# Организация и методика бухгалтерского учета риэлторской деятельности

# тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Татаров, Константин Юрьевич

**Год:**

2004

**Автор научной работы:**

Татаров, Константин Юрьевич

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

192

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Татаров, Константин Юрьевич

Введение

Содержание

Глава 1. Теоретические предпосылки совершенствования организации и разработки методики бухгалтерского учета риэлтерской деятельности.

1.1 Структура и экономическое содержание российского рынка недвижимости.

1.2 Место и роль риэлтерских организаций на рынке недвижимости.

1.3. Особенности риэлтерской деятельности, оказывающие влияние на построение методики бухгалтерского учета

Глава 2. Совершенствование нормативного регулирования и организации бухгалтерского учета в риэлтерских организациях.

2.1. Предпосылки и направления совершенствования нормативного регулирования риэлтерской деятельности.

2.2. Особенности учетной политики организаций - риэлтеров.

2.3. Внутриорганизационные положения как элемент методики бухгалтерского учета.

2.4. Особенности первичных учетных документов бухгалтерского учета риэлтерской деятельности и организация документооборота.

Глава 3. Методика бухгалтерского учета риэлтерской деятельности на основе внутриорганизационных положений.

3.1. Методика бухгалтерского учета текущей риэлтерской деятельности.

3.2. Бухгалтерский учет операций финансовой и инвестиционной деятельности и его совершенствование.

3.3. Учет операций с земельными участками.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Организация и методика бухгалтерского учета риэлторской деятельности"

Актуальность темы исследования. Все вопросы, касающиеся хозяйственного оборота зданий и сооружений или их частей, земельных участков, имущественных комплексов и прочих объектов, во всем мире решаются путем создания цивилизованного рынка недвижимости. Россия не могла и не осталась в стороне от этого процесса. Проблемы развития национального рынка недвижимости приобрели для Российской Федерации особую актуальность, обусловленную как внешними, так и внутренними факторами. К внешним факторам относится интеграция России в мировой рынок капитала. На законодательном уровне иностранным юридическим и физическим лицам разрешено приобретать и продавать недвижимость на территории Российской Федерации, а российским лицам, в свою очередь, - за ее пределами. Этот процесс потребовал конфигурации российского законодательства под мировые общепринятые стандарты, использования терминологии, понятной иностранным инвесторам. Это, в свою очередь, повлекло необходимость разработки методических бухгалтерских рекомендаций, позволяющих организовать бухгалтерский учет соответствующим образом. Так появилась необходимость учета операций по ипотеке, ренте, коммерческой концессии и др.

К внутренним факторам развития рынка недвижимости в России относятся принятые на правительственном уровне федеральные программы обеспечения жильем российских граждан: "Жилище", "Свой дом", "Государственные жилищные сертификаты" и др. Бюджетные проблемы правительства, нерешенность проблем внутреннего и внешнего государственного долга, ограниченные возможности использования заимствований - все это привело к минимальному участию государства на рынке недвижимости.

Первые попытки зарождения рынка недвижимости в России выявили относительно низкий уровень экономических и юридических знаний россиян, отсутствие профессионалов, понимающих специфику рынка недвижимости и умеющих на нем работать. Это явилось причиной появления в России риэлтерских организаций - профессиональных участников рынка недвижимости.

Первоначально число участников этого специфического рынка сдерживалось Положением о лицензировании риэлтерской деятельности (1996г.). После вступления в силу Федерального закона. «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 08.08.2001г. № 128-ФЗ получать лицензию на право оказания подобных, услуг стало не обязательно. Воспользовавшись этой возможностью, многие фирмы открыто объявили о своем присутствии на данном рынке. Таким образом, все профессиональные участники рынка недвижимости разделились на два лагеря:

• организации, занимающиеся исключительно риэлтерским бизнесом;

• организации, для которых операции с недвижимостью не являются основным видом уставной деятельности (крупные строительные организации, юридические компании и др.), осуществляющие риэлтерскую деятельность силами отдельного подразделения.

Начало работы коммерческих фирм на рынке недвижимости повлекло за собой множество вопросов, связанных с ведением бухгалтерского учета. В отечественной литературе слабо исследованы проблемы бухгалтерского учета риэлтерских организаций. Практически полностью отсутствуют официальные методические нормативные материалы. Все это требует от финансовых менеджеров и бухгалтеров риэлтерских организаций самостоятельных локальных разработок. Однако разобщенность методик приводит к невозможности проведения экономического анализа, получению статистических данных, не отражающих реальное положение дел на рынке недвижимости.

Большинство работ, изданных за рубежом (работы Ч. Амерсона, Г. Гарри-сона, Д. Купера, И. Джонсона, У. Шепкела), а также работ российских ученых Л. Абалкина, Д. Львова, В. Радаева, Ю. Яковца носят общий экономический характер и посвящены рассмотрению недвижимости как экономической категории. Лишь в сборнике "Экономика недвижимости" под редакцией проф. В. Ресина рассматривается не только сама недвижимость, но и российский рынок недвижимости в совокупности.

