

У

На правах рукописи



**ПАВЛОВА ЛАРИСА ЛЕОНИДОВНА**

**Бухгалтерское и аналитическое обеспечение  
управления ипотечными операциями**

Специальность 08.00.12 - Бухгалтерский учет, статистика

**Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата  
экономических наук**

**Екатеринбург - 2005**

Работа выполнена на кафедре бухгалтерского учета, анализа и аудита  
Сургутского государственного университета ХМАО.

Научный руководитель: - доктор экономических наук,  
профессор Пронина А. М.

Официальные оппоненты: - доктор экономических наук,  
профессор Илышев А. М.  
- кандидат экономических наук  
Виноградов А.А.

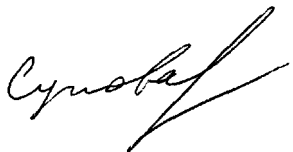
Ведущая организация: Оренбургский государственный университет

Защита состоится 11 мая в 12 часов на заседании  
диссертационного совета Д 212.285.12 в ГОУ ВПО «Уральский государственный  
университет - УПИ» по адресу: 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19, ГУК, зал  
заседаний ученого совета, ауд. I римская.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Уральский  
государственный технический университет - УПИ».

Автореферат разослан 23 марта 2005 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
канд. экон. наук, доцент



И.В. Сучкова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Возрождение ипотеки в России после более чем семидесятилетнего перерыва (1917-1992 гг.) происходит путем «копирования» общеизвестных западных моделей. Становление ипотечного рынка в России – это длительный и трудоемкий процесс её адаптации к реальным социально-экономическим и политическим условиям в России. Деятельность участников ипотечного движения определяется недостаточностью и несовершенством нормативно-законодательной базы по ипотеке; высокими процентными ставками; сложностями при взыскании заложенного имущества с должника при ненадлежащем исполнении обязательств. Однако, несмотря на все недостатки, российская ипотека все же набирает "обороты": расширяется круг субъектов ипотечного рынка; ипотечные механизмы применяются на практике; разрабатываются жилищные ипотечные программы, как на федеральном, так и на региональном и муниципальном уровнях; наблюдается тенденция снижения процентных ставок по ипотечным кредитам. Правительство РФ активно поддерживает социальные категории населения при использовании ипотеки в решении жилищного вопроса, вносятся изменения в законодательную базу РФ под ипотеку, принимаются новые законопроекты и кодексы.

"Жилищная ипотека", в условиях полного сокращения государственного участия в обеспечении населения жильем, решает вопрос приобретения и строительства жилья многими категориями населения. Практически во всех субъектах РФ действуют программы ипотечного жилищного кредитования. Так, например, в г. Сургуте решением городской Думы от 02.07.2004 г. принята очередная "Городская целевая программа улучшения жилищных условий граждан с использованием механизма ипотечного кредитования на 2004-2020 годы".

В странах с традиционной рыночной экономикой предприятия накопили большой опыт экономической работы в условиях ипотечного рынка, и было бы неразумно не использовать его. Активное в настоящее время применение ипотечных операций российскими компаниями в сделках с юридическими и физическими лицами обеспечивает надежность в исполнении весьма широкого спектра обязательств, а именно обязательств, основанных на договорах кредита, займа, подряда, купли-продажи, поставки, подряда, аренды, и пр.

Исследованию проблем развития и становления ипотеки в России и за рубежом посвящены труды отечественных и зарубежных ученых. Значительный вклад в решение данных вопросов внесли ученые: Вайгачева В.В., Горемыкин В.А., Евстафьева Е.М., Евтух А.Т., Журкина Н.Г., Жуков В.Н., Колобов С.С., Колобова В.С., Контонистова Е.В., Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В., Матюхин Г.Г., Нарезный В.В., Павлова И.В., Татаров К.Ю., Хрулева З.В., Фридман Д., Ордуэй Н. Вместе с тем, большинство исследований посвящено общеэкономическим аспектам организации ипотечного рынка, где ипотека, в основном, рассматривается как инструмент обеспечения обязательств по жилищным кредитным договорам, практически не изучена «природа» ипотеки в области обеспечения обязательств по хозяйственным договорам. Необходимо отметить, что, несмотря на то, что ипотека является объектом многочисленных исследований в современной зарубежной и российской литературе, трудов, посвященных исследованию организации бухгалтерского учета ипотеки, а также

отражению ипотечных операций в системе бухгалтерского учета практически нет. Есть лишь отдельные моменты, касающиеся данной проблемы в работах отечественных учетных, среди которых: Жуков В.Н., Нарезный В.В., Вайгачева В.В., Контонистова Е.В., Татаров К.Ю.

Нормативно-законодательная база по бухгалтерскому учету ипотечных операций в РФ решает отдельные вопросы ипотеки, не решая проблемы учета и отчетности в целом. Надежную информацию для управления ипотечными операциями в организациях можно получить лишь при правильной организации бухгалтерского учета ипотечных операций и их отражения во внутренней и внешней отчетности среди субъектов ипотечного рынка нами выделены риэлтерские организации. К сожалению, методология российского бухгалтерского учета, даже при достигнутом уровне сближения с международными стандартами учета и отчетности не дает возможности создания полной и достоверной информации об отражении в учете и отчетности ипотечных операций.

Информация об ипотеке, формируемая в учете и отчетности риэлтерских организаций, занимающихся весьма разнообразными операциями на рынке недвижимости, может быть использована при детальном анализе ипотечных операций и принятии управленческих решений. Полученные аналитические результаты будут являться неотъемлемой составляющей частью при прогнозировании и выявлении взаимосвязей экономических процессов на рынках недвижимости, ипотечных и фондовых рынках.

В связи с этим возникает научный и практический интерес к исследованию проблем развития ипотеки, в частности, к ее учетно-аналитическим аспектам в риэлтерских организациях. Данная проблема является актуальной как в научном, так и в практическом отношении, поскольку риэлтерские организации, благодаря широкому спектру совершаемых на рынке недвижимости операций, накопили достаточно средств и в настоящий момент активно осуществляют ипотечные сделки с физическими и юридическими лицами. В диссертации главное внимание уделено решению вопросов методологии и организации бухгалтерского учета ипотечных операций; формированию отчетной и аналитической информации об ипотечных операциях и использованию данной информации в системе управления риэлтерских организаций.

Возникновение новых операций в деятельности риэлтерских и иных предприятий на рынках недвижимости и ипотеки, потребовало разработки методики отражения ипотечной информации в системе бухгалтерского учета и отчетности, что и определило цель и задачи настоящего диссертационного исследования.

**Цель и задачи диссертации.** Целью диссертационного исследования является решение проблем бухгалтерского и аналитического обеспечения управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях. В соответствии с целью, автором сформулированы следующие основные задачи:

- уточнить понятия «ипотека», определить классификацию существующих видов ипотек;
- разработать систему информационного обеспечения бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях;

- определить специфику ипотечных операций, совершаемых риэлтерскими организациями в условиях современного российского рынка ипотечных услуг;
- классифицировать ипотечные операции для формирования достоверной и целенаправленной информации об ипотечной деятельности в системе бухгалтерского учета и отчетности риэлтерских организаций;
- предложить методические подходы к организации бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях;
- обосновать необходимость разработки форм внутренней бухгалтерской отчетности по ипотечным операциям в риэлтерских организациях;
- детализировать объем информации по ипотечным операциям, отражаемый в формах внешней бухгалтерской отчетности;
- предложить и обосновать этапы анализа ипотечных операций в риэлтерских организациях для целей управления.

