

УДК 657.421.1

Кафка С. М.

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

КОНЦЕПТУАЛЬНА СТРУКТУРА ПОНЯТТЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В БУХГАЛТЕРСЬКОМУ ОБЛІКУ

У статті розглянуто питання, які впливають на організацію і ведення бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості, а саме: показано відмінності інвестиційної нерухомості від нерухомості, придбаної у процесі інвестиційної діяльності; наведено ознаки нерухомого майна, його склад і класифікацію; виокремлено такі поняття, як «інвестиції у нерухомість» та «інвестиційна нерухомість».

Ключові слова: інвестування, інвестиції, нерухомість, оцінка, дохід, прибуток, основні засоби, бухгалтерський облік, класифікація.

Постановка проблеми. Останніми роками в Україні, з огляду на економічну кризу та політичну нестабільність, активність на ринку нерухомості зменшилася, проте стан ринку прибуткової нерухомості, тобто нерухомості як об'єкта інвестування для отримання стабільного доходу впродовж тривалого проміжку часу, є одним із важливих показників розвитку економіки країни. Висока прибутковість інвестицій у нерухомість призводить до розширення обсягів капітальних вкладень і збільшення кількості суб'єктів інвестування. Інвестиційна нерухомість приносить доходи від оренди та збільшення ринкової вартості об'єктів інвестування. Саме цим пояснюється зацікавленість інвесторів – користувачів інформацією про нерухомість у фінансовій звітності підприємства, що є головним джерелом даних про ринкову вартість інвестиційної нерухомості на звітну дату.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Такий об'єкт обліку, як інвестиційна нерухомість, у практиці українського обліку є новим. Однак такі науковці, як О. Веренич, А. Шаповалова [1], С.Ф. Голов [2], П.Є. Житній [3], З.-В.М. Задорожний, Л.Т. Богущька, Л.Г. Семеген [4], Н.С. Пасенко [5, с. 186], І.В. Супрунова [6] та ін., присвятили свої дослідження обліку інвестиційної нерухомості.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Однак проблеми обліку інвестиційної нерухомості ще потребують уваги, адже існує об'єктивна потреба в подальших системних дослідженнях питань економічної суті, складу та визнання інвестиційної нерухомості, її класифікація для узагальнення інформації щодо неї на рахунках бухгалтерського обліку.

Мета статті полягає у формуванні пропозицій щодо достовірного відображення інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності підприємства на основі уточнення складу інвестиційної нерухомості та її класифікації для цілей обліку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Вкладення засобів у нерухомість є одним із найпоширеніших способів інвестування. Вітчизняне законодавство поняття інвестиційної діяльності та інвестування розглядає як синоніми: у п. 1 ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-ХІІ остання визначається як сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій [7].

Інвестиційна нерухомість кваліфікується відповідно до П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»: це власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані для отримання орендних платежів та/або збільшення

власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [8].

У міжнародній практиці вимоги до визнання, оцінки, розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності врегульовано МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Даний стандарт визначає її як нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) для отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

а) використання у виробництві чи під час постачання товарів, надання послуг чи для адміністративних цілей;

б) продажу у звичайному ході діяльності [9].

Визначальним для ідентифікації нерухомості як інвестиційної є мета придбання – отримання інвестиційного доходу. Якщо нерухомість придбається для використання у виробництві чи торгівлі, надання послуг чи для адміністративних потреб, то таке майно класифікується як основні засоби і обліковується відповідно до П(С)БО 7 «Основні засоби». Якщо ж метою придбання є продаж у ході звичайної господарської діяльності, то такі активи розглядаються як товари та обліковуються відповідно до П(С)БО 9 «Запаси».

Земельні ділянки, будівлі чи їх частини, які знаходяться у розпорядженні власника чи орендаря згідно з договором фінансової оренди як інвестиції для отримання доходів від оренди або приросту вартості майна, характерно відрізняються від активів, задіяних у звичайній господарській діяльності, і, відповідно, грошові потоки, які генеруються інвестиційною нерухомістю, як правило, не пов'язані з іншими активами підприємства.

Слід відрізнити інвестиційну нерухомість від нерухомості, придбаної в процесі інвестиційної діяльності, тобто для розширення обсягів виробництва чи надання послуг.

