

имущества, в том числе ОС и ТМЦ. При этом главный принцип выполнения инвентаризаций – необходимость обязательного сравнения данных документального учета (первичные бухгалтерские документы, данные БУ, данные складского учета) с натурально-вещественным учетом, подразумевающим реальный обход мест хранения (нахождения) инвентаризируемых объектов обязательно должен сохраниться.

ЛИТЕРАТУРА

1. О бухгалтерском учете : Федер. закон от 21.11.1996 г., № 129-ФЗ : с изм.
2. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации : утв. приказом М-ва Финансов Российской Федерации № 34н от 29 июля 1998г. с изменениями.
3. Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств : утв. приказом М-ва Финансов Российской Федерации от 13 июня 1995 г. № 49 : с изм.

РАЗВИТИЕ АУДИТА ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОПЕРАЦИЙ ПО УЧЕТУ ИПОТЕЧНЫХ АКТИВОВ

О.И. Михалевиц

УО «Полоцкий государственный университет», Беларусь

В условиях рыночной экономики аудит служит источником справедливой и объективной финансовой информации для принятия решений. В связи с этим аудит приобретает практико-ориентированный характер, что обязательно должно отразиться на точности учета, достоверности отчетных данных и формировании финансовых результатов. Необходимо отметить, что все страны стремятся приблизить свой учет и аудит к Международным стандартам финансовой отчетности и Международным стандартам аудита, что обуславливает значимость аудиторских процедур в настоящее время.

Для Республики Беларусь ипотечные активы являются новым видом активов, которые в учетной практике появились с введением в 2008 году Закона Республики Беларусь «Об ипотеке» (с изм. и доп. от 12 июля 2013 г. № 54-3) [1]. Закон «Об ипотеке» заложил основу для развития ипотечного законодательства, дополнил действующие формы финансирования жилищного строительства и создал фундамент для долгосрочного ипотечного кредитования. В основу закона положена сущность ипотеки и ипотечного кредитования, объекты ипотеки и некоторые учетные процедуры, но не содержится четкого определения понятия «ипотечные активы». По мнению авторов под ипотечными активами следует понимать – часть долгосрочных активов предприятия в виде недвижимого имущества, которое передается в залог под ипотечный кредит с целью получения дохода не связанного с предпринимательской деятельностью или исполнения обязательств [2, 3].

В связи с развитием ипотечного кредитования, рынка ипотечных ценных бумаг, произошедшие изменения в учете ипотечных активов влекут за собой появления возможных ошибок в определении их стоимости, правообладания, достоверности информации об операциях с ними и в конечном итоге – финансовой деятельности предприятия. А аудит позволит выявить причины возникновения таких ошибок в отчетной документации и устранить их. Состояние аудита ипотечных активов в Республике Беларусь не регламентируется нормативными документами, нет так же материалов об этом и в специальной экономической литературе. Отсутствие методик аудита операций по учету ипотечных активов обусловило разработку рекомендаций по его проведению. Одним из основных путей повышения качества аудита операций по учету ипотечных активов является разработка положения «Аудит операций по учету ипотечных активов», которое должно включать в себя следующие разделы:

1. Общее положение. Включает в себя нормативные и локальные документы по учету и аудиту операций с ипотечными активами, а так же объекты аудита.

2. Цель и задачи аудита. Цель – установление соответствия применяемой на предприятии методики учета и налогообложения операций по движению ипотечных активов у залогодателя и залогодержателя при исполнении и неисполнении обязательств нормативным актам, действующим на территории Республики Беларусь. К задачам аудита операций по учету ипотечных активов можно отнести следующие:

3. Источники информации.

4. Методика проведения аудита операций по учету ипотечных активов.

Предлагаемая методика включает в себя четыре раздела:

- 4.1 Разработка стратегии аудита и расчет уровня существенности. При разработке стратегии проверки операций по учету ипотечных активов необходимо включать: элементы стратегии (характеристика аудиторского заключения, объем выполненных работ, количество привлекаемых аудиторов, применяемые формы бухгалтерского учета, структура аудируемого лица, перечень итоговых и промежуточных документов по результатам аудита, дата начала проверки, дата окончания проверки, срок предоставления документов по результатам аудита, установленный уровень (уровни) существенности, предварительная оценка эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица, ответственные исполнители-проверяющие, проверяемый период) и характеристика вышеуказанных элементов стратегии.

- 4.2 Разработка тестов проверки состояния внутреннего контроля операций по учету ипотечных активов.

Предварительная оценка эффективности системы внутреннего контроля проверяемого лица базируется на составлении тестов проверки состояния систем внутреннего контроля и бухгалтерского учета ипотечных активов, которые в свою очередь позволяют проверяющему определить вероятность и риск совершения ошибок работниками бухгалтерии.

- 4.3 Разработка плана проверки операций по учету ипотечных активов. План проверки должен содержать объекты проверки, применяемые способы проведения аудиторских доказательств и ответственных исполнителей.

4.4 Этапы методики проведения аудита операций по учету ипотечных активов. Для правильной организации аудита ипотечных активов представим следующий алгоритм.

