

МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ОБЛІКУ ІПОТЕЧНИХ ОПЕРАЦІЙ БАНКУ

Розглянуто порядок формування облікової політики банку, що полягає у виборі методичних прийомів, придатних на даний момент до конкретних умов. Обґрунтовано, що обрані способи ведення бухгалтерського обліку повинні забезпечувати обліковий процес, внаслідок якого формується повна картина майнового і фінансового стану банківської установи. Доведено, що для достовірного відображення іпотечних операцій необхідно враховувати всі методи обліку. Правильне використання кожного з них дозволить знизити ризики для банків і сприятиме зростанню ефективності використання іпотечних операцій, - такого важливого виду кредитування економіки.

Ключові слова: банки, іпотечні операції, кредитування, методи обліку

Hamkalo O.

METHODOLOGICAL ASPECTS OF MORTGAGE BANK TRANSACTION AUDIT

The procedure of forming a bank's accounting policy, which is to select suitable methodological methods applicable at the moment to specific conditions, is considered. The fact that chosen methods of accounting keeping should support accounting process, which results in forming a complete picture of the property and financial condition of a banking organization, is grounded. It is proved that for reliable reflection of mortgage transactions it is necessary to take into account all accounting methods, proper use of each of them will reduce the risk to a bank and will improve the efficiency of mortgage transaction use, which is such an important form of lending.

Keywords: banks, mortgage transactions, lending, accounting methods

1. Вступ

Облікова політика банку є інструментом реалізації прийомів методу бухгалтерського обліку, тобто спостереження, вартісне вимірювання, групування, узагальнення, з метою формування повної, об'єктивної та достовірної фінансової й управлінської інформації для прийняття обґрунтованих рішень. Формування облікової політики полягає в тому, що з усієї сукупності способів реалізації методичних прийомів бухгалтерського обліку обираються придатні на даний момент за конкретних умов. Обрані способи ведення бухгалтерського обліку повинні забезпечувати обліковий процес, внаслідок якого формується повна і достовірна картина майнового і фінансового стану банківської установи.

Проблемам організації і методології бухгалтерського обліку в банківських установах присвячені праці вчених і практичних фахівців: Ф. Ф. Бутинця [1], Л. М. Кіндрацької, О. Г. Корневої [5], М. В. Кужельного, Н. Б. Литвин [7], А. М. Мороза, В. Д. Новодворського [8], В. І. Ричаківської, М. І. Савлука та ін. Значна увага приділяється дослідженню проблем іпотечного кредитування. Результати цих досліджень знайшли своє відображення в наукових працях С. Башлая, Н. Грищук, О. Євтуха, О. Кіресва, С. Кручок, О. М'якишевської, О. Мартинів, І. Павлової, Г. Савицької [11] та ін. Разом з тим, на сьогодні недостатньо висвітлені питання методичного забезпечення іпотечних операцій. Здебільшого, всі публікації стосуються економічного змісту

іпотеки та правового регулювання іпотечного кредитування та іпотечних ринків в Україні.

Мета статті – розглянути методичні прийоми бухгалтерського обліку щодо операцій з іпотечного кредитування за етапами їх здійснення: спостереження за фінансово – господарською діяльністю (документування, інвентаризація), вартісне вимірювання (оцінка, калькулювання), групування (рахунки, подвійний запис), узагальнення (баланс, звітність).

2. Документування та інвентаризація в бухгалтерському обліку

Документування – спосіб відображення об'єктів бухгалтерського обліку (господарських засобів, коштів, джерел їх утворення та господарських процесів) у первинних бухгалтерських документах після або в момент завершення операцій з ними з метою здійснення за ними безперервного спостереження. Документування господарських операцій у первинних документах надає юридичну силу даним бухгалтерського обліку [11, с. 42]. Процес документування, в цілому, регулює Закон України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" [2] та Положення про документальне забезпечення записів в бухгалтерському обліку [9], відповідно до яких первинні документи є підставою для бухгалтерського обліку господарських операцій. Однак у цих законодавчих актах містяться лише загальні вимоги до первинних документів, типові форми яких розробляють різні міністерства та

відомства. Для обліку іпотечних операцій не розроблено типових форм первинних документів. Варто зазначити, що документування іпотечних операцій полягає в підготовці та укладенні іпотечного договору, умов якого задовольняють потреби як позичальника, так і банку. Правильно складений іпотечний договір повинен захищати інтереси банку, насамперед, його вкладників та акціонерів. Відповідно до ст. 3 Закону України “Про іпотеку”, іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду [3].