В ходе диссертационного исследования использованы сведения и теоретические положения, содержащиеся в научных публикациях ведущих российских ученых и специалистов в области бухгалтерского учета. Среди них можно выделить фундаментальные работы, посвященные теории и практике бухгалтерского учета в области недвижимости, а также отдельным узкоспециальным аспектам исследуемой проблемы, - комиссионной торговле, ипотеке, ренте, принадлежащие таким специалистам как М.И. Баканов, В.А. Быков, И.М. Дмитриева, В.Н. Жуков, П.И. Камышанов, Е.П. Козлова, Ж.А. Морозова, В.В. Патров, М.Л. Пятое, Я.В. Соколов, Л.Р. Смирнова, М.Б. Чиркова и другие.

Важность проблемы, недостаточная разработанность организационных и теоретических проблем бухгалтерского учета риэлтерской деятельности, отражающих ее специфику, определили выбор темы и основные направления диссертационной работы.

Целями настоящего исследования является разработка направлений совершенствования организации и методики бухгалтерского учета риэлтерской организации на основе научного анализа и практического изучения отдельных аспектов риэлтерской деятельности, а также выработка оптимальных решений по отражению хозяйственных операций в системе бухгалтерского учета при оказании риэлтерских услуг.

В соответствии с этой целью в работе были поставлены следующие основные задачи:

- выявить особенности риэлтерской деятельности и исследовать их влияние на организацию и методику бухгалтерского учета;

- оценить действующую систему нормативного регулирования бухгалтерского учета применительно к риэлтерской деятельности в законодательном, нормативном и методическом направлениях;

- раскрыть необходимость планирования бухгалтерского учета и разработать теоретические подходы формирования бухгалтерской стратегии для совершенствования и оптимизации бухгалтерского учета риэлтерских организаций, определить направления ее реализации;

- дать конкретные предложения по изменению нормативных актов по бухгалтерскому учету, направленные на совершенствование законодательной и методической базы бухгалтерского учета риэлтерской деятельности;

- установить порядок и условия признания выручки при реализации договоров ипотеки, ренты, коммерческой концессии и государственных жилищных сертификатов и предложить корреспонденцию счетов бухгалтерского учета;

- обосновать необходимость начисления амортизации по земельным участкам, разработать способы ее начисления.

Область исследования соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.12 "Бухгалтерский учет, статистика" - 1.8. "Бухгалтерский учет в организациях различных организационно-правовых форм, всех сфер и отраслей".

Предметом проведенного исследования является система получения, обобщения и представления учетной информации о хозяйственной деятельности риэлтерских организаций, необходимой для эффективного управления их деятельностью, а также экономические, организационные и финансовые механизмы и условия развития риэлтерского бизнеса в современных условиях.

Объектом исследования выступают риэлтерские организации, их структура, организация и методика бухгалтерского учета. При написании диссертационной работы автором непосредственно было изучено состояние бухгалтерского учета в ООО "Русский Сервис" г. Москвы, ООО "Актив-Недвижимость" г. Москвы, ООО "Мегасервис" г. Москвы, ООО "Вариант" г. Видное Московской области, ООО "Италмас" г. Ижевска.

Нормативной базой диссертационного исследования являются законодательные акты Российской Федерации, постановления Правительства РФ, нормативные акты Министерства финансов РФ и Министерства имущественных отношений РФ и другие документы. Кроме этого, были использованы данные Госкомстата РФ, Московской ассоциации-гильдии риэлтеров, Московской областной гильдии риэлтеров.

При доказательстве теоретических положений и разработке рекомендаций использовались исторический, сравнительный, индуктивный и дедуктивный методы. Для статистической обработки информации применялись комплексный и системный подходы изучения показателей.

Научная новизна исследования состоит в разработке предложений и рекомендаций по совершенствованию организации и методики бухгалтерского учета риэлтерской деятельности, учитывающих особенности ее функционирования. Наиболее важные научные результаты, разработанные автором, заключаются в следующем.

1. Выявлены и раскрыты особенности риэлтерской деятельности, оказывающие существенное влияние на организацию и методику бухгалтерского учета.

2. В законодательном направлении предложена модель нормативного регулирования бухгалтерского учета риэлтерской деятельности, позволяющая разграничить уровни нормативного регулирования, а также обеспечить процесс ассимиляции регионального законодательства в федеральную систему нормативного регулирования бухгалтерского учета.

3. В нормативном направлении предложены изменения в Федеральный закон "О бухгалтерском учете" (1996г.), в Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ (1998г.) и в положения по бухгалтерскому учету (ПБУ), позволяющие устранить противоречия, содержащиеся в их текстах, а также вносить изменения в нормативные документы более низкого уровня нормативного регулирования для упорядочения системы нормативного регулирования бухгалтерского учета и укрепления ее вертикали.