**Предмет и объекты исследования.** Предметом исследования в диссертационной работе являются бухгалтерское и аналитическое обеспечение управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях.

Объектом исследования послужили ипотечные операции, совершаемые риэлтерскими организациями на российском ипотечном рынке.

**Области исследования:**

- методологические основы и целевые установки бухгалтерского учета и экономического анализа (1.4);
- бухгалтерский учет в организациях различных организационно-правовых форм всех сфер и отраслей (1.8).

**Информационная основа исследования.** Информационной основой исследования послужили статистические материалы развития ипотеки в России, данные финансово-хозяйственной деятельности риэлтерских предприятий, внешняя отчетность, информационные ресурсы ИНТЕРНЕТ.

**Теоретической и методологической основой диссертационной работы** послужили международные стандарты финансовой отчетности, труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам теории и практики учета и отчетности, экономического анализа, финансового менеджмента, источники энциклопедического характера, периодические издания, нормативные документы и законодательные акты, положения по ведению бухгалтерского учета.

Методика исследования основывалась на изучении и обобщении накопленных знаний и опыта в отечественной и зарубежной науке и практике, на оценке зарубежных и отечественных учетных систем, выполнении расчетно-аналитических работ с применением специальных экономических приемов.

**Научная новизна диссертации.** Научная новизна диссертации заключается в теоретическом обосновании, систематизации и решении вопросов, связанных с бухгалтерским и аналитическим обеспечением управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях. Это позволяет получить необходимую и полезную информацию для принятия управленческого решения об эффективности ипотечной деятельности.

В результате исследования получены следующие наиболее существенные научные результаты:

- уточнено и научно обосновано экономическое содержание понятия «ипотека»; уточнена классификация видов ипотек (ипотечных кредитов), существующих в России и за рубежом;
- разработана система информационного обеспечения бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях и определены пользователи выходной бухгалтерской информации по ипотеке;
- определена специфика ипотечных операций, совершаемых риэлтерскими организациями, влияющая на формирование отчетной (выходной) информации об ипотечной деятельности в системе бухгалтерского учета и отчетности;
- предложена классификация ипотечных операций, детализирующая ипотечные операции в трех основных направлениях: операции с финансовыми вложениями; операции с ценными бумагами (закладными); посреднические ипотечные операции. Данная классификация позволяет формировать достоверную и целенаправленную информацию об ипотечной деятельности риэлтерской организацией в системе бухгалтерского учета и отчетности;
- предложены методические подходы к организации бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях в трёх вариантах учетной политики в зависимости от вида ипотечных операций, совершаемых риэлтерами;
- разработаны и обоснованы формы внутренней бухгалтерской отчетности по ипотечным операциям, позволяющие получать детализированную информацию об ипотечной деятельности для принятия оптимальных управленческих решений и осуществления контроля результатов ипотечной деятельности в риэлтерских организациях;
- детализирован и дополнен объем информации об ипотечной деятельности, необходимый для отражения в формах внешней бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- предложены и обоснованы два этапа анализа ипотечных операций, позволяющие определять уровень кредитного (заемного) риска риэлтерского предприятия и показатели эффективности ипотечной деятельности организации.

**Теоретическая и практическая ценность диссертации.** Положения и выводы работы являются определенным вкладом в развитие бухгалтерского учета ипотечных операций у субъектов ипотечного рынка. Содержащиеся в диссертации научно-методические предложения могут служить основанием для дополнения, уточнения понятий и методов, применяемых в теории и практике бухгалтерского учета ипотечных операций. Результаты исследования могут быть также использованы в изучении следующих дисциплин: «Экономическая теория», «Бухгалтерский (финансовый) учет», «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», «Финансы и кредит» и другие.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения диссертации опубликованы в статьях, докладывались на научной конференции «Наука и инновации XXI века: материалы 5-ой открытой окружной конференции молодых ученых» проходившей в 25-26 ноября 2004 года в г. Сургуте, Ханты-Мансийского автономного округа. Отдельные положения используются в учебно-методической работе кафедр бухгалтерского учета, анализа и аудита Сургутского государственного университета. Рекомендации по внедрению методики

бухгалтерского учета и анализа ипотечных операций приняты Фондом развития жилищного строительства "Новый дом", являющегося разработчиком ипотечных программ города.

**Объем и структура работы.** Диссертационное исследование объемом 181 страница основного текста состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка. Работа иллюстрирована рисунками, таблицами и приложениями.

*Во введении* обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, определяются цель и задачи, раскрывается практическая значимость и научная новизна работы.

*В первой главе* «Экономическая сущность и развитие ипотеки» рассматривается исторический аспект возникновения и развития ипотеки, уточняются понятия «ипотека», «залог», «ипотечный кредит», «ипотечные операции»; определяется специфика ипотечных операций; характеризуется и уточняется общепринятая классификация видов ипотек; разрабатывается классификация ипотечных операций; определяется система информационного обеспечения бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях.

*Во второй главе* «Бухгалтерское обеспечение управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях» рассмотрена организация бухгалтерского учета ипотечных операций; представлено методическое обеспечение бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях; обоснована необходимость разработки форм внутренней бухгалтерской отчетности и детализирован объем информации об ипотеке, отражаемый в формах внешней бухгалтерской отчетности.

*В третьей главе* «Аналитическое обеспечение управления ипотечными операциями» определены два этапа проведения анализа ипотечных операций в риэлтерских организациях:

- анализ кредитного риска займодавца;
- анализ эффективности предоставления займов под ипотеку.

*В заключении* обобщены итоги работы, сформулированы основные выводы и рекомендации, полученные в результате диссертационного исследования.

**Публикационное обеспечение диссертационного исследования.** Основные положения и выводы диссертации изложены в 8 публикациях (в том числе в 7 статьях в научных сборниках и 1 научном издании) общим объемом 4,1 печатных листов.

## **ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

**1. Уточнено и научно обосновано экономическое содержание понятия «ипотека»; определена классификация видов (моделей) ипотек (ипотечных кредитов), существующих в России и за рубежом.** Существует мнение, что ипотека - это кредит под залог недвижимости на покупку квартиры или дома. Однако проведенное нами исследование показывает, что данное определение раскрывает только одну сторону ипотеки, как объекта научного исследования. Согласно Федеральному закону РФ № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге

недвижимости)», ипотека может быть установлена в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде и другом договоре. Обзор определенных понятий «ипотека» в интерпретации отечественных и зарубежных ученых, исторический аспект развития ипотеки, исследование большого объема теоретического материала позволило нам уточнить существующее определение понятия «ипотека». По нашему мнению, ипотека (от греческого *hipotheke*, от английского *hipothecation* - «залог», «заклад», «закладная») представляет собой особую форму залога (залог недвижимости), предоставляемую должником (залогодателем) кредитору (залогодержателю) в обеспечение исполнения обязательств по договорам кредита, займа, купли-продажи, аренды и подряда, оформляемая ипотечным договором (рис. 1).



