

На правах рукописи

ИВАНОВСКАЯ АННА ВАЛЕРИЕВНА

**УЧЕТ И АНАЛИЗ ОПЕРАЦИЙ ПО ИПОТЕКЕ
В КОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ**

Специальность 08.00.12 – Бухгалтерский учет, статистика

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань – 2009

Диссертация выполнена в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Куликова Лидия Ивановна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Коновалова Ирина Рафаиловна

доктор экономических наук, профессор
Харисова Фирдаус Ильясовна

Ведущая организация: **ГОУ ВПО «Ульяновский государственный университет»**

Защита состоится «8» июня 2009 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.083.02 в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт» по адресу: 420012, г. Казань, ул. Бутлерова, 4, ауд. 34.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт».

С авторефератом можно ознакомиться на сайте <http://www.ksfei.ru/>

Автореферат разослан «8» мая 2009 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
д-р экон. наук, доцент

О.Н. Вишнякова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. По своей экономической природе ипотека является самым надежным способом обеспечения исполнения различного рода обязательств и реальным инструментом элиминирования кредитного риска кредитора, что обусловило достаточно широкое распространение ипотечных операций во всем мире и в России, в частности.

В условиях мирового финансового кризиса ипотека может являться надежным гарантом требований кредитора при правильной организации ипотечной сделки: консервативной оценке стоимости закладываемой недвижимости и обеспечении существенного превышения стоимости предмета ипотеки над суммой обеспечиваемого обязательства.

Передача недвижимого имущества в залог с целью обеспечения исполнения обязательств оказывает значительное влияние на структуру имущества, требований и обязательств сторон ипотечной сделки.

Требования кредитора, обеспеченные ипотекой, являются наиболее надежными, что в свою очередь снижает общий уровень кредитного риска залогодержателя и улучшает структуру его финансовых активов. С позиции должника-залогодателя ипотечные обязательства относятся к разряду долгов, требующих наиболее ответственного исполнения, иначе возникает реальная угроза утраты наиболее ценного имущества залогодателя – недвижимости. В связи с этим, информация о стоимости заложенной недвижимости, величине ипотечных обязательств и требований, условных обязательствах и рисках, связанных с ипотечными операциями, является существенной для внешних пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности и для целей управления, что требует организации детального учета ипотечных операций и раскрытия соответствующих данных в отчетности. Однако этим вопросам не уделяется должного внимания в теории и практике бухгалтерского учета. Нормы бухгалтерского законодательства не содержат специальных требований к организации учета и формированию отчетной информации по ипотечным операциям.

Потребность в совершенствовании бухгалтерского учета операций, связанных с залогом объектов недвижимости, обусловливается также интенсивным изменением хозяйственного законодательства. На сегодняшний день законодательно допускаются оформление и последующий оборот закладных при совершении операций залога недвижимости, передача в ипотеку не только отдельных объектов недвижимого имущества, но и целых имущественных комплексов. Это требует новых методических подходов к ведению бухгалтерского учета указанных операций.

Залогом недвижимости обеспечиваются, как правило, значительные по величине долгосрочные обязательства. Ввиду существенности данных операций важно оценить степень их влияния на финансовое положение сторон ипотечной сделки. Привлечение и выдача ипотечных ссуд требуют оценки эффективности совершаемых операций для кредитора и должника. В связи с этим, возникает необходимость проработки методики анализа операций по ипотеке. Однако в настоящее время в трудах по экономическому анализу рассматриваются лишь отдельные аспекты указанной проблемы, и отсутствует единая методика анализа ипотечных операций.

Актуальность темы исследования, недостаточность теоретических и практических разработок в области учета и анализа операций по ипотеке предопределили выбор темы диссертации.

Степень разработанности проблемы. Значительный вклад в развитие отечественной системы бухгалтерского учета и экономического анализа внесли такие современные ученые, как Бакаев А.С., Безруких П.С., Гарифуллин К.М., Гетьман В.Г., Ивашкевич В.Б., Каспина Р.Г., Ковалев В.В., Коновалова И.Р., Кутер М.И., Лабынцев Н.Т., Ларионов А.Д., Мельник М.В., Мизиковский Е.А., Миронова О.А., Палий В.Ф., Петрова В.И., Пятов М.Л., Соколов Я.В., Шеремет А.Д., Шнейдман Л.З. и другие.

Некоторые аспекты бухгалтерского учета операций по ипотеке находят свое отражение в трудах ученых начала XX века: Аринушкина Н.С., Бара-

ца С.М., Вейцмана Н.Р., Гальперина Я.М., Герстнера П., Рошаховского А.К., Рудановского А.П. В настоящее время решением многих актуальных проблем, связанных с бухгалтерским учетом и отражением в отчетности операций по ипотеке, занимаются такие современные исследователи, как Жуков В.Н., Коновалова И.Р., Куликова Л.И., Павлова Л.Л., Семенихин В.В., Сугаипова И.В., Татаров К.Ю., Шатина Н.П. и другие.

Вопросы экономического анализа ипотечных операций затрагиваются в работах Балабанова И.Т., Грязновой А.Г., Ордуэй Н., Павловой Л.Л., Тарасевича Е.И., Уткина Э.А., Федотовой М.А., Фридмана Дж., Харисовой Ф.И., Шатиной Н.П.