4. В методическом направлении предложена методика бухгалтерского учета новых финансовых инструментов - государственных жилищных сертификатов и закладных, создающих наравне с реальными объектами вторичный рынок недвижимости.

Обоснована необходимость изменения названия счета 20 "Основное производство" на название "Обычная деятельность" в Инструкции по применению плана счетов финансово-хозяйственной деятельности (2000г.).

Разработано и предложено дополнение к комментарию по использованию забалансового счета 002 "Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение" по применению метода "условной оценки" для установления цены правоустанавливающих документов по косвенным показателям при принятии на хранение.

Разработана методика бухгалтерского учета посреднических операций при стационарности (неподвижности) товара. Предложены способы оценки стационарного товара для его учета на забалансовом счете 004 "Товары, принятые на комиссию": по государственной оценке; по цене последнего отчуждения; по рыночной цене.

5. Обоснована необходимость бухгалтерского планирования в риэлтерских организациях, определено понятие бухгалтерской стратегии, представлены способы ее разработки, утверждения и внедрения в практику.

6. Доказана возможность начисления амортизации по земельным участкам, предложены варианты расчета амортизации земельных участков как имеющих, так и не имеющих строений.

7. Предложено определение коммерческой концессии и разработана методика бухгалтерского учета хозяйственных операций по реализации договоров коммерческой концессии и субконцессии.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования полученных результатов органами государственной власти на федеральном уровне, на уровне субъектов федерации и на муниципальном уровне в процессе регулирования риэлтерской деятельности в общероссийском и федеральном масштабе, а также на уровне хозяйствующих субъектов.

Разработана система определения даты признания выручки от реализации посреднических договоров в бухгалтерском учете риэлтерских организаций.

Обоснована методика построения аналитического учета по счету 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" в разрезе видов посреднических договоров: комиссии, поручения и агентирования.

Предложена корреспонденция счетов бухгалтерского учета при отражении операций ренты, ипотеки, обращения закладных и государственных жилищных сертификатов.

Сформулированы способы оценки и учета недвижимого имущества на забалансовом счете 004 "Товары, принятые на комиссию", а также правоустанавливающих документов на забалансовом счете 002 "Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение".

Сформулирован и предложен инструментарий учета задатков, полученных риэлтерской организацией в качестве обеспечения исполнений обязательств на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

Разработана форма передаточного акта объекта недвижимости, позволяющая рассматривать его в качестве первичного учетного документа.

Выведены формулы расчета амортизации земельных участков, рассчитанные из кадастровой и рыночной стоимости, а также определен порядок их применения в зависимости от наличия или отсутствия строений на участке.

Предложены образцы расчетных таблиц для организации аналитического учета по забалансовому счету 001 "Арендованные основные средства", позволяющие вести одновременный учет в разрезах арендодателей и видов земельных участков.

Открыта возможность использования полученных результатов в риэлтерских организациях для отражения в бухгалтерском учете специфических операций, а также принятия управленческих решений в процессе отчуждения недвижимого имущества.

Разработаны научные рекомендации по организации делопроизводства в бухгалтерском учете риэлтерских организаций, предложены оптимальные схемы документооборота и номенклатура дел.

Апробация и внедрение основных результатов исследования. Результаты диссертационного исследования апробированы и внедрены в ООО "Актив-Недвижимость" г. Москвы (акт о внедрении от 01.06.2004г.), ООО "Русский Сервис" г. Москвы (акт о внедрении от 24.05.2004г.), в ООО "Мегасервис" г. Москвы (акт о внедрении от 04.06.2004г.).

Основные положения диссертации докладывались на международном научном семинаре "Потребительская кооперация: социокультурный и экономический аспект" в Московском университете потребительской кооперации (г. Москва, 2004г.), международном научно-методическом семинаре "Развитие бухгалтерского учета, анализа и аудита в потребительской кооперации стран СНГ: организация, методология, методика преподавания" в Белорусском торгово-экономическом университете потребительской кооперации (г. Гомель, 2003г.)

Публикации. Основные положения и результаты проведенного исследования опубликованы в практическом пособии и восьми статьях, общим объемом 23,62 п.л. (авторских - 23,62 п.л.)

Содержание исследования нашло отражение в структуре диссертации, состоящей из введения, трех глав и заключения. Диссертация изложена на 192 страницах печатного текста и содержит 24 таблицы, 9 рисунков, библиографический список литературы и 5 приложений.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Татаров, Константин Юрьевич

Заключение

Исследование вопросов и проблем, поставленных в диссертации, связанных с разработкой направлений совершенствования организации и методики бухгалтерского учета риэлтерской деятельности, дает основание сделать следующие выводы и предложения.