Рис. 1. Договоры, в обеспечение которых законодательно устанавливается ипотека

Нередко оформление ипотеки, кроме договора, сопровождается ещё и выпиской *закладной* (именной ценной бумаги), удостоверяющей факт совершения ипотечной сделки. В случае, если заемщик не возвращает долг в установленные сроки, его залог может быть взыскан и продан с публичных торгов, аукциона или приобретен в собственность залогодержателем. При этом заемщик лишается права выкупа заложенного имущества, а доход от его продажи идет на удовлетворение претензий кредиторов.

Несомненно, большую привлекательность и сложившиеся в течение веков традиции ипотечные операции имеют, в основном, на рынках жилой недвижимости, где ипотеку принято называть «ипотечным жилищным кредитом». В таких экономически развитых странах, как США, Германия, Великобритания, Франция, Израиль и других существуют различные виды ипотек (рис. 2), на основании которых разрабатываются «национальные» ипотечные модели инвестирования жилищного строительства. Так, например, «Ипотечная модель внебюджетного инвестирования» США решает не только жилищную проблему, но и, по праву, считается национальной американской гордостью. При помощи ипотечной модели «Система стройсбережений» в Германии инвестируется более 2/3 всего жилищного строительства. Россия же, пережив более чем семидесятилетний перерыв (1917-1992 гг.), находится на этапе становления отечественного ипотечного движения, ориентируясь на страны с большим опытом в сфере ипотечных услуг, хотя имеет свою достаточно богатую историю в совершении ипотечных сделок. В условиях сокращения государственного участия в обеспечении населения жильем, ипотечные операции в жилищном секторе

экономики становятся оптимальным способом улучшения жилищных условий населения в разных регионах нашей страны.

«Природа» современного ипотечного рынка не ограничивается взаимоотношениями «кредитор-залогодержатель - заемщик-залогодатель», интерес к ипотеке наблюдается как со стороны государства (государственных органов), так и со стороны профессиональных участников ипотечного рынка (страховых компаний, оценщиков, риэлтерских организаций, фондовой биржи, строительных предприятий и др.).



Рис. 2. Общая классификационная схема видов ипотек (ипотечных кредитов)

Автором акцентировано внимание на ту сторону ипотечного рынка, которая в настоящее время недостаточно изучена - на ипотеку, применяемую для обеспечения исполнения обязательств в сделках только с юридическими лицами. Среди субъектов ипотечного рынка особое внимание уделено риэлтерским организациям в совершении ипотечных сделок. Понятие "риэлтер" или "риэлтерская организация" впервые появилось в русском языке в начале 90-х годов, в период, так называемого, перехода нашей страны от плановой экономики к рыночным условиям хозяйствования. Термин «риэлтер» произошло от латинских слов "realty" и "real estate", что на русском языке означает дословно "недвижимость". Российские риэлтерские организации в настоящее время, за счет осуществления всевозможных услуг на рынке недвижимости, накопили достаточно средств и начинают полноценно заниматься ипотечными сделками. Их роль уже не ограничивается только подбором вариантов, как это было ранее, они выполняют и контролируют весь процесс ипотеки: если средств достаточно, то предоставляют юридическим лицам ипотечные займы; подбирают объекты недвижимости; осуществляют оформление документов; осуществляют оценку объекта залога; производят государственную регистрацию договора ипотеки, закладной; организуют реализацию объектов залога при помощи проведения

публичных торгов. В случае объявления публичных торгов несостоявшимися, риэлтерские организации могут приобрести объект залога в собственность ("для себя"), что зафиксировано в Уставе их деятельности.

**2. Разработана система информационного обеспечения бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях и определены пользователи выходной бухгалтерской информации по ипотеке.** Успешное решение задач в системе управления ипотечными операциями в риэлтерских организациях, возможно лишь при получении качественной, достоверной, полной и своевременной информации, что требует правильно организованной системы бухгалтерского учета и отчетности ипотечных операций. Для получения достоверной выходной бухгалтерской информации, автором разработана система информационного обеспечения бухгалтерского учета ипотечных операций, включающая документы - носители, детализированные в двух уровнях, в зависимости от периода существования обязательств обеспеченных ипотекой:

*первый уровень* (возникновение обязательств) — документы, оформляемые на этапе заключения договоров. К ним относят: договор ипотечного займа с регистрационной записью в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество; квитанция об уплате сбора на государственную регистрацию ипотеки; нотариальные документы; передаточные акты; закладная.

*второй уровень* (период существования и исполнения обязательств) - это документы, оформляемые в течение всего срока действия договорных обязательств и до их завершения. В этот уровень относят, в основном, бухгалтерские документы: банковские платежные документы, кассовые документы, таблицы учета рабочего времени, расчетные и расчетно-платежные ведомости по начислению заработной платы, а также учетные регистры (журналы-ордера), внутренняя и внешняя бухгалтерская отчетность, отражающая информацию по ипотечным операциям.

Учет ипотечных операций на микроуровне (на уровне субъекта) направлен на определенный круг заинтересованных пользователей. Внутренние и внешние пользователи бухгалтерской информации классифицируются в зависимости от конкретных субъектов, что представлено на рис. 3.

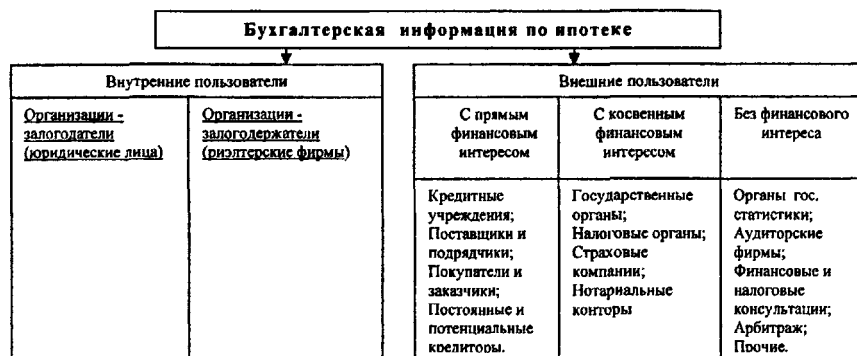


Рис.3. Классификация пользователей бухгалтерской информации по ипотеке

3. Раскрыта специфика ипотечных операций, совершаемых риэлтерскими **организациями на российском рынке ипотеки**. Специфика ипотечных операций оказывает непосредственное влияние на формирование отчетной информации по ипотеке в системе бухгалтерского учета и отчетности. Специфика ипотечных операций заключается, на наш взгляд, в следующем:

- 1) ипотечные сделки подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (регистрации подлежат: договор ипотеки, закладная, договор купли-продажи недвижимости, и др.);
- 2) использование при оформлении ипотечных сделок особого и нового для России вида именных ценных бумаг (закладных);
- 3) возможность использования закладной в качестве средства платежа при совершении сделок купли-продажи;
- 4) применение специфических первичных учетных документов, составляемых при оформлении ипотечных сделок: договоры и акты гражданско-правового характера (договор займа, договор купли-продажи, договор комиссии, агентский договор, договор ипотеки, закладная, передаточные акты, нотариальные документы);
- 5) построение аналитического бухгалтерского учета по соответствующим договорам и ведение раздельного учета по видам деятельности;
- 6) активное применение риэлтерскими предприятиями забалансового учета, что обусловлено спецификой ипотечных операций (залог недвижимости (ипотека), комиссионные сделки (принятие недвижимости на комиссию));
- 7) самостоятельная реализация объекта залога риэлтерской организацией без привлечения посредника.