Дослідження питань класифікації та оцінки нерухомості, що використовується як інвестиційна, доцільно доповнити визначенням понять, якими вони оперують. У національній системі права розмежування рухомого та нерухомого майна передбачає, що поділ майна на рухоме та нерухоме може проводитися за простим та складним (ускладненим, комплексним) критеріями. За простим критерієм поділ майна відбувається за ознакою переміщення, тобто за фізичними властивостями, а за складним – з урахуванням під час кваліфікації виду речі не лише фізичних властивостей, а й юридичного (формального) критерію,

тобто віднесення майна до певного виду законодавства.

У римському праві як об'єкт нерухомості використовувалася земельна ділянка. Будівля, споруда розглядалися як складові частини земельної ділянки. [10, с. 164–165]. Вони визнавалися штучною частиною земної поверхні та вважалися її складовими частинами. У правовому режимі регулювання вони підлягали правилу *superficies solo cedit* – зроблене над поверхнею слідує за поверхнею.

Відповідно до ст. 181 Цивільного кодексу України, до нерухомості належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [11]. П. 2 ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу України визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, та містить вказівку на те, що режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Отже, Цивільним кодексом України визначено ті ознаки, що ідентифікують об'єкт частиною матеріального світу та його приналежність до нерухомих речей. При цьому використано певну термінологію («нерухомість», «нерухомі речі», «нерухоме майно»), котра подекуди відрізняється від термінології, використаної в інших законодавчих актах України, й яка також означає «нерухоме майно». Наприклад, Повітряний кодекс використовує термін «нерухомі об'єкти і споруди».

У Податковому кодексі України використовується термін «об'єкт житлової та нежитлової нерухомості», зокрема ст. 14.1.129–1 до об'єктів нежитлової нерухомості відносить будівлі, приміщення, що не входять, відповідно до законодавства України, до житлового фонду. У нежитловій нерухомості виділяють:

а) будівлі готельні – готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку;

б) будівлі офісні – будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей;

в) будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закусочні, бази та склади підприємств торгівлі та громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування;

г) гаражі – гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки;

г) будівлі промислові та склади;

д) будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки);

е) господарські (присадибні) будівлі – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції та інші будівлі.

Таке визначення поняття нерухомих речей є універсальним для українського законодавства, а більш деталізоване визначення об'єктів нерухомого майна міститься в інших нормативно-

правових актах. Так, Земельний кодекс України п. 1 ст. 79 зазначає, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування з визначеними щодо неї правами [12]. Водночас у Земельному кодексі України земельна ділянка визначається як самостійний об'єкт цивільних і земельних прав і не належить до нерухомого майна. Наявність такої колізії законодавчих актів щодо земельної ділянки як об'єкта здійснення суб'єктивних прав не сприяє їх юридичному визнанню та визнанню як об'єкта економічного обігу.

Так, земельні ділянки належать до тих об'єктів нерухомості, стосовно яких можуть бути встановлені обмеження на участь у майновому обігу. У силу особливої значимості обіг земельних ділянок законодавчо обмежений у суспільних інтересах.

Підприємство як цілісний майновий комплекс також визнається нерухомістю. Визначення нерухомості в даному разі розширюється, адже нерухомістю визнається не окрема річ, а ціла система об'єктів та економіко-правових відносин. Слід відзначити, що обладнання, яке знаходиться в будівлях і спорудах, належить до рухомого майна, водночас воно є невід'ємною частиною об'єкта нерухомості. У разі купівлі даного об'єкта нерухомості треба детально описати все його рухоме майно, що входить до складу нерухомого. Тоді особливе значення має те, що підприємство у цілому або його частина можуть бути об'єктом в операціях купівлі-продажу, оформлення застави, в описі умов оренди чи під час оцінювання об'єктів нерухомості.

У зарубіжній практиці вчені концентрують дослідження на не відокремленості нерухомості від земельної ділянки. Так, в Оксфордському словнику з бізнесу та фінансів нерухоме майно визначається як «будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель і споруд на ній» [13], а Дж. Розенберг під нерухомістю розглядає «реальну земельну і всю матеріальну власність включно з матеріальним майном над землею поверхнею чи прикріплені до неї» [14, с. 298].

Наведені вище терміни викривають лише одну з особливостей нерухомості – нерозривний зв'язок нерухомості із земельною ділянкою, що є недостатнім, оскільки нерухомість відрізняється від інших товарів особливим правовим режимом її регулювання. Згідно з ним, передбачено обов'язкову державну реєстрацію всіх операцій із нерухомістю, що, на нашу думку, повинно бути відображено у визначенні.

Усе нерухоме майно умовно можна поділити на три групи.