1. Риэлтерская деятельность представляет собой профессиональное участие организации на рынке недвижимого имущества. Автором выделены пять основных сегментов этого рынка:

-рынок жилых помещений, состоящий из объектов, назначение которых удовлетворять потребность человека в жилище. Это квартиры и жилые дома, расположенные в черте населенного пункта, так и вне его. Сегмент жилья на рынке недвижимого имущества составляет 44,5%;

-рынок нежилых помещений, состоящий из зданий и сооружений, предназначенных для производственной и административной деятельности человека. Доля нежилых помещений на рынке составляет 34,5%;

-рынок земли, организующий оборот земельных участков различного назначения. Данный сегмент занимает 14,2%;

-рынок незавершенного строительства, включающий в хозяйственный оборот объекты любой стадии готовности, по которым отсутствует акт государственной приемки. Размер доли на рынке составляет 6%;

-рынок гостиничных услуг, выраженный в управлении объектами временного размещения. Он представляет развивающийся сегмент рынка недвижимости, составляющий 0,8%.

2. Объектом деятельности риэлтерских организаций является совокупность действий с недвижимым имуществом, представляющая ряд последовательных действий, , а именно: предварительные переговоры с клиентом, подписание договора между риэлтерской организацией и клиентом, реализация договора, подготовка документов к сделке, сделка, передача проданного объекта по акту приема-передачи объекта недвижимости от продавца к покупателю, приемка клиентом выполненных риэлтерской организацией работ. В период реализации каждого этапа проанализированы действия риэлтерской организации, отмечены ситуации, оказывающие существенное влияние на методику бухгалтерского учета: подготовительный период, сделка, передача объекта недвижимости, расчеты.

3. В работе дается характеристика риэлтерских организаций как самостоятельной составляющей инфраструктуры рынка недвижимости. Результаты проведенного исследования показывают, что в силу специфики риэлтерская деятельность на местном уровне участвует в реализации социальной политики. Помимо обязательных налоговых отчислений в местные бюджеты, риэлтерские организации создают рабочие места для социально незащищенных слоев населения:пенсионеров, молодежи, уволенных с военной службы и других категорий. В работе сделан вывод, что количество риэлтерских организаций находится в прямой зависимости от числа жителей населенного пункта. Вместе с тем, количество сотрудников риэлтерских организаций, относимых к категории социально незащищенных, составляет от 15% в областных центрах до 35% в районных центрах.

4. При рассмотрении каждого вида деятельности в работе выделены основные функции, осуществляемые риэлтерскими организациями. Определено, что риэлтерские организации могут выступать:

- покупателями квартир, приобретаемых с целью перепродажи;

- брокерами (агентами), действующими по договорам комиссии, поручения или агентским договорам;

- инвесторами, финансирующими на долевых началах строительство объектов недвижимости, планируя в последующем переуступить долю инвестирования или права требования на объект строительства или реализовать построенные квартиры (гаражи, офисные помещения и т.п.) на более выгодных условиях.

5. В работе анализируется законодательная база операций с недвижимым имуществом. При рассмотрении гражданского законодательства автор акцентирует внимание на формах посреднических договоров, применяемых риэлтерскими организациями в процессе осуществления хозяйственной деятельности. В риэлтерской деятельности для этого используются договоры возмездного оказания услуг, поручения, комиссии и агентирования. В результате проведенного анализа автор приходит к выводу о зависимости методики отражения операций от формы посреднического договора, которым оформляются отношения риэлтерской организации и клиента. Последовательно анализируя каждый вид договора, автор раскрывает права и обязанности риэлтерских организаций, возникающие у нее в процессе реализации (в результате) каждого договора, отмечая особенности бухгалтерского учета при каждом варианте. В работе представлена система классификации дат признания выручки в бухгалтерском учете при реализации каждого варианта посреднического договора.

6. В работе рассмотрено нормативное регулирование бухгалтерского учета риэлтерской деятельности. Приводятся взгляды на место в нормативном регулировании Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (1998г.). В результате отнесения этого документа к различным уровням нормативного регулирования бухгалтерского учета, вскрыта противоречивость бухгалтерского законодательства. Для исправления сложившейся ситуации автором предлагается утвердить Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации постановлением Правительства РФ, законодательно придав ему статус документа первого уровня нормативного регулирования бухгалтерского учета.

Методика бухгалтерского учета риэлтерских организаций, регулируемая законодательством по бухгалтерскому учету, находится в тесной взаимосвязи с федеральным, региональным и местным законодательством. Проведенный анализ регионального законодательства позволил сделать вывод о возможности ассимиляции регионального законодательства в систему нормативного регулирования бухгалтерского учета. В работе определена роль и место регионального законодательства в системе нормативного регулирования бухгалтерского учета. В частности, установлено, что указы президентов республик в составе Российской Федерации следует рассматривать как третий уровень нормативного регулирования бухгалтерского учета. Для законодательного закрепления данного вопроса, не допущения двоякого толкования нормативных бухгалтерских документов в зависимости от территориальной принадлежности, исключения судебных разбирательств и обеспечения соответствия нормативных документов одного субъекта федерации нормативным документам другого, предложены дополнения в ст. 5 Федерального закона "О бухгалтерском учете". Они разрешают органам исполнительной власти субъектов федерации разрабатывать законодательные акты в области бухгалтерского учета в пределах своей компетенции, не противоречащие федеральному законодательству.