**4. Предложена классификация ипотечных операций, детализирующая ипотечные операции по трем основным направлениям: операции с финансовыми вложениями; операции с ценными бумагами (закладными); посреднические ипотечные операции. Данная классификация позволяет формировать достоверную и целенаправленную информацию об ипотечной деятельности риэлтерской организации в системе бухгалтерского учета и отчетности.** Приняв во внимание особенности нормативно-законодательного регулирования ипотеки в России, учитывая специфику ипотечной деятельности риэлтерских организаций, автором исследования предложено классифицировать ипотечные операции на виды, которые позволяют формировать детализированную, целенаправленную отчетную информацию об ипотечных операциях в системе бухгалтерского учета. В частности:

**первый вид:** ипотечные операции, связанные с осуществлением финансовых вложений путем предоставления риэлтерскими организациями ипотечных займов юридическим лицам;

**второй вид:** ипотечные операции, связанные с участием риэлтерских организаций на организованном рынке ценных бумаг РФ (обращение ипотечных закладных);

**третий вид:** операции по осуществлению посреднической деятельности на ипотечном рынке (сотрудничество с кредитными учреждениями по реализации предметов залога третьих лиц по просроченным ссудным задолженностям).

При совершении ипотечных операций первого вида, риэлтерские организации одновременно выступают в лице *заимодавцев* (предоставляя займы под ипотеку) и *залогодержателей* (ипотечный заем предполагает обеспечение - залог недвижимости).

При осуществлении операций второго вида, т.е. *участие в организованном рынке ценных бумаг РФ*, риэлтерская организация может быть как первым, так и вторым, третьим или четвертым, и т.д. держателем закладной. В диссертационном исследовании предложена методика бухгалтерского учета обращения закладной у *первооговторогодержателязакладной*.

Третий вид ипотечных операций, осуществляемых риэлтерами, подразумевает деятельность на рынке *посреднических ипотечных услуг*. Осуществление данных операций происходит на основании договора поручения, договора комиссии или агентского договора. Данная деятельность регламентируется в российском законодательстве нормами Гражданского кодекса РФ (статьи 990 "Договор комиссии", 1005 "Агентский договор", 971 "Договор поручения"). Риэлтерская организация в данном случае выступает в качестве *агента, поверенного* или *комиссионера*. В работе подробно рассмотрена методика учета посреднических ипотечных операций, совершаемых риэлтерской организацией, основанных на договоре комиссии.

**5. Предложены методические подходы к организации бухгалтерского учета ипотечных операций в риэлтерских организациях в трех вариантах учетной политики в зависимости от выделяемых видов ипотечных операций, совершаемых риэлтерскими организациями.** Известно, что для определения методологии учетных операций необходимо, в первую очередь, руководствоваться законодательством по бухгалтерскому учету ипотеки в России. Немаловажным является и изучение существующей практики учета ипотеки в соответствие с международными стандартами финансовой отчетности. Изучение второго уровня существующей четырехуровневой нормативно-законодательной базы по бухгалтерскому учету в РФ, обзор международных стандартов финансовой отчетности позволяет сделать вывод о том, что отдельные моменты, затрагивающие учет ипотечных операций, существуют как в МСФО, так и в национальных положениях, но они носят обобщенный характер, нет четких методик учета ипотечных операций. Так, например, в ПБУ 15/01 "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию" характеризуются затраты по займам и кредитам, к которым относят проценты, причитающиеся к оплате займодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам; проценты по векселям и облигациям; дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, а также выпуском и размещением заемных обязательств; курсовые и суммовые разницы по займам и кредитам, полученным в иностранной валюте. В МСФО 23 "Затраты по займам" (ПКИ 2 "Капитализация затрат по займам") дано определение затрат по займам, описано два порядка учета затрат (основной, альтернативный), рассмотрен перечень затрат, связанных с заимствованием средств на приобретение, строительство или производство хозяйственных объектов. В МСФО 39 "Финансовые инструменты: признание и оценка" нашла отражение информация по учету залога, но в данном стандарте рассмотрена только методика учета залога ценных бумаг, а бухгалтерский учет особой формы залога - ипотеки не затронут. В отечественном же стандарте ПБУ 19/02 "Учет

финансовых вложений", в отличие от МСФО 39, информации о порядке учета залога не содержится.

Третий уровень нормативного регулирования учета в России вообще не содержит документов, касающихся регулирования ипотечных операций в риэлтерской деятельности. Конечно, существуют нормативные документы Минфина РФ, относящиеся прямо к риэлтерской деятельности, но они лишь разъясняют отдельно взятую ситуацию в работе риэлтерской деятельности, не решая проблемы отрасли в целом. Поэтому всем практикующим бухгалтерам в рассматриваемом сегменте рыночной инфраструктуры приходится опираться исключительно на документы четвертого уровня, к которым, в соответствии с законодательством РФ по бухгалтерскому учету, относят внутренние документы фирмы. Этим объясняется возрастающая роль внутренних документов предприятия, на основании которых строится бухгалтерский учет ипотечных операций в риэлтерских организациях. Единственным документом бухгалтера, отражающим специфику учета ипотечных операций, на сегодняшний день является учетная политика предприятия.

Предложенная классификация ипотечных операций, о которой говорилось ранее, определила *три возможных варианта построения учетной политики ипотечных операций*. Основными элементами (слагаемыми) построения учетной политики ипотечных операций, являются: рабочий план счетов бухгалтерского учета, включающий организацию аналитического учета; формы первичных учетных документов, применяемые для оформления ипотечных операций; формы внутренней бухгалтерской отчетности; методика отражения ипотечных операций на счетах бухгалтерского учета и другие необходимые методические решения.

Специфика формирования учетной политики *первого варианта* заключается в детализации учета финансовых вложений, учете полученного обеспечения (объекта залога), учете доходов от ипотечных операций, учете надлежащего (ненадлежащего) исполнения обязательств.

Под *финансовыми вложениями* нами понимаются краткосрочные ипотечные займы, предоставляемые риэлтерской организацией другим предприятиям под залог недвижимости (ипотечный заем). Возникновение дебиторской задолженности или "финансовых активов" (как их трактует МСФО № 32) в риэлтерской организации происходит в момент перечисления денежных средств с расчетного счета заемщику по договору ипотечного займа. Таким образом, увеличение (покупка) финансовых активов (финансовых вложений) в учете нами рекомендуется отражать по дебету счета 58 "Финансовые вложения", субсчет 3 "Предоставленные займы", предлагаемый аналитический счет 1 "Предоставленные ипотечные займы" в корреспонденции со счетами 51 "Расчетные счета" или 52 "Валютные счета".