1. Нерухомість за своєю природою. До даної групи входять земельні ділянки та інші природні об'єкти, а також системи. Але при цьому слід пам'ятати, що ні ділянки надр, ні відокремлені водні об'єкти, ні багаторічні насадження, ні навіть шар родючого ґрунту землі без зв'язку із землею існувати не можуть.

2. Нерухоме майно за природою, яке становлять так звані об'єкти, що міцно пов'язані із землею й їх переміщення спричиняє неспіврозмірну шкоду їх призначенню, тобто це штучно створені людиною об'єкти, які мають міцний зв'язок із землею. До них належать різні будівлі, споруди, жилі та нежилі приміщення, підприємство як цілісний майновий комплекс (ст. 191 Цивільного кодексу України).

3. Об'єкти, які за своєю фізичною природою є рухомими, але законодавець відніс їх до нерухо-

мости (морські, повітряні судна, космічні об'єкти). Ця група є цілком самостійною і до неї входять речі, перераховані в ст. 181 Цивільного кодексу України. Специфіка даної категорії об'єктів полягає в тому, що їх основним цільовим призначенням є переміщення у просторі. Підставами поширення на вказані об'єкти правового режиму нерухомості майна вчені називають їх роль у цивільному обігу, значну вартість та наявність державної реєстрації, що забезпечує індивідуалізацію зазначених об'єктів, необхідність здійснення підвищеного контролю над володінням, користуванням та розпорядженням ними з боку уповноважених органів державної влади.

Нерухомі речі зазвичай складні, оскільки складаються із сукупності різнорідних речей, що створюють єдине ціле і використовуються за єдиним призначенням. Серед «традиційної» нерухомості тільки земельна ділянка, якщо на ній немає будов, споруд чи насаджень, належить до простих речей. Під час здійснення угод із нерухомістю власник вправі розпорядитися будь-якою з речей, що входять до нерухомості, найскладнішою нерухомою річчю, виключив з її складу будь-яку річ, що входить до неї.

Нерухомі речі можуть бути за фізичним змістом як подільними, так і неподільними. Це залежить від фізичних параметрів даної речі, а також від наявності відповідних норм та правил. Так, житловий будинок може бути визнаний неподільною річчю в силу фізичної неможливості його поділити, а земельна ділянка може бути неподільною, оскільки в результаті поділу розмір частин стане менше передбачених земельним законодавством норм.

Відповідно до ст. 187 Цивільного кодексу України, складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення.

Складова частина речі не має самостійного існування в обігу внаслідок неможливості відділення її без пошкодження або заміни сутності усієї речі. Таким чином, ідея складової частини речі зводиться до недопустимості її руйнування.

У класичному майновому обігу головною річчю завжди визнається земля (земельна ділянка), а приналежністю – розміщені на ній об'єкти, включаючи нерухомість (які під час відчуження, за загальним правилом, мають переслідувати долю головної речі).

Отже, узагальнимо особливості об'єктів інвестиційної нерухомості:

1. Кожен об'єкт є унікальним та неповторним:
 - за місцезнаходженням (межі земельної ділянки, об'єкта нерухомості на земельній ділянці, якщо це будівля, споруда або об'єкт незавершеного будівництва, якщо об'єктом нерухомості є приміщення, то в межах поверху чи відповідної частини споруди). Ця ознака об'єкта нерухомості вноситься до державного реєстру нерухомості за кадастровим номером;
 - за площею;
 - за економічними характеристиками;
 - за фізичними характеристиками;
 - за майновими правами та наявністю обтяжень;

2. Має високу вартість, адже значна капіталоемність та можливість тривалого використання для отримання доходу визначають високу вартість нерухомості, у тому числі й інвестиційної;

3. Притаманні підвищені ризики щодо володіння та користування, оскільки власники інвес-

тиційної нерухомості несуть ризики випадкового пошкодження чи знищення в результаті стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб і т.д.;

4. Є стаціонарними та непорушними – тісний нерозривний зв'язок об'єкта нерухомості із землею, тобто неможливість його переміщення без невідповідного збитку його цільовим призначенням;

5. Тривалість створення об'єктів нерухомості – середня тривалість циклу будівництва чи її реконструкції становить від трьох років;

6. Довговічність – будівлі, згідно з п. 138.3.3 Податкового кодексу, належать до третьої групи основних засобів зі строком корисного використання до 20 років, а земельні ділянки взагалі вічні. Крім того, нерухомість довговічна порівняно з усіма іншими товарами, крім, наприклад, дорожочинного каміння.