Вместе с тем, к настоящему времени многие аспекты бухгалтерского учета и анализа операций по ипотеке остаются малоизученными или неисследованными вовсе.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является разработка и обоснование рекомендаций по совершенствованию бухгалтерского учета и экономического анализа операций по ипотеке. Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

- исследование экономической сущности ипотеки, ее функций и роли в рыночной экономике, определение влияния гражданско-правовых отношений на содержание учетно-аналитической информации при совершении ипотечных операций;

- систематизация видов ипотеки и ипотечных кредитов для целей бухгалтерского учета и экономического анализа;

- анализ существующих подходов к отражению ипотечных операций в бухгалтерском учете и отчетности и обоснование рекомендаций по совершенствованию системы учета операций по ипотеке и повышению качества информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- разработка рекомендаций по отражению в бухгалтерском учете операций с закладными как финансовыми инструментами ипотечных сделок;

- определение особенностей бухгалтерского учета и раскрытия информации в отчетности по операциям ипотеки предприятия как имущественного комплекса;
- выявление основных направлений анализа ипотечных операций и совершенствование методики проведения аналитических расчетов по указанным направлениям;
- исследование методики анализа эффективности выдачи и привлечения ипотечной ссуды.

Область исследования. Диссертация выполнена в рамках раздела «Бухгалтерский учет и экономический анализ» Паспорта специальности ВАК РФ 08.00.12 – «Бухгалтерский учет, статистика»: п. 1.4 «Методологические основы и целевые установки бухгалтерского учета и экономического анализа»; п. 1.6 «Регулирование и стандартизация правил ведения бухгалтерского учёта, формирование отчётных данных».

Предмет и объект исследования. Предметом исследования является совокупность теоретических и методологических аспектов бухгалтерского учета и анализа операций по ипотеке, раскрытия информации об ипотечных операциях в отчетности. Объектом исследования являются коммерческие предприятия различных отраслей хозяйствования, в частности: ОАО «РТМ», ОАО «РЖД», ООО «Инвест-Строй».

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых в области экономических и юридических аспектов ипотечных операций, бухгалтерского учета и экономического анализа.

Информационной базой исследования явились законодательные и нормативные акты Российской Федерации, отечественные и международные стандарты бухгалтерского учета и отчетности, публикации в периодических изданиях, материалы научных конференций, ресурсы глобальной информационной сети Интернет, внутренние данные и бухгалтерская (финансовая) отчетность отече-

ственных предприятий, различные обзорные, статистические и справочные материалы, систематизированные и обработанные автором.

Методика исследования основывалась на наблюдении, обработке и анализе полученных результатов, установлении и практической реализации полученных выводов. При этом использовались следующие методы: сравнение, анализ и синтез, абстрактно-логический, экономико-математические методы.

Научная новизна результатов диссертационного исследования заключается в разработке методики бухгалтерского учета и анализа операций по ипотеке, позволяющей формировать наиболее полную информацию об ипотечных операциях для целей оценки реального финансового положения предприятия и принятия экономических решений пользователями данной информации.

В процессе исследования получены следующие основные научные результаты:

- дано теоретическое обоснование экономической сущности ипотеки как основанной на публичности системы экономических отношений по обеспечению исполнения денежных обязательств недвижимым имуществом и реализации ею таких специфических функций, как стимулирующая, обеспечительная и воспроизводственная;

- разработана система аналитического учета полученных и выданных обеспечений по ипотеке, предложена усовершенствованная форма представления информации об обеспечении обязательств и платежей выданных и полученных в бухгалтерской отчетности, что позволяет формировать и раскрывать в отчетности детальную информацию об ипотечных операциях, необходимую для целей анализа и принятия управленческих решений;

- предложена методика формирования учетной информации о резерве по ипотечным операциям, как об условном обязательстве, позволяющая раскрыть информацию о характере, величине и предполагаемых сроках исполнения условного обязательства, отразить формирование, использование и корректировку резерва в течение отчетного периода;

- обоснованы рекомендации по отражению в бухгалтерском учете операций погашения и передачи закладной в доверительное управление, предложена методика расчета пропорционального списания балансовой стоимости приобретенной закладной;

- разработаны и обоснованы различные подходы к отражению в бухгалтерском учете операций передачи в ипотеку предприятия как имущественного комплекса, в основе которых лежит обособленный учет заложенного имущества, даны рекомендации о представлении в бухгалтерской отчетности заложенного предприятия как хозяйственного сегмента организации-залогодателя;

- предложен комплексный анализ операций по ипотеке, обоснована целесообразность использования при анализе таких финансовых коэффициентов, как доля недвижимости, переданной в ипотеку в общем объеме имущества залогодателя, доля ипотечных обязательств в общем объеме обязательств должника, доля ипотечных требований в общем объеме требований кредитора, которые позволяют определить влияние ипотечных операций на финансовое состояние сторон ипотечной сделки;

- разработана усовершенствованная методика анализа эффективности ипотечной операции для кредитора и должника, в основе которой лежат оценка реального дохода кредитора по ипотечной операции с учетом влияния инфляции, расчет показателей дисконтированного эффекта с учетом налогообложения и эффекта финансового левириджа за весь период реализации инвестиционного проекта с целью оценки эффективности привлечения средств ипотечного кредита должником.

Теоретическая и практическая значимость проведенного исследования заключается в том, что основные теоретические выводы и методические положения могут быть использованы как для дальнейших исследований, так и в практической деятельности. Результаты диссертационного исследования могут быть применены в практической деятельности коммерческих предприятий с целью повышения качества информации об ипотечных операциях, формируе-

мой в системе бухгалтерского учета и раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также при проведении анализа операций по ипотеке.

Теоретические и практические результаты данного исследования могут быть включены в учебно-методические материалы для студентов экономических специальностей.

Апробация и реализация результатов исследования. Результаты исследования методики бухгалтерского учета ипотечного обеспечения обязательств, операций с закладными, ипотеки предприятия как имущественного комплекса, порядка формирования и раскрытия информации об условных обязательствах, связанных с ипотечными операциями, докладывались на межвузовской научной конференции «Молодежь и экономическая наука» (г. Казань, 2004) и на ежегодных итоговых научно-практических конференциях ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт» с 2005 по 2008 годы.