На первом этапе аудиторской проверки операций по учету ипотечных активов изучается учетная политика предприятия, т.е. совокупность способов организации и ведения бухгалтерского учета ипотечных активов приняты предприятием. В целях сближения законодательства Республики Беларусь в области бухгалтерского учета и отчетности с Международными стандартами финансовой отчетности с 01.01.2014 года вступил в силу Закон Республики Беларусь «О бухгалтерском учете и отчетности» №57-З от 12.07.2013 года и Национальный стандарт бухгалтерского учета и отчетности «Учетная политика организации, изменения в учетных оценках, ошибки», утвержденным Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 10.12.2013 года №89 [4, 5].

На втором этапе аудиторской проверки аудитор знакомится с документами и результатами предыдущей инвентаризации ипотечных активов, одновременно следует провести самостоятельную инвентаризацию ипотечных активов.

На третьем этапе аудитор проверяет правильность отнесения объектов к ипотечным активам. К ипотечным активам следует относить недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности и деятельности физических лиц, которое передается в залог под выдаваемый ипотечный кредит. Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 62 [1].

На четвертом этапе аудитор проверяет разработана ли на предприятии классификационная модель ипотечных активов. Правильно ли ипотечные активы отнесены по признакам. Такие признаки могут базироваться на основании нормативных документов (ГК РБ, Закона РБ «Об ипотеке»), общих признаках классификации ценных бумаг.

На пятом этапе аудитор определяет право собственности владения ипотечными активами, срок погашения закладной, возможность передачи третьему лицу согласно договору, выкуп ипотечных активов по закладной и др.

Для правильного формирования состава и величины недвижимого имущества предприятия, формирования инвестиционного ипотечного портфеля ценных бумаг на шестом этапе проводится проверка правильности установления единиц учета ипотечных активов. На данном этапе необходимо проверить ипотечные активы по степени их выражения, т.е. выражаются они через ипотечные кредиты или ипотечные ценные бумаги. Если выражаются через ипотечные кредиты, то необходимо обратить внимание имеют ли ипотечные активы под собой покрытие, так как в обратном случае они не могут быть переданы под залог. Вместе с тем проверяется правильность составления договора об ипотеке.

Если ипотечные активы выражаются через ипотечные ценные бумаги, то они могут обладать всеми свойствами финансовых инструментов, поэтому аудитор проверяет, в результате эмиссии возник ли у одной из сторон финансовый актив, а у другой – финансовое обязательство.

Для правильной организации методики учета операций с ипотечными активами аудиторю следует обратить внимание на виды ипотечных ценных бумаг применяемых на данном предприятии в соответствии с нормативно-правовыми актами: закладная (первичная ценная бумага), ипотечная облигация и ипотечный сертификат (вторичные ценные бумаги на основе закладной).

На седьмом этапе проверяется оценочная стоимость ипотечных активов при передаче в залог недвижимости при ипотечном кредитовании; стоимость ипотечных активов при покупке или продаже на аукционах, а также, в текущем учете оценка недвижимости, принятая на предприятии, сверяется с действующими нормативно-правовыми актами.

На восьмом этапе проверяется правильность заполнения реквизитов в закладной, проверку реквизитов можно разделить на технические и экономическую. Технически проверяются следующие реквизиты – номер, адрес, наличие печатей, подписи, наименование предприятий и т.д. К проверке экономических реквизитов относят проверку: формы существования закладной (документарная, бездокументарная), срока существования, принадлежность, номинальная стоимость, предоставляемые права, наименование обязанного лица и прочие. На девятом этапе проверяется систематизировано и упорядочено ли отражение операций с ипотечными активами на счетах бухгалтерского учета, а именно проверяется: учет переданной и полученной в ипотеку недвижимости при неисполнении обязательств у залогодателя и у залогодержателя; учет обращения закладной; учет выпуска и выбытия ипотечных ценных бумаг; учет риска по ипотечным операциям.

На последующих этапах проверяется правильность отражения операций с ипотечными активами в регистрах аналитического и синтетического учета, и порядок налогообложения этих операций в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами.

Предложенная методика аудиторской проверки операций по учету ипотечных активов позволяет: установить их составные элементы; проанализировать их изменения в течении отчетного периода, т.е. увязать их движение с финансовыми потоками предприятия; проверить правильность оценки ипотечных активов; провести системный контроль законности и правильности отражения каждого вида ипотечных активов в бухгалтерском учете, включая первичные документы, регистры учета; проследить информационные связи и адекватность отражения ипотечных активов в бухгалтерской отчетности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Об ипотеке : Закон Респ. Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З : с изм. и доп., внес. в соответствии с Законом Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 54-З.
2. Сапего, И.И. К вопросу о категории активов // Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты : материалы междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 20-летию финансово-экономического факультета, Новополоцк, 25-26 окт. 2012 г. : в 2-х ч. / Полоц. гос. ун-т ; под общ. ред. Н.Л. Белорусовой. – Новополоцк : ПГУ, 2012. – Ч. 1. – С. 201–204.