Життєвий цикл об'єкта нерухомості триває довше, ніж інших активів, та може включати такі етапи:

- 1) будівництво об'єкта нерухомості;
- 2) споживання об'єкта нерухомості;
- 3) зношення та реальне відшкодування об'єкта нерухомості;
- 4) відчуження об'єкта нерухомості шляхом купівлі-продажу, дарування, міни, ін.;
- 5) ліквідація об'єкта нерухомості шляхом знесення.

Виділимо відмінні характеристики нерухомості як активу:

– нерухомість функціонує в натурально-речовій та вартісній формах. Сукупність фізичних характеристик об'єкта нерухомості, які складаються з його розмірів, форми, даних про навколишнє середовище, під'їзні шляхи, комунальні послуги тощо, визначають його корисність, проте самі по собі вони не визначають вартість нерухомості. Усі об'єкти нерухомості мають вартість, що характеризується такими властивостями, як корисність, придатність до використання та обмежена пропозиція, у разі якої зростає вартість об'єкта нерухомості;

– незамінність попиту на об'єкти нерухомості призводить до того, що за умов достатньої пропозиції об'єктів на ринку нерухомості попит покупців може залишатися незадоволеним;

– нерухомість – це актив, який володіє відносно низькою ліквідністю, що утруднює її швидкий перехід із натурально-речової форми в грошову, і навпаки;

– об'єкти нерухомості на відміну від багатьох інших активів мають тенденцію до постійного зростання їх вартості;

– схильність об'єктів нерухомості до зношеності своїх функціональних форм характеризується втратою придатності об'єкта до використання та зменшенням його вартості у міру використання;

– об'єкти нерухомості потребують витрат для підтримання їх у нормальному функціональному стані: у забезпеченні комунального обслуговування, здійсненні технічної експлуатації та ремонту, охорони тощо. Для отримання максимальної вигоди від об'єкта нерухомості підприємству слід організувати ефективне використання об'єкта, тому потрібна достовірна інформація про ці процеси, яка формується в системі бухгалтерського обліку, що в сучасних умовах господарювання дедалі актуалізується;

– значні трансакційні витрати, адже нерухомість є активом, операції з якими вимагають великих трансакційних витрат. Наприклад, для

суб'єктів господарювання ці витрати становлять приблизно 1–1,5% від ціни нерухомості;

– нерухомість є активом, який більшою мірою, ніж інші, захищений від інфляції, через орендну плату або ціну інфляції, які переносяться в дохід і збільшуються разом з інфляцією;

– використання об'єктів нерухомості не тільки як засобів задоволення власних потреб покупців,

але й як засобу інвестованого капіталу. Придбані об'єкти нерухомості можна здавати в оренду для отримання прибутку чи продати через певний проміжок часу за більшою ціною. Вкладення капіталу в нерухомість є надійним засобом боротьби з інфляцією;

– операції з нерухомим майном підлягають обов'язковій державній реєстрації для забезпе-

Ознаки класифікації	• Види нерухомості
за функціональним призначенням	• житло; • нежитлові приміщення; • земля;
залежно від субекта права власності	• власність народу України; • приватна власність; колективна власність; • державна власність (загально-державна та власність адміністративно-територіальних одиниць);
залежно від цілей використання	• оперативна нерухомість; • інвестиційна нерухомість;
за видами об'єктів нерухомості	• окремі об'єкти; • складні об'єкти;
за обов'язковістю державної реєстрації прав на нерухомість	• право власності; господарського відання; оперативного управління; постійного криштування; іпотека; сервітути; а також ін. права передбачені Цивільним кодексом України;
за готовністю до експлуатації	• готові об'єкти; • об'єкти, що потребують капітального ремонту або реконструкції; • об'єкти, що вимагають завершення будівництва;
за походженням	• земельні масиви; окремі земельні ділянки; комплекси будинків і споруд • житлові багатоквартирні будинки; житлові одноквартирні будинки (особняки, котеджі); під'їзд (секція); поверх в під'їзді; квартира; кімната; літня дача; комплекс адміністративних будівель; будівля; приміщення або частини будинків (секції, поверхи).
з метою оцінки вартості об'єктів	• неспеціалізована нерухомість; • спеціалізована нерухомість;
за ступенем відтворюваності в натуральній формі	• відтворювана; • невідтворювана;
за ступенем спеціалізації	• спеціалізована; • неспеціалізована;
за характером використання	• нерухомість необхідна для житла, комерційної діяльності, сільськогосподарських потреб, спеціальних цілей (школи, церкви);
за цілями володіння	• призначена для бізнесу, проживання власника, як інвестиції, для розвитку та освоєння, як товарні запаси, для споживання ресурсів

Рис. 1. Класифікація нерухомості в економічному обігу підприємства

Джерело: розроблено автором

чення стабільності прав на це майно та встановлення спеціального порядку розпорядження ним. Виникнення прав власності, їх обмеження, перехід чи припинення – усе це операції, що підлягають обов'язковій державній реєстрації.