Ряд предложений автора были применены в практической деятельности ООО «Инвест-Строй», ООО «Производственно-строительное объединение «КапиталСтрой», ООО «КазМонолитСтрой-К».

Основные результаты диссертационного исследования нашли свое отражение в девяти публикациях общим объемом 1,8 п.л., в том числе две статьи в изданиях, включенных в реестр ВАК РФ, объемом 0,8 п.л.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, состоящего из 148 наименований, и 18 приложений. Работа изложена на 179 страницах текста, включающих 25 таблиц и 7 рисунков. Логика исследования представлена на рисунке 1.

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И НАУЧНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Экономическая сущность, функции и роль ипотеки для сторон ипотечной сделки. В экономической и юридической литературе встречается мно-

жество трактовок термина «ипотека». Под ипотекой понимают и залог недвижимости, и закладную, и ссуду под залог недвижимого имущества.

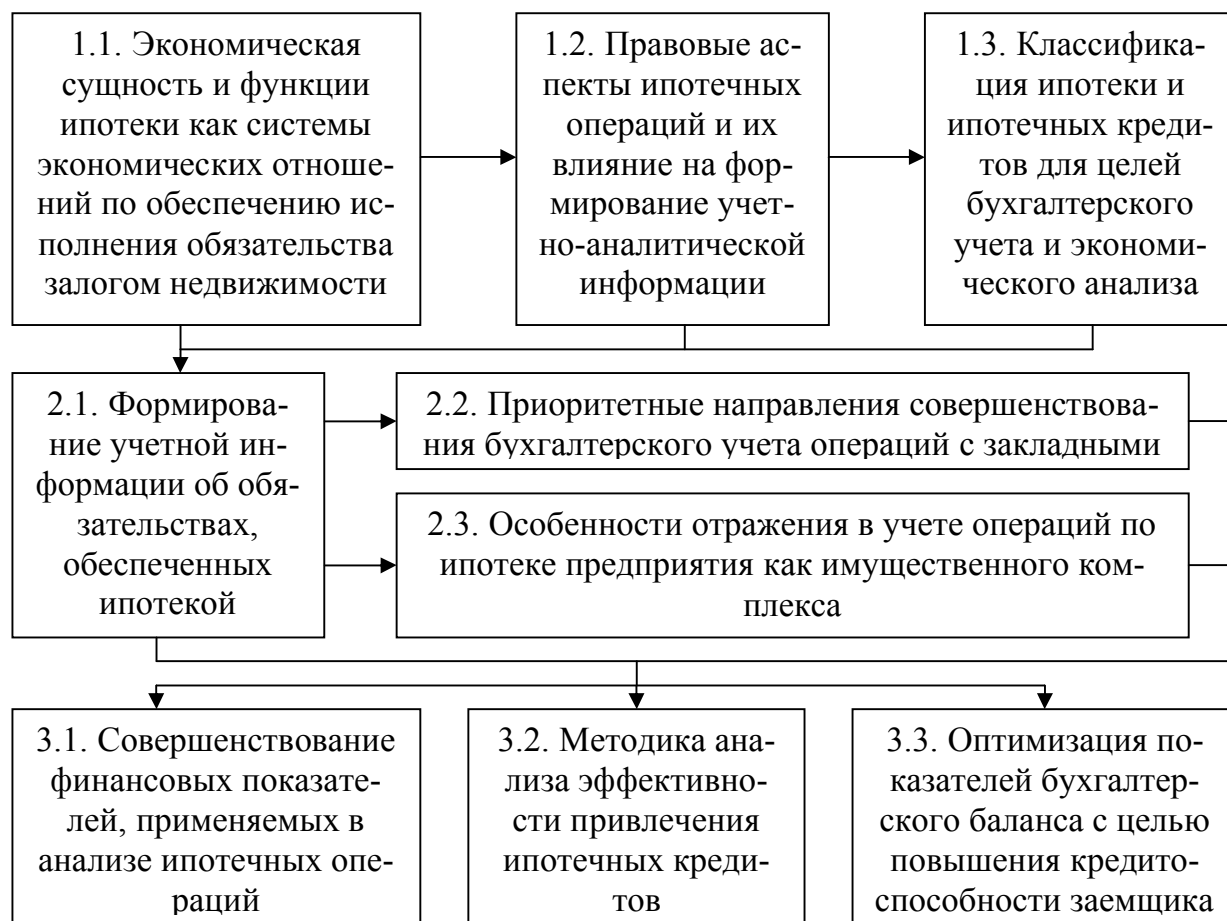


Рис. 1 Блок-схема диссертационного исследования

В процессе проведенного исследования выработано авторское понимание сущности ипотеки: «ипотека – это основанная на публичности система экономических отношений по обеспечению исполнения обязательства, имеющего денежное выражение, недвижимым имуществом». В данном определении подчеркиваются следующие моменты:

- обеспечением является только недвижимость;
- намеренно не уточняется принадлежность данной недвижимости, так как залогодателем может быть не только сам должник, но и третье лицо;
- сделан акцент на публичность ипотечных отношений;
- ипотекой может обеспечиваться любое обязательство, имеющее денеж-

ное выражение.

Рассмотрение ипотеки как экономической категории позволило выделить такие ее функции, как: стимулирующая, обеспечительная и воспроизводственная. Функции и роль ипотеки в их взаимосвязи представлены на рисунке 2.