Іпотечний договір є основним документом, який регулює відносини, що виникли внаслідок здійснення іпотечних операцій. Суть та значення договору, як основної підстави виникнення іпотечних відносин, найбільше проявляється у виконуваних ним функціях. Науковці виділяють такі функції договору: ініціативну, програмно-координаційну, інформаційну, гарантійну, захисну [6, с.17-20]. Ініціативна функція договору полягає у тому, що договір є підставою виникнення цивільно-правових відносин на основі домовленості та досягнення компромісу між інтересами з урахуванням економічних показників. Програмно-координаційна функція означає, що договір є своєрідною програмою поведінки його учасників і засобом для координації цієї поведінки. Інформаційна – вказує на зміст договору і його відповідність встановленим вимогам, можливість гарантувати суб’єктивні права та мінімізувати втрати. Гарантійна функція має на меті залучення системи забезпечувальних засобів з метою стимулювання належного виконання договору, які також отримують договірну форму. Захисна функція полягає в застосуванні механізму захисту порушених прав шляхом примусу до виконання зобов’язання, відшкодування збитків.

Договір складається з різних за змістом і тривалістю стадій, зокрема, це стосується й іпотечного договору. Такими стадіями є:

1) виникнення договору (укладення договору), що охоплює переддоговірні умови чи передумови укладення договору, перевірки безпечності укладення договору на добросовісності майбутньої сторони, вибір способу укладення договору та його різновиду;

2) стабілізація договору, тобто надання йому тої сили і довершеності механізму забезпечення виконання, за якого буде досягнуто мети укладення договору. Це характерно для господарських договорів, за якими через внутрішні організаційні відносини забезпечується супровід договору, в разі необхідності отримання кредиту, призначення відповідальних, уточнення строків;

3) виконання зобов’язань за договором;

4) припинення договору з переданням його результату та отриманням платежів, підписанням документів, повернення;

5) поновлення правовідносин за припиненням договором, зокрема, протягом гарантійних строків і строків придатності.

Важливим методом обліку є інвентаризація, яка є способом підтвердження фактичної наявності, стану і оцінки матеріальних цінностей і грошових

коштів на визначений час шляхом перерахування, зважування, обміру всіх ресурсів банку і зіставлення з даними обліку з метою усунення можливих розбіжностей їх з дійсністю [8, с. 33-41].

Інвентаризація активів і зобов’язань установ банків здійснюється для забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності. Кількість інвентаризацій протягом року, дати їх проведення, перелік майна і зобов’язань, що підлягають інвентаризації під час кожної з них, встановлюється керівником банківської установи.

Інвентаризація іпотечних операцій дає змогу встановити правильність проведення розрахунків з банківськими установами, від яких позичальник отримав кредит з метою виявлення відхилень, сприяє виявленню прострочених кредитів і встановлення необхідності їх погашення, а також факт нарахування штрафних санкцій у разі порушення умов кредитного договору; надає змогу з’ясувати розмір зобов’язань позичальника перед банківськими установами, що в уможливіть об’єктивно відобразити величини показників зобов’язань в обліку та звітності. Вона проводиться відповідно до Інструкції по інвентаризації основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, грошових коштів і документів та розрахунків [10], з метою підтвердження достовірності даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності підприємства.

Інвентаризацію іпотечних кредитів проводиться в декілька етапів:

1) організаційний – характерним для цього етапу є: підбір і комплектування інвентаризаційної комісії в установі банку; видача розпоряджень на проведення інвентаризації іпотечних кредитів в банку; інструктаж членів інвентаризаційної комісії в установі банку;

2) підготовчий етап – на цьому етапі відбувається: пред’явлення повноважень на проведення інвентаризації іпотечних кредитів (це стосується зовнішньої інвентаризації); перевірка бухгалтерських реєстрів іпотечних кредитів, відомості аналітичного обліку; визначення всієї сукупності позичальників, яким банк надавав іпотечні кредити; складання опису за даними бухгалтерського обліку в банку;

3) технологічний етап – цей етап передбачає збір та аналіз інформації отриманої в ході даної перевірки. Зокрема, застосовують методи документального контролю, серед яких – зіставлення документів, де відображаються ті ж самі операції;

4) результативний етап – завершальний етап передбачає: складання протоколу інвентаризації та вирішення спірних питань; складання інвентаризаційного опису і прийняття рішення: відображення результатів інвентаризації на рахунках обліку в банку.