Нерухомість може бути обтяжена правами третіх осіб, що завдає значного впливу на її ціну та ліквідність.

Наявність великої кількості об'єктів нерухомості, які володіють різномірними характеристиками, спричиняє появу низки підходів до їх класифікації для цілей обліку. Для більш детального аналізу об'єктів нерухомості в економічному обігу підприємств їх можна класифікувати так (рис. 1):

Так, в Україні існує три типи нерухомості: житло, нежитлові приміщення та земля. Природні об'єкти включають земельні ділянки, призначені для забудови, та природні комплекси, призначені для експлуатації, а серед житла та нежитлових приміщень виділяють споруди, кімнати і квартири, будівлі і приміщення під магазини й офіси, приватні житлові будинки, дачі, котеджі в передмісті (із земельними ділянками), виробничі приміщення, склади та ін.

За походженням об'єкти нерухомості складаються із земельних масивів, окремих земельних ділянок, комплексів будинків і споруд, житлових багатоквартирних будинків, житлових одноквартирних будинків (особняки, котеджі), під'їздів (секцій), поверхів у під'їзді, квартир, кімнат, літніх дач, комплексів адміністративних будівель, будівель, приміщень або частин будинків (секції, поверхи) тощо.

За готовністю до експлуатації виділяють готові об'єкти, об'єкти, що потребують капітального ремонту або реконструкції, та об'єкти, що вимагають завершення будівництва.

Для оцінювання вартості об'єктів, а саме земельних ділянок, будівель, споруд, їх можна поділити на дві категорії: неспеціалізована нерухомість та спеціалізована нерухомість.

За ступенем відтворюваності в натуральній формі виділяють нерухомість невідтворювану (родовища корисних копалин) та відтворювану (споруди, будівлі).

За ступенем спеціалізації розрізняють спеціалізовану нерухомість (наприклад, хімічні і нафтопереробні заводи, музеї та інші будівлі, що належать до культури) та неспеціалізовану – це нерухомість, на яку є попит на відкритому ринку для інвестування.

За характером використання нерухомість необхідна для житла, комерційної діяльності, сільськогосподарських потреб, спеціальних цілей (школи, церкви).

За цілями володіння нерухомість може бути призначена для господарської діяльності, проживання її власників, як інвестиції, для розвитку та освоєння, як товарні запаси, для споживання ресурсів, які в даний час виснажені.

Залежно від суб'єкта права власності на об'єкти нерухомості її класифікують так: власність народу України – надра землі; приватна власність – майнові та особисті немайнові блага конкретної фізичної особи (жилі будинки, інші

споруди споживчого й виробничого призначення); колективна власність – нерухомість, що належить певному колективу й є необхідною для його функціонування (нерухомість колективного підприємства, кооперативу, орендного чи акціонерного підприємства, господарського товариства, господарського об'єднання, професійної спілки, політичної партії чи іншої громадської організації, релігійної організації тощо); державна власність – нерухомість, необхідна для виконання державою своїх функцій. Державна власність поділяється на загальнодержавну та власність адміністративно-територіальних одиниць (комунальну).

За видами об'єктів нерухомості виділяють окремі об'єкти та складні об'єкти. Підприємства у цілому як майновий комплекс, включаючи земельні ділянки, будівлі та споруди, інвентар і обладнання, сировину і продукцію, права вимоги обов'язки (борги), права на позначення, індивідуалізують підприємство, його продукцію, роботи і послуги, інші виняткові права, належать до складних об'єктів.

Серед окремих об'єктів виділяють земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти – усе, що міцно пов'язане із землею, у тому числі: ліс, багаторічні насадження, будівлі, споруди та прирівняні до нерухомості, що підлягають державній реєстрації (повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші предмети, наділені статусом нерухомості за законом).

Залежно від цілей класифікації нерухомість можна характеризувати й за іншими ознаками.