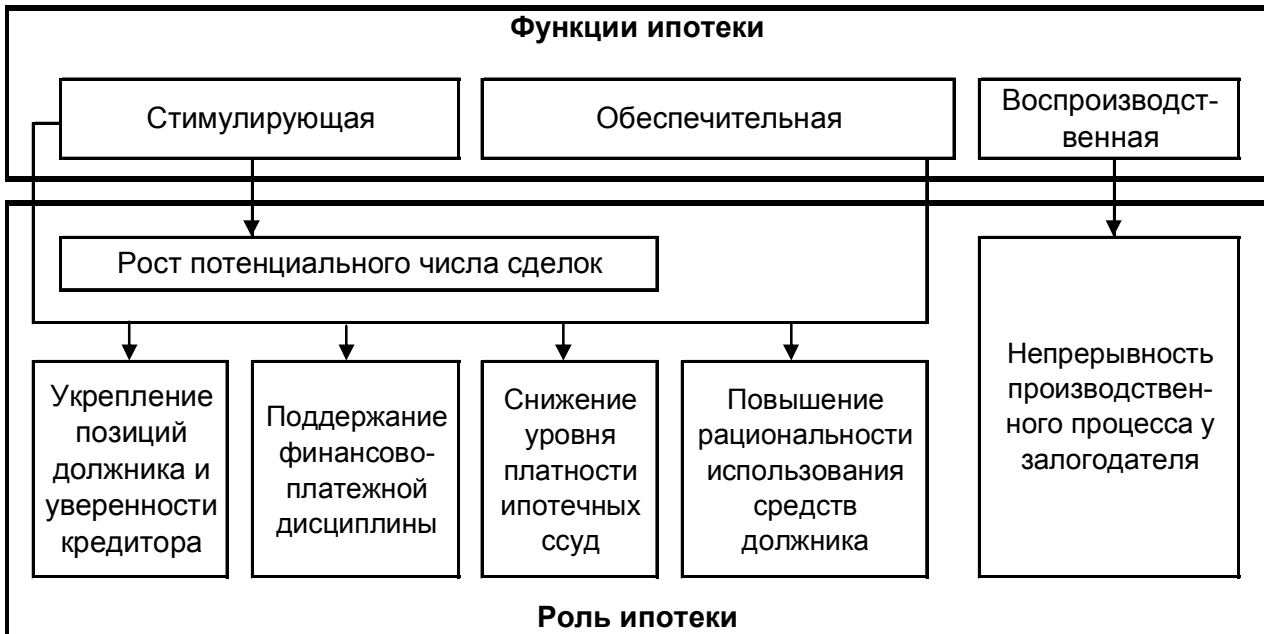


Рис. 2 Функции и роль ипотеки для сторон ипотечной сделки

Стимулирующая функция ипотеки проявляется двояко. С одной стороны, ипотека, являясь надежным обеспечением исполнения обязательств, способствует большей готовности кредитора к заключению различного рода сделок с должником. С другой стороны, ипотека значительно повышает риск утраты наиболее ценного имущества должника-залогодателя, стимулируя его тем самым к более рациональному ведению своей финансово-хозяйственной деятельности с целью обеспечения своевременности расчетов по ипотечному обязательству. В случае неисполнения своих обязательств должником и обращения взыскания на заложенную недвижимость ипотека выполняет обеспечительную функцию. Воспроизводственная функция ипотеки проявляется в том, что заложенная недвижимость при надлежащем исполнении своих обязательств должником не отвлекается из хозяйственного оборота залогодателя, чем обеспечивается нормальное функционирование последнего.

Виды ипотечных операций. Система ипотечных отношений включает в себя две подсистемы: первичную и вторичную, представленные на рисунке 3.