Принятие к бухгалтерскому учету финансовых вложений производится в сумме фактических затрат на их приобретение. Под суммой фактических затрат на их приобретение понимается сумма первоначальной стоимости финансовых вложений, которая формируется в зависимости от способа их приобретения. Под способами приобретения финансовых вложений в отечественной учетной практике понимают следующие - покупка, вклад в уставный капитал, безвозмездное получение, вклад в простое товарищество и др. В данном варианте учетной политики финансовые активы приобретаются путем предоставления

займа. Заем определяется нами как *особый вид товара*, т.е. «продавая» заем, получаем взамен финансовые активы. Итак, к основным составляющим *первоначальной стоимости финансовых вложений*, на наш взгляд, следует отнести сумму фактических затрат на приобретение финансовых вложений (за исключением НДС и иных возмещаемых налогов), в том числе:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором ипотечного займа заемщику;
- суммы вознаграждения посредников;
- стоимость информационных и консультационных услуг;
- общехозяйственные и аналогичные расходы, непосредственно связанные с приобретением финансовых вложений;
- суммовые разницы, возникающие до принятия финансовых вложений к бухгалтерскому учету (при ведении расчетов в условных единицах).

Информация о *полученном обеспечении - предмете залога* (залоге недвижимости) - отражается в бухгалтерском учете залогодержателя (риэлтерской организации) в течение всего срока существования денежных обязательств, основанных на договоре ипотечного займа. Для учета полученного обеспечения мы предполагаем использовать забалансовый счет 008 "Обеспечение обязательств и платежей полученные", на котором следует учитывать полученный залог в оценке, установленной в договоре между залогодателем и залогодержателем. На наш взгляд, к забалансовому счету 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" следует открыть специальный субсчет для детализации информации о полученных обеспечениях - 1 "Залог недвижимости (ипотека)". Однако, в научной литературе существуют и иные мнения по этому поводу. В частности считается, что залого и гарантии, выданные и полученные, следует отражать не за балансом, а в балансе, что будет способствовать формированию релевантной информации для внешних пользователей. Предлагается отражать залого и гарантии на отдельных счетах третьего порядка к счету 58 "Финансовые вложения", следующим образом: 58-1-1 "Залого и гарантии выданные"; 58-1-2 "Залого и гарантии полученные". Мы считаем, что нецелесообразно, пренебрегать особенностями национальной системы бухгалтерского учета, так как имущество, не принадлежащее предприятию, по российскому законодательству должно отражаться за балансом. Это касается как движимого, так и недвижимого имущества, получаемого по договору ипотеки, договору залога, договору аренды, договору комиссии.

Получение в залог недвижимости в бухгалтерском учете риэлтерского предприятия мы предлагаем отражать по дебету счета 008.1 "Залог недвижимости (ипотека)". Факт возврата предмета залога, в результате прекращения договора ипотечного займа или в результате других условий, должен отражаться обратной записью, то есть по кредиту счета 008.1 "Залог недвижимости (ипотека)".

Доходы от операций по движению имущества нами предлагается определять *по факту предоставления ипотечного займа на счете 90.1.1 "Выручка по ипотечным операциям"*. Доход риэлтерской организации, получаемый от реализации объекта залога на публичных торгах рекомендуется отражать в бухгалтерском учете в составе прочих доходов на счете 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет 1 "Прочие доходы". списание суммы задолженности по ипотечному займу производится записью по дебету счета 91 "Прочие доходы и

расходы", субсчет 2 "Прочие расходы" в корреспонденции с кредитом счета 58.3.1 "Предоставленные ипотечные займы". Если публичные торги не состоялись, то залогодержатель (риэлтерская организация) приобретает объект залога в собственность. Организатор торгов (риэлтерская организация) объявляет торги несостоявшимися в случаях, предусмотренных ст.58 закона РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Учетная политика *второго варианта* раскрывает специфику организации учета ипотечных операций осуществляемых на организованном рынке ценных бумаг РФ, которая подразумевает *учет получения закладной, учет списания закладной с баланса, учет процентов по закладной, учет передачи (индоссировании) закладной третьему лицу.*

Возникновение закладной неразрывно связано с оформлением договора ипотечного займа, где предполагается отражать информацию о выпуске (эмиссии) закладной залогодателем (заемщиком). В соответствии с законом РФ № 102-ФЗ от 16.07.98 "Об ипотеке (залоге недвижимости)", закладная представляет собой именную ценную бумагу, удостоверяющую права залогодержателя по договору ипотеки на:

право получения исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества указанного в договоре об ипотеке;

право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество.

По мнению автора, если при оформлении ипотечной сделки, кроме договора ипотечного займа, выписывается закладная, то риэлтерская организация, по сути, не изымает денежные средства из оборота, а преобразует их в актив, который, на наш взгляд, не является менее ликвидным, чем средства на расчетном (валютном) счетах. Данную операцию можно охарактеризовать с двух сторон. Первая сторона положительная: учитывая стоимость закладной в балансе, держатель закладной может, в случае необходимости, произвести данным активом необходимые расчеты с поставщиками, подрядчиками и прочими кредиторами. Вторая сторона отрицательная: в случае использования закладной в расчетно-платежных операциях держатель закладной теряет доход в виде причитающихся процентов по закладной.

Закладные в бухгалтерском учете, по мнению автора, следует разделить на *закладные выданные* и *закладные полученные*. Закладные, оформленные организацией и выданные другим юридическим лицам в обеспечение обязательств, должны учитываться на пассивном счете "*Закладные выданные*". В практике российского бухгалтерского учета такой самостоятельный счет не предусмотрен. Мы полагаем, что *закладные выданные*, предназначенные для обеспечения исполнения обязательств по кредитно-заемным сделкам, следует учитывать на аналитическом счете «*Закладные выданные*» открываемом к синтетическим счетам: 66 "*Расчеты по краткосрочным кредитам и займам*" и 67 "*Расчеты по долгосрочным кредитам и займам*".

*Закладные, принятые* в обеспечение исполнения предоставленного займа (кредита) следует учитывать, на наш взгляд, на счете "*Закладные полученные*". В действующем Plane счетов бухгалтерского учета РФ такой счет не предусмотрен, поэтому мы рекомендуем отражать данный вид закладных на аналитическом счете, открываемом к субсчету 2 «Долговые ценные бумаги» счета 58 "Финансовые вложения" следующим образом: 58 "*Финансовые вложения*",

субсчет 2 "Долговые ценные бумаги", предлагаемый счет аналитического учета 1 "Закладные полученные".

Оценка полученных закладных, по нашему мнению, должна производиться в объеме предъявляемых должнику требований, т.е. исходя из размера суммы предоставленного займа и суммы причитающихся процентов за пользование заемными средствами.

Держатель закладной при расчетах за товары, работы и услуги, в случае недостаточности средств на счете, может использовать закладную как *«средство оплаты» («средство платежа»)*. Таким образом, в момент оплаты за товары, работы или услуги закладной происходит *преобразование закладной из средства обеспечения исполнения обязательства в средство платежа*.

Списание закладной с баланса организации-залогодержателя (риэлтерского предприятия) по законодательству РФ происходит в трех основных случаях: 1) при погашении ипотечного займа и прекращения договора об ипотеке; 2) при использовании закладной в качестве средства платежа при заключении договора купли-продажи или иного договора с третьим лицом; 3) при залоге закладной.

В первом случае, списание закладной с баланса происходит в момент погашения дебиторской задолженности (суммы ипотечного займа, суммы процентов) в результате прекращения договора ипотечного займа, что предлагается отражать записью:

- дебет счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (субсчет 1 "Расчеты с залогодателем") кредит счета 58 "Финансовые вложения" субсчет 2 "Долговые ценные бумаги", предлагаемый аналитический счет 1 "Закладные полученные".