Висновки. Дослідження сучасних концепцій інвестиційної нерухомості дає змогу зробити таке узагальнення:

1. Для бухгалтерського обліку необхідно чітко виокремлювати поняття «інвестиції в нерухомість» та «інвестиційна нерухомість». Інвестуванням є підприємницька діяльність із вкладення капіталу (інвестицій), зі створення чи придбання активів, які приносять економічну вигоду;

2. Вкладення засобів у нерухомість, якою для цілей дослідження є земля, будівля або її частина, є одним зі способів інвестування.

3. Інвестиції – це вкладення ресурсів (капіталу) для збільшення їх вартості чи отримання доходу.

4. Нерухомість – це земля та інші об'єкти життєдіяльності та господарської діяльності людини, які неможливо перемістити в просторі без шкоди їх функціональному призначенню, вільно обертаються в економіці та підлягають обов'язковій державній реєстрації.

5. Ключовим моментом під час ідентифікації нерухомого майна в як інвестиційної нерухомості є цілі придбання – отримання доходів від оренди чи збільшення вартості майна.

6. Інвестиційна нерухомість являє собою результат інвестиції в земельні ділянки, будівлі чи їх частини, що контролюються підприємством для отримання доходу у вигляді орендних платежів чи збільшення вартості майна. Інвестиційна нерухомість визначається як актив, що має матеріально-речову форму земельної ділянки, будівлі або її частини і призначений для отримання доходів і збільшення їх вартості.

Список використаних джерел:

1. Веренич О. Нові напрями бухгалтерського обліку нерухомості / О. Веренич, А. Шаповалова // Вісник КНТЕУ. – 2009. – № 1. – С. 88–94.
2. Голов С.Ф. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку «Інвестиційна нерухомість» у вітчизняному форматі (коментар до П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість») / С.Ф. Голов // Бухгалтерський облік і аудит. – 2007. – № 9. – С. 8–15.

3. Житній П.С. Облікова політика в умовах розвитку фінансово-промислових систем: методологія та організація: [монографія] / П.С. Житній. – Луганськ: СЛУ ім. В. Даля, 2007. – 352 с.
4. Актуальні питання облікової політики підприємств щодо необоротних активів: [монографія] / З.-М.В. Задорожний, Л.Г. Семененко, Л.Т. Богуцька. – Тернопіль: ТНЕУ, 2012. – 237 с.
5. Пасенко Н.С. Деякі аспекти обліку інвестиційної нерухомості: міжнародна та вітчизняна практика / Н.С. Пасенко // Управління розвитком. – 2011. – № 5(102). – С. 186–187.
6. Супрунова І.В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку / І.В. Супрунова // Міжнародний збірник наукових праць. 2012. – Вип. 1(16). – С. 273–283.
7. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-ХІІ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page1>.
8. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», затверджене Наказом Міністерства фінансів України від 02.07.2007 № 779.
9. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 (МСБО 40). «Інвестиційна нерухомість» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/929_026.
10. Римское частное право: [учебник] / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Зерцало-М, 2012. – 560 с.
11. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
12. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
13. Бизнес. Финансы. Оксфордский словарь [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://institutiones.com/download/books/399-oxsfordskiy-slovar.html>.
14. Розенберг Дж.М. Инвестиции: Терминологический словарь / Дж.М. Розенберг. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 400 с.

Кафка С. М.

Ивано-Франковский национальный технический университет нефти и газа

КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ПОНЯТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ

Резюме

В статье рассмотрены вопросы, которые влияют на организацию и ведение бухгалтерского учета инвестиционной недвижимости, а именно: показаны различия инвестиционной недвижимости от недвижимости, приобретенной в процессе инвестиционной деятельности; приведены признаки недвижимого имущества, его состав и классификация; выделены такие понятия, как «инвестиции в недвижимость» и «инвестиционная недвижимость».

Ключевые слова: инвестирование, инвестиции, недвижимость, оценка, доход, прибыль, основные средства, бухгалтерский учет, классификация.

Kafka S. M.

Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas

THE CONCEPTUAL STRUCTURE OF THE TERM OF INVESTMENT PROPERTY IN ACCOUNTING

Summary

The issues affecting the organization and accounting of investment properties are considered, namely shown differences of the investment properties from real estate acquired in the process of investing activities, shown signs of real property, its composition and classification; distinguished concepts such as “investments in real estate” and “investment property”.

Key words: investment, investments, real estate, valuation, revenue, profit, fixed assets, accounting, classification.