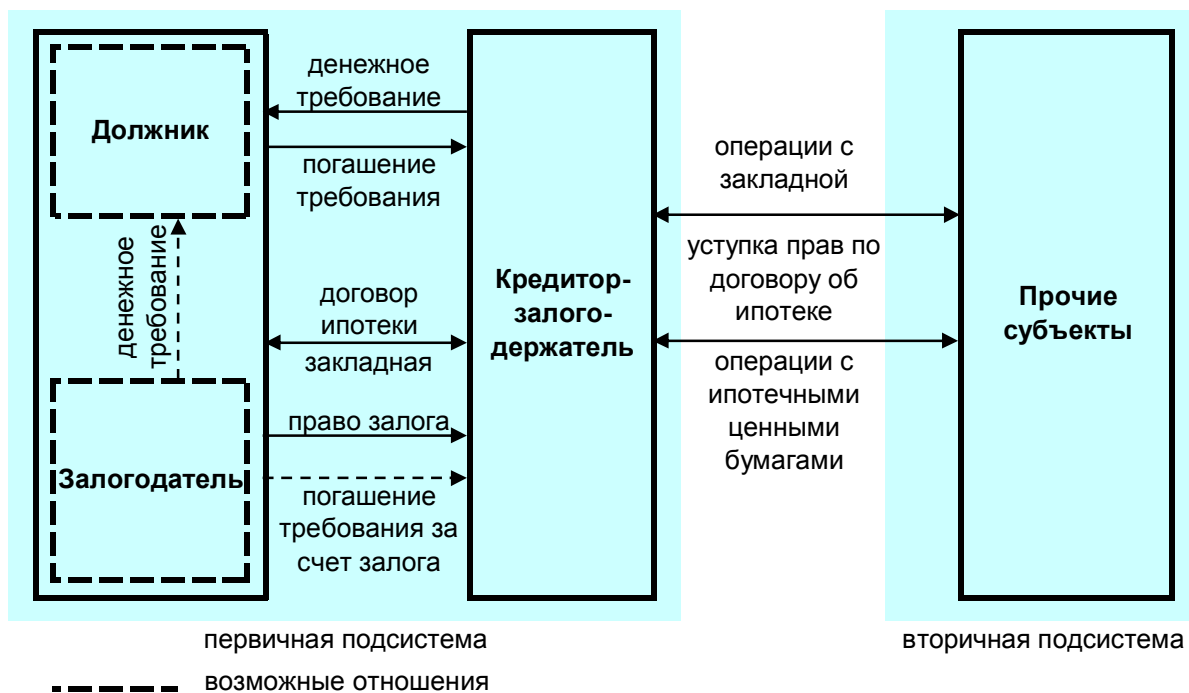


Рис. 3 Система ипотечных отношений

Субъектами первичных ипотечных отношений выступают кредитор-залогодержатель, должник и залогодатель. Объект отношений представлен ипотечным обязательством и предметом ипотеки. Непосредственно ипотечные отношения реализуются путем заключения и исполнения договора об ипотеке, а также путем выдачи закладной. В рамках вторичной подсистемы ипотеки реализуются отношения рефинансирования ипотечных требований посредством операций с закладными или выпуска ипотечных ценных бумаг. Ипотечные ценные бумаги лишь косвенно связаны с залогом недвижимого имущества. Кроме того, их выпуск могут проводить лишь кредитные организации и ипотечные агенты.

В диссертации исследована методика учета и анализа таких ипотечных операций, в которых, как минимум, одной из сторон выступают коммерческие организации. В таблице 1 в системном виде показаны операции, связанные с ипотекой, с позиций различных участников ипотечных отношений.

Для правильного понимания ипотечных операций и систематизации

Операции, связанные с ипотекой

Субъекты ипотечных операций	Операции												
	Заключение договора об ипотеке				Исполнение договора об ипотеке				Операции, связанные с неисполнением обязательства		Операции, связанные с обращением заложенных		
	Возникновение ипотечного обязательства или требования	Оформление ипотеки	Оформление закладной	Страхование имущества	Содержание предмета ипотеки	Допустимые операции с предметом ипотеки	Погашение ипотечного обязательства или требования	Уступка прав по договору об ипотеке	Реализация предмета ипотеки	Удовлетворение требования залогодержателя	Уступка прав по закладной	Залог закладной	Передача закладной в доверительное управление
Кредитор-залогодержатель	+	+	+	-	контроль за состоянием имущества и прав на него		+	+	-	+	+	+	+
Должник	+	-	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-	-
Залогодатель	-	+	+	+	+	+	-	-	+	+	-	-	-

Примечание: «+» - наличие операции у субъекта ипотечной сделки;
«-» - отсутствие операции у субъекта ипотечной сделки.

представления о залоге недвижимости в работе проведена классификация ипотеки по следующим признакам: по основанию возникновения, по предмету залога, по приоритетности прав, по обеспечиваемому обязательству. По основанию возникновения ипотека подразделяется на два вида: ипотека по договору и ипотека в силу закона. По предмету залога выделены ипотека жилой недвижимости, ипотека недвижимости предпринимательской сферы, ипотека предприятия как имущественного комплекса, ипотека права аренды и ипотека прочих объектов недвижимости. По приоритетности прав ипотека делится на предшествующую и последующую. Ипотека может оформляться в обеспечение обязательств по кредитным договорам и договорам займа, по договорам купли-продажи, поставки, подряда, по прочим договорам. Выделение указанных классификационных признаков ипотеки важно с точки зрения оформления ипотечной сделки и организации бухгалтерского учета операций по ипотеке.

Формирование учетной информации об обязательствах, обеспеченных ипотекой. Проведенное в диссертации исследование бухгалтерской (финансовой) отчетности пятнадцати российских компаний показало, что информация об ипотечных операциях раскрывается крайне слабо. Многие компании указывают наличие выданного залога основных средств, но при этом не приводится расшифровка о наличии в их составе объектов недвижимости. Ввиду существенного влияния ипотечных операций на финансовое положение сторон ипотечной сделки целесообразно раскрытие в отчетности следующей информации: о балансовой и рыночной стоимости заложенной недвижимости, о сумме требований и обязательств, обеспеченных ипотекой. Для этих целей рекомендована усовершенствованная форма представления информации в Приложении к бухгалтерскому балансу в разделе «Обеспечения». Раскрытие указанной информации в отчетности требует формирования соответствующих данных в бухгалтерском учете.

В работе выделены основные направления учета ипотечного обеспечения обязательств:

- учет ипотеки как права на недвижимое имущество;

- учет недвижимости, переданной в ипотеку;
- учет обязательств, обеспеченных ипотекой.

Исторически в теории бухгалтерского учета сложились три подхода к отражению права залога. Так, Н.С. Аринушкин еще в 1912 г. отмечал, что у залогодержателя возможны следующие варианты отражения в балансе полученных в залог вещей:

- они не обозначаются, а обозначается лишь долг;
- они обозначаются под чертой (то есть за балансом);
- они обозначаются в форме двух уравновешивающих статей.

По нашему мнению, сама суть ипотечных операций требует отражения в учете и отчетности обеспечений полученных и выданных. Однако отражение полученных обеспечений на балансе залогодержателя представляется необоснованным, так как это приводит к нарушению принципа имущественной обособленности и завышению общей стоимости имущества, чистых активов и капитала организации. Целесообразнее всего отражать переданные и полученные права залога за балансом. На наш взгляд, залогодержателю нет необходимости при получении обеспечения и отражении его на забалансовом счете в противовес использовать забалансовую статью для отражения источника поступления данного обеспечения. Этим целям должен служить детальный аналитический учет по забалансовым счетам. Рекомендованные в работе уровни аналитики к счетам учета полученных и выданных обеспечений представлены в таблице 2.