7. Исследование разнообразия форм и методов работы риэлтерских организаций выявило постоянную динамику развития рынка недвижимого имущества. Расширение видов деятельности требует от риэлтерских организаций внесения изменений в принятые документы, составляющих четвертый уровень нормативного регулирования бухгалтерского учета. Между тем, автор доказывает отсутствие законодательной возможности вносить изменения в принятую учетную политику в течении отчетного года. В результате проведенного анализа существующих документов сделан вывод о некорректности применения термина "изменение" в законодательных актах и о необходимости введения в профессиональный бухгалтерский лексикон термина "дополнение". Данное предложение подкрепляется предложениями по внесению изменений в ст.6 Федерального закона "О бухгалтерском учете", позволяющими вносить дополнения в учетную политику в течении финансового года при возникновении в хозяйственной деятельности организации фактов, имевших место ранее, но получивших иную интерпретацию.

Временной период с момента начала отчетного года до момента необходимости внесения дополнений в нормативные документы четвертого уровня, позволил сделать вывод о необходимости разработки и принятия в риэлтерских организациях бухгалтерской стратегии. Бухгалтерская стратегия, по мнению диссертанта, представляет планирование бухгалтерского учета и организации бухгалтерской службы, основанное на перспективах развития и расширения организации, а также росте ее конкурентоспособности. Принятие этого документа позволит обеспечить своевременную разработку внутренних документов, регулирующих бухгалтерский учет, а также создаст необходимый "методический плацдарм", позволяющий отражать в бухгалтерском учете расширение присутствия риэлтерских организаций на новых сегментах рынка недвижимости.

8. При изучении нормативного регулирования бухгалтерского учета риэлтерской деятельности диссертантом выявлено отсутствие документов третьего уровня, учитывающих специфику операций с недвижимым имуществом. Исходя из этого, в работе сделан вывод о возрастающей роли документов четвертого уровня. В диссертационной работе вводится в бухгалтерскую практику термин "внутриорганизационное положение" (ВОП), который определяется как элемент системыкорпоративной стандартизации риэлтерской организации. В диссертационной работе приводится разработанная автором система классификации ВОП, а также предусматривается порядок их разработки, утверждения и нумерации. Автором предложена следующая иерархическая схема нормативных бухгалтерских документов, образующих четвертый уровень: бухгалтерская стратегия - учетная политика для целей бухгалтерского учета - внутриорганизационные положения. В работе выявлены функциональные зависимости и взаимосвязи между элементами указанной схемы, а также отмечено, что основное назначение ВОП - детализация содержания бухгалтерской стратегии и учетной политики для целей бухгалтерского учета.

9. В ходе анализа практики бухгалтерского учета обычной деятельности выявлено повсеместное использование счета 26 "Общехозяйственные расходы" для обобщения информации о расходах по риэлтерской деятельности. В работе определена причина этого явления, которая заключается в двух смысловых значениях слова "производство". Для исключения его двоякого толкования в диссертационном исследовании предлагается изменить название счета 20 "Основное производство" на название "Обычная деятельность". Применение предлагаемого названия позволит более ясно определить его назначение для аккумулирования затрат по обычным видам деятельности вне зависимости от того, чем занимается организация - производством товаров, выполнением работ или оказанием услуг.

10. В работе раскрыта природа посреднической деятельности риэлтерских организаций, выявлены ее отличия от посреднических операций в торговле. В диссертации сделан вывод, что основное их отличие заключается в стационарности, т.е. в постоянном месторасположении объекта недвижимости, выступающего при купле-продаже в качестве товара. Таким образом, смысл посреднических операций "прием (передача) товара на реализацию" и "прием (передача) товара на комиссию" сводится к приему-передаче правоустанавливающих документов, а не самого объекта недвижимости. Исходя из этой особенности, в диссертационном исследовании разработан порядок отражения в бухгалтерском учете посреднических операций при стационарности товара, а также приведены разработанные автором способы оценки и учета на забалансовых счетах правоустанавливающих документов, раскрыто содержание способа "условной оценки".

Для законодательного обеспечения предлагаемой методики, автором разработаны дополнения в инструкцию по применению забалансового счета 002 "Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение", разрешающие при невозможности определения цены товарно-материальных ценностей производить их учет в условной оценке.