Списание закладной с баланса, в случае использования её в качестве *средства платежа*, предлагается производить следующей записью: Дебет счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет 2 "Прочие расходы" Кредит счета 58 "Финансовые вложения" субсчет 2 "Долговые ценные бумаги" (счет аналитического учета 1 "Закладные полученные").

Залог закладной, согласно законодательства может осуществляться двумя вариантами:

- без передачи её другому лицу;
- с передачей её другому лицу.

В первом варианте закладная остается на балансе первоначального залогодержателя (риэлтерской организации). Операции по залогу закладной в бухгалтерском учете рекомендуется производить только в забалансовом учете, т.е. по дебету счета 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные". Во втором варианте операции по залогу закладной производятся как в балансовом, так и в забалансовом учете.

На практике часто встречается вариант, когда риэлтерская организация является не первичным держателем закладной, а вторичным (то есть приобретает её в процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности). При приобретении закладной риэлтерская организация становится вторичным держателем, или индоссатом. В соответствии с законом об ипотеке, передача прав по закладной не ограничивается.

Закладную нередко сравнивают с товарным векселем, но в отличие от векселя, закладная, на наш взгляд, является более ликвидной ценной бумагой,

поскольку в случае отказа плательщика выполнить свои обязательства, возврат долга гарантируется заложенной недвижимостью залогодателя.

Учетная политика *третьего варианта* предполагает детализацию посреднических ипотечных операций, совершаемых риэлтерской организацией. Из многообразия совершаемых операций нами выделены операции по сотрудничеству с коммерческими банками в рамках реализации предметов залога по просроченным ипотечным ссудным задолженностям третьих лиц. Риэлтерская организация выступает, в данном случае, комиссионером, обязуясь по поручению клиента (комитента) и на основании договора комиссии реализовать объект залога (недвижимость).

При третьем варианте формирования учетной политики специфика отражается:

- в учете посреднических операций, совершаемых на основании договора комиссии;

- в учете выручки от предоставления посреднических ипотечных услуг.

Объект залога (недвижимость) принимается на комиссию, как известно, записью по дебету забалансового счета 004 "Товары, принятые на комиссию". А при продаже недвижимости, принятой на комиссию, производится её списание с забалансового учета у комиссионера обратной записью - то есть по кредиту счета 004 "Товары, принятые на комиссию".

При получении оплаты от покупателя рекомендуется производить запись по дебету счета 51 "Расчетные счета" и кредиту счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (субсчет 2 "Расчеты с покупателями по договору комиссии").

Перечисление средств комитенту (за минусом комиссионного вознаграждения) у комиссионера (риэлтерской организации) рекомендуется отражать записью: дебет счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (предлагаемый субсчет 3 "Расчеты с комитентом") кредит счета 51 "Расчетные счета" (52 "Валютные счета").

Сумма выручки от предоставления посреднических услуг признается доходами от обычных видов деятельности и отражается по кредиту счета 90.1.1 "Выручка от ипотечных операций" в корреспонденции с дебетом счетов:

- 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (субсчет 3 "Расчеты с комитентом") на сумму комиссионного вознаграждения;
- 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (субсчет 2 "Расчеты с покупателями по комиссионному договору) на сумму задолженности от покупателя.

**6. Разработаны и обоснованы формы внутренней бухгалтерской отчетности по ипотечным операциям, позволяющие получать детализированную информацию об ипотечной деятельности для принятия оптимальных управленческих решений и осуществления контроля результатов ипотечной деятельности в риэлтерских организациях.** Понятие отчет (отчетность) в бухгалтерском учете можно рассмотреть с двух позиций. Первая позиция: отчетность - это набор утвержденных форм, обязательных для представления всем заинтересованным пользователям, составленных по определенным принципам. Данные принципы заложены во многих зарубежных и отечественных нормативных документах, таких как МСФО 1 "Предоставление финансовой отчетности", МСФО 7 "Отчеты о движении денежных средств", МСФО 14

"Сегментная отчетность", ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации". Вторая позиция: отчетные формы - это формы (отчетные регистры), необходимые администрации предприятия для принятия управленческих решений. Такие формы предприятия должны разрабатывать самостоятельно, учитывая особенности совершаемых операций.

Необходимость в разработке новых форм обычно вызвана либо отсутствием стандартных аналитических группировок информации в предполагаемых к использованию на предприятиях программных продуктах, либо вновь возникшей потребностью в нестандартных группировках информации.

Первой внутренней отчетной формой бухгалтерского учета по ипотечным операциям, предлагаемой автором работы, является *ипотечная книга*. Для понимания смысла составления данной бухгалтерской книги обратимся к истории. Еще со времен Древней Греции в VI -V веках до нашей эры, трапезиты (в современной интерпретации - банкиры), при оформлении обязательств обеспеченных земельными владениями (ипотекой), ставили на заложенном участке земли столб с надписью "Находится под залогом - ипотека". Позже для этой цели трапезиты стали использовать, так называемые, *"ипотечные книги"*. Основным назначением данных книг являлось то, что в них отмечали все долги заемщика - собственника заложенных земельных владений. В настоящее время у субъектов ипотечного рынка, как показывает исследование ипотеки в России и за рубежом, ведение подобной книги в организациях не встречается. Это объясняется, на наш взгляд, тем, что данный регистр учета не закреплен законодательно. Предлагаемая нами книга (табл. 1), характеризуется высокой степенью аналитичности, так как строится таким образом, что в ней аккумулируется информация от момента заключения ипотечного договора до завершения ипотечной сделки. В ней фиксируются: сумма выданного займа; начисленная сумма процентов; поступление средств от залогодателей по обязательству обеспеченному ипотекой, и пр. Итоговые данные ипотечной книги характеризуют размер дебиторской задолженности в разрезе каждого заемщика на определенный момент времени.

Для осуществления контроля за состоянием расчетов с залогодателем автором предлагается формировать специальную ведомость учета дебиторской задолженности (табл.2). Данная ведомость строится таким образом, что сначала фиксируется информация, отраженная бухгалтерскими проводками: дебет счета 58.3.1 «Предоставленные ипотечные займы» кредит счета 51 «Расчетные счета» - выдача займа; дебет счета 76.1 «Расчеты с залогодателем» кредит 90.1.1 «Выручка от ипотечных операций» - начисление процентов по займу (в столбцах 2, 3, 6, 7). Далее проводками: дебет счета 51 «Расчетные счета» кредит 58.3.1 «Предоставленные ипотечные займы» производится погашение основной суммы займа; дебет счета 51 «Расчетные счета» кредит счета 76.1 «Расчеты с залогодателем» - производится погашение суммы начисленных процентов (в столбцах 4, 5, 8, 9). В столбце 11, просуммировав кредитовые обороты по счетам 58.3.1 и 76.1, отражается сумма погашенной дебиторской задолженности. Если итоговая сумма по столбцам 2, 3, 6, 7 больше итоговой суммы столбца 11, то сумма получаемой разницы означает свернутое сальдо дебиторской задолженности.