Аналитический признак «Соотношение стоимости обеспечения и величины обеспечиваемого требования или обязательства» имеет особую практическую ценность, так как позволяет оперативно получать информацию о стоимости заложенной недвижимости, покрывающей ипотечное обязательство, и о стоимости, превышающей его, что важно как для кредитора-залогодержателя, так и для должника-залогодателя. Для этих целей в работе предложены аналитические регистры к забалансовым счетам учета полученных и выданных обеспечений.

Рекомендуемые уровни аналитики к забалансовым счетам учета полученных и выданных обеспечений

Счета	Уровни аналитики	Примерный перечень аналитических счетов
008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»	Вид обеспечения	По видам обеспечений, предусмотренных законодательством РФ
	Контрагент	Наименование контрагента, выдавшего (получившего) обеспечение, с указанием договора, в силу которого возникает обеспечение
	Должник	Наименование контрагента, по обязательствам которого получено (выдано) обеспечение, с указанием договора, из которого вытекают данные обязательства
	Соотношение стоимости обеспечения и величины обеспеченного требования (обязательства)	1. Стоимость обеспечения, покрывающая ипотечное требование (обязательство) 2. Стоимость обеспечения, превышающая ипотечное требование (обязательство)

В развитие исследований Л.И. Куликовой в диссертации предложено к счетам учета предмета ипотеки ввести аналитический признак «Статус объекта», который может принимать два значения: «без обременения» и «в залоге». К счетам учета ипотечных обязательств и требований целесообразно добавить аналитический признак «Обеспечение», который позволит указать наличие и вид обеспечения по каждому требованию и обязательству.

Залогодателем по договору об ипотеке может выступать не сам должник, а третье лицо по отношению к ипотечному обязательству. В этом случае отечественные и международные стандарты учета и финансовой отчетности требуют раскрывать информацию об условных обязательствах залогодателя. Сведения о характере, величине, предполагаемых сроках исполнения должником этого ипотечного обязательства и о наличии неопределенностей, связанных с ним, подлежат раскрытию в пояснениях к отчетности залогодателя.

При возникновении высокой вероятности неплатежеспособности должника залогодатель на величину условного обязательства должен создать резерв с отнесением его суммы на прочие расходы. Для учета такого резерва в диссертации предложен субсчет «Резерв по ипотечному обязательству» к счету 96

«Резервы предстоящих расходов» и разработана методика бухгалтерских записей по формированию, уточнению величины и использованию указанного резерва. Сумма резерва определяется, исходя из графика будущих платежей по ипотечному обязательству, с учетом фактора времени и возможностей должника погашать ипотечные обязательства хотя бы частично. Законодательно не предусмотрена форма раскрытия информации об условных обязательствах в отчетности. В работе предложен вариант представления данной информации в соответствии с требованиями ПБУ 8/01 «Условные факты хозяйственной деятельности» к объему сведений об условных обязательствах. Рекомендованная форма позволяет в достаточно компактном виде раскрыть информацию о характере, величине и предполагаемых сроках исполнения условного обязательства, показать порядок расчета дисконтированной величины данного обязательства, обосновать сумму резерва по ипотечному обязательству на отчетную дату, отразить формирование, использование и корректировку резерва в течение отчетного периода.

Совершенствование учета обращения закладных. Права залогодержателя могут удостоверяться не только договором об ипотеке, но и именной ценной бумагой – закладной. Российское законодательство допускает ряд операций с закладной: выдача закладной первоначальному залогодержателю и осуществление прав по ней, уступка и переуступка прав по закладной, залог закладной, продажа закладной залогодержателем закладной на основании залоговой передаточной надписи, передача закладной в доверительное управление. Исследование работ Бараца С.М., Жукова В.Н., Куликовой Л.И. позволило сделать вывод о том, что первоначальному владельцу закладной и должнику следует учитывать данную ценную бумагу на отдельном субсчете к счетам учета ипотечных требований и обязательств, у последующих владельцев закладная должна быть обособленно учтена в составе финансовых вложений как долговая ценная бумага.

Нормативные документы по бухгалтерскому учету не содержат норм о порядке списания последующим владельцем закладной разницы между ее по-

купной стоимостью и суммой непогашенного основного долга по ней. В диссертации рекомендован вариант списания балансовой стоимости закладной пропорционально погашению ее номинальной стоимости. Для этих целей предложена методика соответствующих расчетов.

Достаточно новой для отечественной практики является операция передачи закладной в доверительное управление, что удостоверяется ипотечным сертификатом участия. Анализ правовых особенностей данной операции показал, что она не является в чистом виде ни передачей объекта в доверительное управление, ни уступкой прав по закладной. В данном случае можно вести речь о преобразовании права индивидуальной собственности по закладной в право общей долевой собственности на ипотечное покрытие. Поэтому выбытие закладной рекомендовано отражать без использования счета 91 «Прочие доходы и расходы» через счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» как передачу в оплату приобретаемого ипотечного сертификата участия.

Особенности бухгалтерского учета ипотеки предприятия как имущественного комплекса. Ряд сложностей с позиций отражения операций в учете и раскрытия информации в отчетности возникает при ипотеке предприятия как имущественного комплекса. Это обусловлено сложной и динамичной структурой закладываемого объекта недвижимости, законодательной возможностью распространения права залога на плоды и доходы заложенного предприятия и необходимостью оперативного контроля сохранения стоимости предмета залога. Для решения указанных проблем в работе предложено два варианта отражения в бухгалтерском учете операций ипотеки предприятия:

- открытие субсчетов «Заложенное предприятие» ко всем счетам учета имущества, обязательств, доходов, расходов и капитала, на которых отражаются операции в рамках функционирования переданного в ипотеку предприятия;
- выделение заложенного предприятия на отдельный баланс.