11. В работе определено, что одним из основных видов деятельности риэлтерских организаций на рынке недвижимости является взятие объекта недвижимости в аренду целиком с последующей пересдачей в субаренду по частям. Исследование этого вопроса выявило противоречия в тексте ПБУ 9/99 "Доходы организации" в вопросе признания выручкой доходов от сдачи имущества в аренду. Учитывая, что подобная ситуация может сложиться при осуществлении любого вида коммерческой деятельности, автор предлагает внести изменения в п.5 ПБУ 9/99 "Доходы организации", разрешающие считать выручкой поступления от сдачи имущества в аренду вне зависимости от наличия права собственности на предмет аренды.

12. В работе выделен новый вид договорных отношений, оформляемых договорами коммерческой концессии. В процессе диссертационного исследования сделан вывод, что определение коммерческой концессии, содержащиеся в Гражданском кодексе РФ, на практике оказывается определением франчайзинга. Другими словами, российское определение коммерческой концессии является более узким по сравнению с определением, принятым в международной практике. В целях приведения российского гражданского законодательства к общепринятым международным нормам, автор предлагает определить коммерческую концессию как представление одной стороной (правообладателем) другой стороне (концессионеру) за вознаграждение, на оговоренный срок комплекса исключительных прав на выполнение общественно значимых работ (подрядов) с правом дальнейшей эксплуатации возведенных объектов, либо другого использования полученных результатов в течении срока действия договора. Коммерческой концессией также признается передача правообладателем комиссионеру исключительных прав на фирменное наименование, коммерческое обозначение правообладателя, охраняемую коммерческую информацию, товарный знак и другие, предусмотренные договором объекты исключительных прав. Исходя из предложенного выявлена, определена основная отличительная особенность бухгалтерского учета договоров концессии и субконцессии, которая состоит в необходимости учитывать один объект недвижимости на разных забалансовых счетах. При подписании риэлтерской организацией договора коммерческой концессии полученное имущество учитывается на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства". При последующем оформлении договора субконцессии, переданное субконцессионеру имущество необходимо учитывать на забалансовом счете 011 "Основные средства, сданные в аренду", без списания передаваемого имущества со счета 001 "Арендованные основные средства", т.к. передача объекта недвижимости субконцессионеру не влечет уменьшения обязательств риэлтерской организации перед правообладателем.

13. При изучении особенностей риэлтерской деятельности автором выявлены и рассмотрены те из них, которые оказывают существенное влияние на методику бухгалтерского учета. Это ипотека, рентные операции, операции с государственными жилищными сертификатами. В диссертации определено, что деятельность риэлтерских организаций в ипотечном сегменте рынка недвижимости не может отождествляться с деятельностью ипотечных банков или специализированных ипотечных агентств. Методика бухгалтерского учета ипотечных операций, разработанная в банках и специализированных ипотечных агентствах, не является приемлемой для риэлтерских организаций. В работе приводится разработанная автором корреспонденция счетов по их отражению в бухгалтерском учете, предложены направления совершенствования учета.

В работе приведен анализ расчета рентных платежей, применяемый риэлтерскими организациями. На основе разработок российских и зарубежных ученых предлагается методика экономического расчета рентных операций, включающая порядок расчета продолжительности жизни рантье с учетом факторов, способствующих увеличению (уменьшению) продолжительности жизни, и определения стоимости квартиры с учетом рентных платежей.

Операции с государственными жилищными сертификатами представляют принципиально новый сегмент рынка недвижимости, число участников которого ограничено. Результаты проведенного исследования позволили сделать вывод, что для отражения операций с государственными жилищными сертификатами необходимо внесение изменений в нормативное регулирование бухгалтерского учета риэлтерских организаций. В частности, определено, что при осуществлении операций с государственными жилищными сертификатами в учетной политике риэлтерской организации должен быть предусмотрен порядок отражения выручки исключительно по факту оплаты, вне зависимости от способа признания выручки для целей бухгалтерского учета по другим видам деятельности.

14. В работе проанализированы доходы и расходы риэлтерской организации. В ходе проведенного исследования обоснована необходимость закрепления в учетной политике для целей бухгалтерского учета классификации расходов риэлтерской организации на основании ПБУ 10/99 "Расходы организации". Автор предлагает собственную методику классификации расходов риэлтерской организации, разработанную на основании ПБУ 9/99 "Доходы организации", с учетом специфики риэлтерской деятельности.

15. В качестве одной из отличительных особенностей бухгалтерского учета риэлтерской деятельности отмечено активное использование забалансовых счетов. Их применение вызвано необходимостью учета полученных и переданных задатков, учета полученного и переданного имущества, а также других материальных ценностей, не принадлежащих риэлтерской организации, учет которых должен вестись обособленно от собственного имущества. Автором предлагается методика построения аналитического учета по забалансовым счетам. При рассмотрении вопроса учета задатков, полученных от участников конкурса (торгов, аукционов) по объектам недвижимого имущества, возникает необходимость учета задатков в разрезе объектов (лотов) и в разрезе участников. Автор предлагает методику открытия и ведения субсчетов к забалансовому счету 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" в разрезе объектов торгов (лотов) с одновременной организацией аналитического учета в разрезе участников внутри каждого субсчета.