Таблица 2

"Ведомость учета дебиторской задолженности в разрезе дебиторов (заемщиков) и сроков погашения основной суммы долга и суммы начисленных процентов"

| Срок погашения дебиторской задолженности        |                       |                     |             |         |                      |                     |             |         |             |                                      |
|---|-----------------------|---------------------|-------------|---------|----------------------|---------------------|-------------|---------|-------------|--------------------------------------|
| Дебетовый оборот счетов по аналитическим счетам | До 1 месяца           |                     |             |         | До 2 месяцев         |                     |             |         | И т д . . . | Кредитовые обороты (сумма погашения) |
|   | Сумма займа, выданная | Сумма % начисленная | Погашено    |         | Сумма займа выданная | Сумма % начисленная | Погашено    |         |             |                                      |
|   |                       |                     | Сумма займа | Сумма % |                      |                     | Сумма займа | Сумма % |             |                                      |
| 1   | 2                     | 3                   | 4           | 5       | 6                    | 7                   | 8           | 9       | 10          | 11                                   |
| 58.3 «Предоставленные займы»                    |                       |                     |             |         |                      |                     |             |         |             |                                      |
| в т. ч. по аналитическим счетам                 |                       |                     |             |         |                      |                     |             |         |             |                                      |
| 58.3.1.1 (договор ипотечного займа № 1)         | A1                    |                     | B1          |         | C1                   |                     | D1          |         |             | Σ (B1+D1)                            |
| 58.3.1.2 (договор ипотечного займа № 2)         | A2                    |                     | B2          |         | C2                   |                     | D2          |         |             | Σ (B2+D2)                            |
| 58.3.1....n (договор ипотечного займа № . n)    | Aп                    |                     | B п         |         | C п                  |                     | D п         |         |             | Σ (B п+D п)                          |
| Итого:  | ΣA                    |                     | ΣB          |         | ΣC                   |                     | ΣD          |         |             | ΣB+ΣD                                |
| 76.1 «Расчеты с залогодателем»                  |                       |                     |             |         |                      |                     |             |         |             |                                      |
| в т ч   |                       |                     |             |         |                      |                     |             |         |             |                                      |
| 76.1.1 (договор ипотечного займа № 2)           |                       | м1                  |             | к1      |                      | л1                  |             | н1      |             | Σ(к1+н1)                             |
| 76.1.2 (договор ипотечного займа № 2)           |                       | м2                  |             | к2      |                      | л2                  |             | н2      |             | Σ(к2+н2)                             |
| 76.1....п (договор ипотечного займа .. п)       |                       | мп                  |             | кп      |                      | л п                 |             | н п     |             | Σ(к п + н п)                         |
| Итого:  |                       | Σм                  |             | Σк      |                      | Σл                  |             | Σн      |             | Σк+ Σн                               |
| Всего:  | Σ A                   | Σ м                 | Σ B         | Σ к     | Σ C                  | Σ л                 | Σ Д         | Σ н     |             | Σ (B+к+Д+н)                          |

7. Детализирован и дополнен объем информации по ипотечной деятельности, необходимый для отражения в формах внешней бухгалтерской (финансовой) отчетности. Ипотечные операции находят свое отражение в следующих формах внешней бухгалтерской отчетности:

- 1) бухгалтерский баланс (форма №1);
- 2) отчет о прибылях и убытках (форма №2);
- 2) отчет о движении денежных средств (форма №4);
- 3) приложение к балансу (форма №5).

В формах внешней бухгалтерской отчетности риэлтерским организациям рекомендовано отражать следующий объем информации, характеризующей ипотечную деятельность:

- стоимость финансовых вложений, которая предполагает отражение информации о размере ипотечного займа и стоимости закладной, учитываемой в балансе;
- стоимость полученных обеспечений (объектов залога) по договору ипотечного займа;
- сумму дохода (выручки) от ипотечной операции;
- размер дебиторской задолженности.

Активы, полученные риэлтерскими организациями в виде закладных и суммы предоставленных ипотечных займов юридическим лицам, учитываются, как известно, в составе финансовых вложений (ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений"). В практике отечественного учета, финансовые вложения разделяются на долгосрочные и краткосрочные. Для целей бухгалтерского учета финансовых вложений Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен балансовый счет 58 "Финансовые вложения", на котором аккумулируются информация как по долгосрочным, так и по краткосрочным финансовым вложениям. Однако в бухгалтерском балансе предусмотрено их разделение: так долгосрочные финансовые вложения отражаются по статье бухгалтерского баланса "Долгосрочные финансовые вложения" в строке 140, в составе внеоборотных активов. Краткосрочные финансовые вложения отражаются в составе оборотных активов по статье бухгалтерского баланса "Краткосрочные финансовые вложения", строка 250.

В «Справке о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах», прилагаемой к бухгалтерскому балансу (форма № 1), представляется информация об обеспечении обязательств и платежей, полученных и выданных на начало и на конец отчетного периода. Нами предлагается у организации-залогодателя отражать сумму обеспечения обязательств и платежей выданных (стоимость выданного залога), а у организации-залогодержателя - сумму обязательств и платежей полученных (стоимость полученного обеспечения) в оценке, отражаемой в договоре ипотечного займа и в закладной.

Сумму выручки от предоставления краткосрочных займов под ипотеку (в виде процентов по займам) риэлтерской организации следует отражать в форме № 2 "Отчет о прибылях и убытках" за минусом налога на добавленную стоимость в первой строке данной формы.

В составе внешней отчетности в форме № 4 "Отчет о движении денежных средств" мы предлагаем сумму предоставленных займов отражать в

круглых скобках (так как подлежит вычитанию) в строке "Займы, предоставленные другим организациям". В строке "Поступления от займов и кредитов, предоставленных другим организациям" отражается сумма средств (сумма основного долга и сумма процентов), поступающих от заемщика-залогодателя в результате исполнения обязательства.

В приложении к бухгалтерскому балансу (форма № 5) сведения о долгосрочных и краткосрочных предоставленных займах приводятся в статье "Предоставленные займы" в разделе "Финансовые вложения".

С целью повышения достоверности бухгалтерской отчетности и ее "полезности" при принятии управленческих решений, риэлтерским организациям в форме № 5 внешней бухгалтерской отчетности по статье "Ценные бумаги других организаций - всего" рекомендуется раскрывать информацию о стоимости полученной закладной от организации-залогодателя. В данной форме отчетности долговые ценные бумаги классифицируются только на векселя и облигации, а информации о закладных нет. *Мы предлагаем данную статью дополнить информацией о стоимости именной долговой ценной бумаги - о закладной.*

В разделе "Дебиторская и кредиторская задолженность" формы № 5 предприятие-залогодержатель отражает сумму дебиторской задолженности краткосрочной - всего. *Мы предлагаем сумму дебиторской задолженности от залогодателей (заемщиков) выделить отдельной статьей "Расчеты с залогодателем",* что позволит повысить прозрачность финансовой отчетности.

В разделе "Обеспечения" формы внешней отчетности № 5, отражаются сведения о полученных обеспечениях. В первой строке данного раздела отражается общая сумма полученных обеспечений. *Мы предлагаем отражать сумму недвижимости, находящейся в залоге по ипотеке, отдельной статьей: "Залог недвижимости (ипотека)".* Введение новой строки, по мнению автора работы, необходимо, поскольку показывать сумму заложенной недвижимости по ипотеке в статье "Имущество, находящееся в залоге", не совсем правильно, так как между ними есть существенные отличия.

