию и выбытию объектов инвестиционной и операционной недвижимости, отражающиеся в системе бухгалтерского учета и подлежащие экономическому анализу.

Предметом исследования является совокупность теоретических, организационно-методических и практических аспектов бухгалтерского учета и экономического анализа операций с инвестиционной и операционной недвижимостью.

В процессе исследования теоретического аспекта экономической сущности недвижимости в контексте трансформации отношений собственности определено место недвижимости в составе внеоборотных активов предприятия, что

способствует теоретическому обоснованию подходов к рациональной организации учета и осуществлению экономического анализа ее поступления, использования и выбытия. Выделение характерных признаков, присущих данной категории в контексте теории прав собственности, позволяет выделить новые аспекты применения и управления данным объектом.

С целью теоретического обоснования подходов к методике бухгалтерского учета и экономического анализа операций с объектами недвижимости рассмотрено сущность недвижимости в контексте теории прав собственности и определено понятие недвижимости с учетом ее правовых аспектов. Это позволило усовершенствовать методическое обеспечение бухгалтерского учета поступления, использования и выбытия объектов недвижимости в части таких элементов метода бухгалтерского учета как документирование, счета и отчетность.

Разработаны формы первичных документов, фиксирующие информацию о состоянии объектов недвижимости и изменении их стоимости. Предложены аналитические счета к счету 10 «Основные средства», детализирующие информацию об источниках поступления объектов недвижимости и сфере их использования. Предложены изменения к Форме № 5 «Примечания к годовой финансовой отчетности», раскрывающие информацию об источниках поступления и направлениях выбытия объектов недвижимости.

С целью обеспечения полноты формирования первоначальной стоимости объектов недвижимости, поступающей на предприятие в соответствии с ее правовыми аспектами, предложено в себестоимость создания объектов недвижимости хозяйственным способом включать общепроизводственные расходы и проценты за кредит.

Определены недостатки формирования аналитической и оперативной информации о источниках поступления и сферах использования недвижимости, на основании чего внесены предложения по усовершенствованию методики учета объектов недвижимости. Введение отдельных субсчетов и внедрение аналитических счетов для учета объектов недвижимости позволяет сформировать необходимую информацию о источниках формирования и использовании объектов недвижимости для принятия обоснованных управленческих решений.

Эффективное управление формированием и использованием недвижимости возможно только при условии наличия у субъектов управления необходимой экономической информации, основную часть которой составляет учетная информация. Усовершенствованные формы финансовой отчетности обеспечили формирование аналитической информации о объектах недвижимости и способствуют усовершенствованию информационного обеспечения процесса принятия управленческих решений. Рассмотрены организационные аспекты экономического анализа состояния и эффективности использования объектов недвижимости; задачи экономического анализа; предложены этапы проведения

экономического анализа; перечень показателей для расчета состояния и эффективности использования недвижимости.

Разработана модель управления объектами недвижимости предприятия, что способствует аналитическому обоснованию целесообразности привлечения дополнительных объектов; определению наиболее приемлемого способа привлечения объектов; определению состояния и эффективности использования объектов недвижимого имущества; обоснованию наиболее приемлемых способов выбытия объектов недвижимости.

Разработанная методика экономического анализа, включающая предложенные модифицированные показатели (фондоотдача операционной недвижимости, фондоемкость операционной недвижимости, рентабельности операционной недвижимости), учитывает изменения в системе бухгалтерского учета в связи с учетом трансформации отношений собственности, что оказывает влияние на значения аналитических показателей.

Ключевые слова: *недвижимость, операционная недвижимость, инвестиционная недвижимость, бухгалтерский учет недвижимости, экономический анализ использования недвижимости.*

ANNOTATION

Bondarchuk V.V. Accounting for and analysis of the real estate transactions under the conditions of property rights transformation. – Manuscript.

Thesis for obtaining the scientific degree of Candidate of Economic Sciences on specialty 08.00.09 – accounting, analysis and auditing (by the types of economic activity). – Zhytomyr State Technological University of Ministry of education and science of Ukraine, Zhytomyr, 2014.

The theoretical, organizational and methodological issues of accounting and economic analysis for real estate transactions of enterprises have been deepened in the thesis. The economic and juridical nature of real estate and its place within non-current assets of enterprise have been studied. The classification characteristics have been improved as well as understanding of real estate concept in the context of property rights transformation has been extended.

The accounting models of inflow, use and outflow of real estate according to juridical aspect have been worked out. The forms of source documents and changes in financial statements, that provide formation of accounting and analytical information on the sources of inflow and outflow of real estate, have been worked out. The complex model of real estate management which will contribute to the development of real estate management has been designed. This model takes into account the directions of acquisition, condition analysis and efficiency of use, outflow of real estate through the coefficients use.

Key words: *real estate, operating real estate, investment real estate, accounting for real estate, economic analysis of real estate us.*

Підписано до друку 23.01.2014 р. Формат 60x90/16.

Папір друкарський. Друк офсетний.

Гарнітура Nimes New Roman. Ум. друк. арк. 0,9.

Тираж 100 прим. Замовлення № 477

Віддруковано з готових оригіналів-макетів автора
у Житомирському державному технологічному університеті

вул. Черняхівського, 103, Житомир, 10005

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру суб'єктів видавничої справи ЖТ № 08
від 26.03.2004 р.