16. На примере забалансового счета 001 "Арендованные основные средства" автор предлагает методику построения учета в разрезе арендодателей и арендованного имущества, а также формы расчетных таблиц.

В целом результаты проведенного исследования показали, что профессиог • нальное участие на рынке недвижимого имущества является самостоятельным видом хозяйственной деятельности, для осуществления которого необходима соответствующая организация и методика бухгалтерского учета. Разработанные предложения, по мнению диссертанта, позволяют усовершенствовать методику учетного процесса, дадут возможность риэлтерским организациям принимать эффективные решения в различных хозяйственных ситуациях. Сделанные в работе выводы и предложения позволят отразить в бухгалтерском учете перспективные направления риэлтерской деятельности, будут способствовать развитию российского рынка недвижимости и содействовать ускорению оборачиваемости капитала.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Татаров, Константин Юрьевич, 2004 год

1. Конституция Российской Федерации. М.,2004.- 49 с.

2. Гражданский кодекс РФ. М.: Кодекс, 2004. - 469 с.

3. Жилищный кодекс РФ.- М.: Омега-JI, 2004. 56 с.

4. Земельный кодекс РФ.- М.: Цитадель, 2004 110с.

5. Налоговый кодекс РФ. М.: Юрайт-Издат, 2004. - 521 с.

6. Семейный кодекс РФ.- М.: Кодекс, 2004. 189 с.

7. Трудовой кодекс РФ.- М.: Объединенная редакция МВД РФ, 2004.265с.

8. О земле. Декрет от 27.10.1917г. Сайт "Закон и порядок" www. za-kon.rin.ru.

9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 21.07.1997г. № 122-ФЗ (в ред. от 09.06.2003г. № 69-ФЗ).

10. Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений. Федеральный закон от 25.02.1999г. № 98-ФЗ (в ред. от 02.01.2000г. № 22-ФЗ).

11. Об ипотеке (залоге недвижимости). Федеральный закон от 16.07.1998г. № 102-ФЗ (ред. от 11.02.2002г. № 18-ФЗ).

12. О залоге. Закон РФ от 29.05.1992г. № 2872-1.200 государственном земельном кадастре. Федеральный закон от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ.210 введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации/ Федеральный закон от 25.10.2001г. № 1Э7-ФЗ.

13. О трудовых пенсиях. Федеральный закон от 17.12.2001г. № 17Э-ФЗ.

14. О незавершенном строительстве. Постановление Правительства РФ от 29.08. 1994 г. № 1387-р.

15. Об утверждении Положения о Министерстве финансов Российской Федерации. Постановление Правительства РФ от 30.06. 2004 г. № 329.2906 агентстве по ипотечному кредитованию. Постановление Правительства РФ от 26.08.1996г. № 1010.

16. Положение о лицензировании риэлтерской деятельности. Постановление Правительства РФ от 23.11.1996г. № 1407.

17. О первичных учетных документах. Постановление Правительства от 8.07.1997 г. №835.

18. Об утверждении Программы реформирования бухгалтерского учета в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности. Постановление Правительства РФ от 06.03.1998г. № 283.

19. Об утверждении Положения о проведении конкурса по продаже государственного и муниципального имущества. Постановление Правительства России от 12.08.2002г. № 584.

20. Об утверждении Положения об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе. Постановление Правительства России от 12.08.2002г. №585.

21. Положение о документах и документообороте в бухгалтерском учете. Приказ Минфина СССР от 29.07.1983г. № 105.

22. Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации. Приказ Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н.

23. Учетная политика организации (ПБУ 1/98). Приказ Министерства финансов РФ от 9.12.1998г. № 60н.

24. Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство (ПБУ 2/94). Приказ Министерства финансов РФ от 20.12.1994г. № 167.

25. Учет материально-производственных запасов (ПБУ 5/01). Приказ Министерства финансов РФ от 9.06.2001г. № 44н.

26. Учет основных средств (ПБУ 6/01). Приказ Министерства финансов РФ от 30.03.2001г. №26н.

27. Доходы организации (ПБУ 9/99). Приказ Министерства финансов РФ от 6.05.1999г. №32н.

28. Расходы организации (ПБУ 10/99). Приказ Министерства финансов.РФ от 6.05.1999г. №33н.

29. Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию (ПБУ 15/01). Приказ Министерства финансов РФ от 2.08.1998г. № 60н.

30. Положение о реализации федеральной целевой программы "Свой дом". Приказ Минэкономразвития РФ от 27.01.1997г. №7-07-01-65.