В работе рекомендовано использовать счет 79 «Внутрихозяйственные расчеты» для отражения передачи имущества и обязательств заложенного предприятия на отдельный баланс. Для проведения операций между основным

и отдельным балансами в рамках функционирования заложенного имущественного комплекса к указанному счету целесообразно открыть следующие субсчета:

79-1 «Расчеты по имуществу и обязательствам заложенного предприятия»;

79-2 «Расчеты по компенсации общих расходов»;

79-3 «Расчеты по погашению ипотечного кредита».

В связи с тем, что заложенное предприятие может быть представлено как хозяйственный сегмент организации-залогодателя, в диссертации рекомендовано дополнить ПБУ 12/2000 «Информация по сегментам» положениями, касающимися раскрытия в отчетности следующей информации по сегменту «Заложенное предприятие»:

- срок договора ипотеки предприятия;
- сумма обеспеченных ипотекой обязательств;
- отчет о стоимости заложенного предприятия на начало и конец отчетного периода;
- прогнозы относительно исполнения (либо неисполнения) ипотечного обязательства.

Направления развития анализа операций по ипотеке. К настоящему времени еще не разработана комплексная методика анализа операций по ипотеке, данному вопросу уделяется недостаточно внимания в трудах по экономическому анализу. По нашему мнению, анализ ипотечных операций целесообразно проводить по следующим направлениям:

- анализ ипотечной задолженности;
- анализ влияния ипотечной операции на финансовое состояние должника и кредитора;
- анализ эффективности выдачи ипотечной ссуды;
- анализ эффективности привлечения ипотечной ссуды;
- анализ кредитоспособности заемщика и оптимизация показателей баланса с целью получения ипотечного кредита.

Для анализа ипотечной задолженности в различных исследованиях предлагают два показателя: коэффициент ипотечной задолженности и ипотечную постоянную. Коэффициент ипотечной задолженности показывает долю ипотечного долга, то есть заемных средств, в общей стоимости заложенного объекта недвижимости. Ипотечная постоянная – это процентное отношение ежегодных платежей по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного кредита или займа. Эти показатели имеют практическую ценность в основном на стадии заключения ипотечной сделки. Они необходимы для обоснования максимально возможной суммы ипотечного кредита и расчета ежемесячных платежей по обслуживанию ипотечного долга.

Показатели, характеризующие влияние ипотечных операций на финансовое состояние сторон ипотечной сделки, в научных трудах не рассматриваются. Для более полной характеристики финансового положения должника-залогодателя и кредитора-залогодержателя нами предложено рассчитывать следующие показатели:

- доля недвижимости, переданной в ипотеку в общем объеме имущества залогодателя;
- доля ипотечных обязательств в общем объеме обязательств должника;
- доля ипотечных требований в общем объеме требований кредитора-залогодержателя.

Анализ эффективности выдачи и привлечения ипотечной ссуды. Для анализа эффективности выдачи ипотечной ссуды служит показатель рентабельности ипотечной операции (Р). В работе предложено рассчитывать данный показатель с поправкой на индекс инфляции:

$$P = \left(\frac{\sum_{i=1}^n \Pi_i / J_i + D / J_n}{D} - 1 \right) \times 100\%, \quad (1)$$

где: Π_i – сумма процентов, полученная от заемщика в i -ом периоде;

D – сумма непогашенного основного долга на начало анализируемого периода;

J_i – индекс инфляции с начала анализируемого периода до конца i -ого пе-

риода;

J_n – индекс инфляции за весь анализируемый период;

n – число выплат процентов в анализируемом периоде.

Такая поправка позволяет определить, обеспечивается ли условиями предоставления ипотечной ссуды сохранение покупательной способности предоставленных займы средств и получение реального дохода кредитором.

Эффективность привлечения ипотечной ссуды целесообразно анализировать в том случае, если заемные средства направляются на реализацию какого-либо инвестиционного проекта. И отношения по ипотечной ссуде, и инвестиционный проект имеют такие характеристики, как длительность исполнения и неравномерность денежных потоков по годам. В связи с этим в диссертации предложены формулы расчета двух показателей, характеризующих эффективность использования средств ипотечной ссуды за весь период реализации инвестиционного проекта:

- дисконтированный эффект с учетом налогообложения (ДЭно), отражающий дисконтированную величину отдачи от инвестиционного проекта за вычетом сумм, направляемых на погашение ипотечных обязательств, и вложенных собственных средств:

$$\text{ДЭно} = (1 - \text{Снп}) \times (\text{ДПриб} - \text{ДП}) + \text{ДА} - \text{ДИК} - \text{СК}, \quad (2)$$

где: Снп – ставка налога на прибыль, выраженная десятичной дробью;

ДПриб – дисконтированная сумма прибыли от использования объекта инвестирования;

ДП – дисконтированная сумма процентов по ипотечному кредиту;

ДА – дисконтированная сумма амортизации объекта инвестиций;

ДИК – дисконтированная сумма погашения основного долга по кредиту;

СК – величина собственного капитала инвестора, вложенная в проект;

- эффект финансового левириджа по инвестиционному проекту (ЭФЛ), характеризующий прирост рентабельности собственного капитала, вложенного в инвестиционный проект, в связи с привлечением заемного финансирования:

$$\text{ЭФЛ} = (1 - \text{Снп}) \times [(\text{ДЧОД} - \text{Сип}) / \text{Сип} - (\text{ДПОД} - \text{ИК}) / \text{ИК}] \times (\text{ИК} / \text{СК}) \times 100 \%, \quad (3)$$

где: ДЧОД – дисконтированный чистый операционный доход (сумма прибыли и амортизации);

Сип – общая стоимость инвестиционного проекта;

ДПОД – дисконтированная сумма платежей по обслуживанию долга (сумма основного долга и процентов);

ИК – сумма ипотечного кредита.