Саме таким чином, на нашу думку повинна проводитися інвентаризація операцій з іпотечного кредитування в банку, яка є важливим засобом внутрішнього контролю за іпотечними операціями банку.

3. Вартісне вимірювання в інформаційній складовій обліку

Оцінка активів і зобов'язань – це процес визначення суми коштів, за якою статті фінансової звітності повинні визначатися та обліковуватися у балансі та звітності про фінансові результати. Згідно з теорією бухгалтерського обліку, оцінка – це спосіб вартісного вимірювання господарських активів, джерел їх утворення. Тільки шляхом оцінки можна отримати інформацію про загальну вартість заставного майна і зобов'язань. Для оцінки заставного майна необхідно керуватися Законом України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” [4].

Активи і зобов'язання повинні бути оцінені та відображенні в обліку таким чином, щоб не переносити наявні фінансові ризики, які потенційно загрожують фінансовому становищу установи, на наступні звітні періоди.

Оцінювання майна, яке пропонується банку в якості застави за іпотечним кредитом, можуть проводити спеціалісти щодо заставної роботи в банку, відповідні спеціалісти підрозділу іпотечного кредитування, які здійснюють оцінювання майна, експерти-консультанти та оцінювачі, залучені банком на договірній основі для проведення експертизи майна, а також незалежні оцінювачі та оціночні компанії – суб'єкти оціночної діяльності, які мають відповідний сертифікат або ліцензію на виконання оціночних робіт, що дають право на проведення незалежного оцінювання. У процесі проведення оцінювання майна, як правило, визначається три види його вартості: ринкова, заставна і ліквідаційна. Ринкова – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінювання на ринку подібного майна на дату оцінювання за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідних маркетингових заходів за умови, що кожна зі сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу. Ліквідаційна – вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінювання у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, що дорівнює ринковій вартості. Заставна вартість – дисконтована на дату оцінювання ринкова вартість майна, визначена на передбачену дату закінчення строку дії договору застави з метою укладення договору застави майна.

При оцінюванні нерухомого майна як предмета застави повинно враховуватися наступне: визначається бажана ціна продажу нерухомості, яка може відрізнитися від фактичної ринкової ціни. Визначаючи вартість предмета застави, потрібно враховувати його довгострокові властивості та дохід, який може принести предмет застави за нормального господарювання будь-якому власнику. Позичальника цікавить, насамперед, ціна продажу предмета застави на дату можливого звернення стягнення, а не лише на дату укладення кредитної угоди; заставна ціна завжди нижча від сподіваної ціни продажу. Як правило, вона ста-

новить 50-80% ціни продажу. Зниження заставної ціни, порівняно з ціною продажу, спрямоване на забезпечення достатньої ліквідності предмета застави у випадку його примусового продажу; банківська установа повинна бути обов'язковим учасником визначення заставної ціни; заставна ціна може визначатися як з урахуванням ПДВ, так і без нього. Для зручності доцільно користуватися цінами без ПДВ, від яких, якщо потрібно, можна легко визначити ціни з ПДВ.

Окремим видом оцінки є калькуляція – метод обчислення в грошовому вимірі витрат на розробку та реалізацію банківських послуг. Розрізняють планові та фактичні калькуляції собівартості. Планові калькуляції собівартості відображають рівень витрат на створення і збут банківських послуг у плановому період, виходячи з норм витрат і нормативів відрахувань. Таку калькуляцію використовують, насамперед, при розробці тарифної політики банку.

Фактичні калькуляції собівартості складають після закінчення звітного періоду на основі даних обліку та характеризують фактичний рівень витрат. Фактичну калькуляцію собівартості використовують для аналізу змін собівартості, контролю за використанням резервів, зниження собівартості.

Дані про іпотечні операції, які є підтвердженні первинними документами, та застава, яка є належним чином оцінена, узагальнюються на рахунках бухгалтерського обліку.

4. Групування та узагальнення: завершальні складові методів бухгалтерського обліку

Спосіб групування, поточного обліку і контролю за наявністю та рухом засобів банку, джерел їх утворення і фінансово-господарських процесів у певній системі, для систематичного контролю за ними здійснюється на рахунках бухгалтерського обліку. Кожному об'єкту банківського обліку відповідає окремий рахунок. На рахунках, крім стану засобів і джерел їх утворення, реєструються зміни, які відбуваються з ними під впливом фінансово-господарських процесів.