**8. Предложены два этапа анализа ипотечных операций, позволяющие определить уровень кредитного (заемного) риска риэлтерского предприятия и определить показатели эффективности ипотечной деятельности риэлтерской организации.** Анализ ипотеки в риэлтерской организации, по нашему мнению, должен быть организован в зависимости от вида обязательства, в обеспечение которого она установлена. Большинство современных российских и зарубежных экономистов приводили в своих работах подробные характеристики различных методик анализа, например, ипотечно-инвестиционный анализ, анализ риска кредитора, анализ кредитоспособности заемщика, анализ эффективности и т.д. Однако, на сегодняшний день в научной экономической литературе не представлено комплексного подхода к анализу ипотечных операций со стороны предприятия-залогодержателя. Используя традиционно сложившиеся подходы для анализа кредитных (заемных) операций и его оценки для принятия управленческих решений, мы предприняли попытку применить данные подходы к ипотечным операциям и выделили наиболее значимые, на наш взгляд, этапы. Анализ ипотечных операций, как нам видится, может быть осуществлен со стороны

предприятия-кредитора (заимодавца) и включают следующие этапы (слагаемые) анализа:

анализ кредитоспособности заемщика или анализ кредитного риска займодавца;

анализ эффективности предоставления займа под ипотеку.

Существует множество традиционных методик экономико-статистического анализа уровня кредитного риска заимодавца, среди которых выделяют: систему «2К+3»; систему «2К-3-Д-3»; «Пять опор качества кредитора»; факторов «6С»; систему «СAMPARI»; «z-методика» разработанная Э. Альтманом и Р. Таффлером и метод под названием «А-модель» разработанный Д. Аргенти. Но наиболее популярным методом анализа среди практикующих зарубежных и отечественных экономистов является *экспресс-анализ или анализ кредитоспособности заемщика*. Основными финансовыми коэффициентами в данной методике являются коэффициенты ликвидности и платежеспособности. Проведенный нами анализ кредитоспособности заемщика свидетельствует о том, что заемщик является кредитоспособным (платежеспособным) предприятием и способен исполнять принятые на себя обязательства. Полученные значения коэффициентов ликвидности и финансовой устойчивости показывают, что предприятие-заемщик относится к первому классу кредитоспособности заемщиков, следовательно, риск займодавца является минимальным.

Необходимо отметить, что ипотечные займы обеспечены ипотекой, то есть залогом недвижимости. Это еще в большей степени защищает заемные средства от риска ненадлежащего исполнения обязательств должником по договору ипотечного займа.

Известно, что результат (эффект) экономической программы, инвестиционного проекта кредитной операции, ипотечной или залоговой сделки, производства продукции, работ, оказания услуг может иметь как положительный, так и отрицательный исход с экономической точки зрения. Положительный результат (эффект) от ипотечной деятельности, по мнению автора, возможен лишь при соблюдении следующих допущений:

1. Наличие недвижимости в залоге;
2. Наличие закладной.

Только при существовании данных допущений, руководство риэлтерской организации в будущем сможет ожидать доход, то есть возврат вложенных средств и получение оплаты (процентов) за пользование свободными денежными средствами (ликвидными активами), так как денежные средства (сумма займа), как и любой другой товар, имеют цену, которая учитывает степень рискованности и срок действия договора.

Как показали исследования, проведенные в работе, данные допущения должны являться обязательной составляющей частью при составлении договоров ипотечного займа. Это обеспечит прибыльность ипотечных операций, даже при условии банкротства предприятия-заемщика.

## Список научных трудов

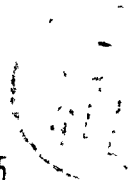
1. Павлова, Л.Л. История развития ипотечного жилищного кредитования в России / Л.Л. Павлова // Финансы и инвестиции: Сборник научных трудов. Вып. 4/ Под ред. д.э.н., проф. Скобелевой И.П. - СПб.: СПбГУВК, 2002. - С. 90-92.- (0,2 п.л.).
2. Павлова, Л.Л. Международный опыт жилищной ипотеки / Л.Л. Павлова // Актуальные проблемы бухгалтерского учета, анализа и аудита в Российской Федерации: Сборник научных трудов кафедры «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» экономического факультета Сургутского государственного университета / Под ред. А.М. Прониной; Сургут. гос. унив-т. - Сургут: Изд-во СурГУ, 2003. - С. 82-87. - (0,4 п.л.).
3. Зубарева, Л.В. Ипотека: история возникновения / Л.В. Зубарева, Л.Л.Павлова // Современные проблемы экономического развития и управления: Сб. научн. тр. экономического факультета СурГУ / Под ред. А.В. Наумова, И.Ю. Малышевой; Сургут. гос. ун-т. Вып. 5. - Сургут: Изд-во СурГУ, 2005. - С. 24-29. - (0,2 п.л.).
4. Павлова, Л.Л. Отражение ипотечных закладных на счетах бухгалтерского учета/ Л.Л. Павлова// Актуальные проблемы экономики и бухгалтерского учета в Российской Федерации: Сб. науч. тр. каф. «Бухгалтерского учета, анализа и аудита» эконом. ф-та СурГУ/ Под ред. О.С. Кожуховой; Сургут. гос. ун-т. - Сургут: Изд-во СурГУ, 2005. - С.118-126.- (0,6 п.л.).
5. Павлова, Л.Л. Особенности отражения ипотечных операций на счетах бухгалтерского учета в риэлтерских организациях / Л.Л. Павлова// Современные проблемы экономического развития и управления: Сб. научн. тр. экономического факультета СурГУ / Под ред. А.В. Наумова, И.Ю. Малышевой; Сургут. гос. ун-т. Вып. 5. — Сургут: Изд-во СурГУ, 2005. - С. 232-239.- (0,5 п.л.).
6. Павлова, Л.Л. Особенности ипотечного кредитования в новых условиях / Л.Л. Павлова //Наука и инновации XXI века: Материалы 5-ой открытой окружной конференции молодых ученых. 25-26 ноября 2004 года: В 2 т. / Сургут. Гос. ун-т. - Сургут: Изд-во СурГУ, 2005. - Т.П - (0,2 п.л.).
7. Павлова, Л.Л. Ипотека: теоретический аспект / Л.Л. Павлова, А.М.Проница // Современные проблемы экономического развития и управления: Сб. научн. тр. экономического факультета СурГУ / Под ред. А.В. Наумова, И.Ю. Малышевой; Сургут. гос. ун-т. Вып. 5. - Сургут: Изд-во СурГУ, 2005. - С. 51-60.- (0,3 п.л.).
8. Павлова, Л.Л. Бухгалтерское обеспечение управления ипотечными операциями. Научн. изд. /Л.Л. Павлова, А.М. Проница. - Сургут: Изд-во СурГУ, 2002. - 67 с. (2,0 п.л.).

Подписано в печать 21.03.2005  
Формат бумаги 60x84 1/16. Бумага офсетная  
Печать офсетная. Усл. печ. л. 1,1. Уч.-изд.л. 1,15  
Заказ 192 Тираж 100 экз.

Полиграфический участок Издательского центра  
Уральского государственного экономического университета  
Екатеринбург, ул. 8 марта, 62







**2510**

22 MAP 2005