Расчеты, выполненные по материалам ООО «Инвест-Строй», показали, что налогообложение оказывает существенное влияние на величину рассматриваемых показателей.

Оптимизация показателей бухгалтерского баланса с целью получения ипотечной ссуды. Одним из направлений оценки кредитоспособности заемщика является анализ его финансового состояния. При этом основным источником информации служат данные бухгалтерского баланса. Информация, представляемая в бухгалтерском балансе, не всегда отражает действительное финансовое состояние организации, так как показывает стоимость активов, обязательств и капитала лишь на определенный момент времени, а не характеризует хозяйственную деятельность в динамике. В связи с этим актуальна проблема оптимизации показателей бухгалтерского баланса. На основе методики, предложенной Грачевым А.В., в диссертации составлена многофакторная модель оптимизации бухгалтерского баланса ООО «Холдинговая компания «Тетра-Инвест». Суть данной модели заключается в следующем:

1) путем проведения анализа финансового состояния предприятия были определены статьи исходного баланса, требующие корректировки;

2) разработаны возможные средства корректировки, то есть те операции, которые приведут к изменению проблемных статей баланса;

3) выполнены постановка и решение задачи оптимизации с помощью инструмента ППП Microsoft Excel «Поиск решения».

В результате нами был получен оптимизированный баланс ООО «Холдинговая компания «Тетра-Инвест», который по сравнению с исходным балансом свидетельствовал о более высокой степени кредитоспособности предпри-

ятия по показателям платежеспособности и финансовой устойчивости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сделанные в процессе диссертационного исследования выводы и предложения имеют практическое значение для сторон ипотечной сделки и будут способствовать дальнейшему развитию теории и практики бухгалтерского учета и анализа ипотечных операций.

Реализация разработанной в диссертации системы аналитического учета операций по ипотеке и раскрытия информации в отчетности позволяет значительно повысить качество и прозрачность данных об ипотечных операциях, формируемых в бухгалтерском учете и отражаемых в отчетности, как информационной базы для проведения экономического анализа и принятия управленческих решений.

Рекомендованные в работе показатели для оценки влияния ипотечных операций на финансовое состояние сторон ипотечной сделки и анализа эффективности выдачи и привлечения ипотечной ссуды имеют практическую значимость и способствуют развитию методики анализа операций по ипотеке.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК:

1. *Ивановская А.В.* Учет операций с закладными [Текст] / Л.И. Куликова, А.В. Ивановская // Бухгалтерский учет. - 2008. - № 11. - С. 28-33. - 0,6 п.л., в т.ч. автора - 0,3 п.л.

2. *Ивановская А.В.* Бухгалтерский учет ипотечного обеспечения обязательств: исторический аспект и современные исследования [Текст] / А.В. Ивановская // Сибирская финансовая школа. - 2009. - № 1. - С.117-120. - 0,5 п.л.

Публикации в других изданиях:

3. *Кузнецова А.В.* Особенности бухгалтерского учета операций по ипотеке (залог недвижимости) [Текст] / А.В. Кузнецова // В сб.: Молодежь и экономическая наука. Материалы докладов межвузовской научной конференции молодых ученых и студентов. - Казань: Издательство КГФЭИ, 2004. - С. 154-155. - 0,1 п.л.

4. *Кузнецова А.В.* Учет закладных как инструмента ипотечных сделок [Текст] / А.В. Кузнецова // В сб.: Социально-экономические проблемы становления и развития рыночной экономики. Материалы докладов итоговой научно-практической конференции. - Казань: Издательство КГФЭИ, 2005. - С. 262-263. - 0,1 п.л.

5. *Кузнецова А.В.* Концепция бухгалтерского учета операций по ипотеке предприятия как имущественного комплекса [Текст] / А.В. Кузнецова // Ученые записки. Выпуск 18. - Казань: Издательство КГФЭИ, 2006. - С.477-482. - 0,3 п.л.

6. *Кузнецова А.В.* Особенности бухгалтерского учета операций по ипотеке предприятия как имущественного комплекса [Текст] / А.В. Кузнецова // В сб.: Социально-экономические проблемы становления и развития рыночной экономики. Материалы докладов итоговой научно-практической конференции. - Казань: Издательство КГФЭИ, 2006. - С. 315-317. - 0,1 п.л.

7. *Ивановская А.В.* Формирование информации о резервах и условных обязательствах при исполнении договора об ипотеке в соответствии с МСФО [Текст] / А.В. Ивановская // В сб.: Социально-экономические проблемы становления и развития рыночной экономики. Материалы докладов итоговой научно-практической конференции. - Казань: Издательство КГФЭИ, 2007. - С. 341-343. - 0,1 п.л.

8. *Ивановская А.В.* Особенности бухгалтерского учета операций передачи закладных в доверительное управление [Текст] / А.В. Ивановская // Ученые записки. Выпуск 19. - Казань: Издательство КГФЭИ, 2008. - С. 168-170. - 0,15 п.л.

9. *Ивановская А.В.* Подходы к формированию учетной информации о стоимости предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку [Текст] / А.В. Ивановская // В сб.: Социально-экономические проблемы становления и развития рыночной экономики. Материалы докладов итоговой научно-практической конференции. - Казань: Издательство КГФЭИ, 2008. - С. 301-303. - 0,15 п.л.