Іпотечні операції реєструються на рахунках подвійним записом, як і будь-які інші банківські операції. Така необхідність пояснюється тим, що здійснення банківської операції відбувається з одночасною зміною як мінімум двох об'єктів обліку. Подвійний запис сум банківських операцій показує взаємозв'язок між рахунками і пов'язує облік кожної операції зі зміною засобів банку та їх джерел загалом. Отже, за допомогою подвійного запису показується економічна сутність кожної операції. Операції з іпотечного кредитування обліковуються за рахунками 2-го класу “Операції з клієнтами”. Рахунки для обліку наданих банком іпотечних кредитів (208, 212, 213, 223) є активними. За дебетом цих рахунків відображаються суми наданих кредитів, а за кредитом – суми погашення заборгованості, а також суми заборгованості, переведені на рахунок простроченої заборгованості [7, с. 160].

Підсумкове узагальнення іпотечних операцій, відображених на рахунках бухгалтерського обліку, здійснюється за допомогою складання балансу, як складової фінансової звітності. Банк зобов'язаний подавати Національному банку України фінансову та статистичну звітність щодо роботи банку, його операцій, ліквідності, платоспроможності, прибутковості, а також інформації афілійованих осіб банку з метою оцінки фінансового стану банку.

Бухгалтерський баланс – це спосіб економічного групування і підбиття в грошовій оцінці стану активів, пасивів та власного капіталу на певну дату. Баланс є головним інструментом для вивчення діяльності банку. За його допомогою здійснюється систематизація бухгалтерської інформації за попередньо визначеними критеріями. Основою для складання балансу є записи на рахунках. Щоб забезпечити найбільшу точність балансу, записи на рахунках періодично уточнюють інвентаризацією.

Повна інформація щодо іпотечної діяльності банків включає: бухгалтерський баланс, звіт про фінансові результати, звіт про рух грошових коштів, звіт про власний капітал, примітки до фінансової звітності.

5. Висновки

Методичні прийоми бухгалтерського обліку – це система засобів, що забезпечує суцільне, безперервне та взаємопов'язане відображення об'єктів обліку з метою збереження майна, контролю і раціонального використання фінансових ресурсів банківської установи та управління нею. Складовою методичних прийомів є методи обліку, кожен з яких має свою інтерпретацію стосовно відображення іпотечних операцій, що необхідно враховувати для достовірного відображення здійснених операцій з метою інформаційного забезпечення оптимальних управлінських рішень; особливості застосування при обліку іпотечного кредитування, які обов'язково повинні бути відображені та затверджені в Положенні про облікову політику банківської установи.

Правильне застосування методів бухгалтерського обліку за іпотечними операціями дозволить знизити ризики для банків і сприятиме зростанню ефективності використання такого важливого виду кредитування складових національної економіки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бухгалтерський фінансовий облік [Текст] : підручник / [за редакцією проф. Ф. Ф. Бутинця]. – 5-е вид., доп. і перероб. – Житомир : Рута, 2003. – 726 с.
2. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні : Закон України від 16 лип. 1999 р. № 996-XIV // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
3. Про іпотеку : Закон України від 5 черв. 2003 р. № 898-IV // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
4. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 лип. 2001 р. № 2658-III // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
5. Коренева О. Г. Організація обліку в банках [Текст] : навч. посіб. / О. Г. Коренева, О. В. Мірошніченко, Т. Г. Савченко. – Суми : УАБС НБУ, 2008. – 273 с.
6. Красавчиков О. А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции / О. А. Красавчиков // Межвузовский сборник научных трудов. – Свердловск, 1980. – С. 3-20.
7. Литвин Н. Б. Фінансовий облік у банках (у контексті МСФЗ) [Текст] : підручник / Н. Б. Литвин. —К. : Хай-Тек Прес, 2010. – 608 с.
8. Новодворский В. Д. Ежегодная инвентаризация: содержание и порядок проведения / В. Д. Новодворский, Н. Н. Клинов, Д. В. Назаров // Бухгалтерский учет. – 1999. – № 12. – С. 33-41.
9. Положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку : наказ Міністерства фінансів України № 88 від 24 трав. 1995 р. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
10. Інструкція по інвентаризації основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, грошових коштів і документів та розрахунків : наказ Міністерства фінансів України № 69 від 11. 08. 1994 р. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
11. Савицька Г. В. Економічний аналіз діяльності підприємства [Текст] : навч. посіб. / Г. В. Савицька. – К. : Знання, 2004. – 654 с.