31. Об утверждении "Методических рекомендаций по бухгалтерскому учету основных средств сельскохозяйственных организаций. Приказ Министерства сельского хозяйства РФ от 19.06.2002г. № 559.

32. О проведении эксперимента по строительству и эксплуатации в городе Москве доходного дома. Постановление Правительства г. Москвы от 12.04.2002г. № 239-ПП.

33. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. 4.1. 3-е изд. М.: АО РОО, 1995.-67С.

34. Бабаченко Т.Н., Козлова Е.Г., Галанина Е.Н. Продажа товаров через торговых посредников // Финансовая газета. Региональный выпуск. 1998, №23, с.2.

35. Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента. М.: Финансы и статистика, 1997. - 385с.

36. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России.- М.: Финансы и статистика, 1996. 192 с.

37. Барсулая Т.Д. Учет задатков // Учет, налоги, право. 2002, №29, с.11

38. Бланк И.А. Финансовый менеджмент. Киев: Ника-Центр, 2002. - 515с.

39. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.- 147с.

40. Верещагин С.А. Строительство: бухгалтерский и налоговый учет у инвестора, заказчика и подрядчика. М.: Информцентр XXI века, 2004.- 212с.

41. Верховцев А.В. Делопроизводство в бухгалтерии.- 5-е изд., испр. и доп.-М.: Инфра-М, 2003. -124с.

42. Вестник Национального геронтологического центра АМН РФ. Ежегодное издание. 2003.-388с.71 .Гамольский П.Ю. Некоммерческие организации: бухгалтерский учет, налогообложение и правовой статус.- М.: Издательство " Бухгалтерский учет", 2004.-399с.

43. Герман О. Риэлтерские организации. Бухгалтерский учет и налогообложение // Финансовая газета, 2000, №49, с. 10.

44. Глубоков И.П. Основы геологии. Учебник для строительных вузов.-М.: Недра, 2000.- 295с.

45. Горенбургов М.А. Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. СПб.: Издательство "Лань", 2001.- 480с.

46. Донцов В. Крутко В. Активное долголетие. М.: Медицина, 2000.-298с.

47. Евстафьева Е.М. Бухгалтерский учет и оценка земли. Учебно-практическое пособие. М.: Книга сервис, 2003.-160с.

48. Ефремова А.А. Учет операций по договорам ренты // Бухгалтерский: учет, 2002, №19, с.66-70.

49. Жилищная энциклопедия, выпуск 7. М.: ООО "Домашний адвокат", 2003,-304с.

50. Жуков В.Н. Учет ипотечных операций // Бухгалтерский учет, 2002, №8, с.3-10.

51. Жуков В.Н. Учет операций по обеспечению исполнения обязательств // Бухгалтерский учет, 2002, №14, с.6-11.

52. Карпова В.В. Карпов А.В. Упрощенная система налогообложения, учета и отчетности. Практическое пособие.- М.: Издательство ПРИОР, 2002.-112с.

53. Карсанова Е. Отель "У Бонапарта" // Еженедельный журнал, 2004, № 8. с.30-34.

54. Котов В. Государственные (муниципальные) концессии. Способ привлечения в Россию иностранных инвесторов // Инвестиции в России. 1999. с. 1925.

55. Коханенко В.В. Рынок недвижимости: состояние и проблемы развития // Строительная газета, 2003, № 39.

56. Крайнев А.Е. О регистрации земельных участков // Учет, налоги, право. 2002, №36, с. 16.

57. Кто есть кто на рынке недвижимости. Справочник 2003г.- М.г Издательство "РИА Тригон", 2003.-175С.

58. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т.2. 323с.

59. Морозова Ж.А. Агентский договор: бухгалтерский учет и налогообложение // Аудиторские ведомости, 2003, № 6, с.74-79.

60. Николаева Г.А., Блицау Л.П. Бухгалтерский учет в торговле. Издательство "Приор", 2001. -352с.

61. Николаева С.А. Шпак С.В. Корпоративные стандарты: от концепции до инструкции, практика разработки. М.: Книжный мир, 2003.- 333с.

62. Новосельцев О. Франчайзинг: история развития, правовое регулирование, оценка // Финансовая газета, 1999г. № 18, с.6.

63. Новосельцев О. Франчайзинг: история развития, правовое регулирование, оценка // Финансовая газета, 1999г. № 19, с.1.

64. Обзор рынка московской недвижимости. // Недвижимость и цены, 2003, № 39, с.5.

65. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова.- М.: Азбуковник, 1999.-944с.

66. Основы нормативного регулирования бухгалтерского учета в России / Под ред. и с комментариями А.С.Бакаева.- М.: Бухгалтерский учет, 1995. -240с.

67. Павлодский Е. Залог недвижимого имущества (ипотека) // Хозяйство и право. 2000, № 4, с.5-16.

68. Подколзин А. Экология и продолжительность жизни // Экология, 2003, № 5, с.28-35.

69. Поленова С.Н. Учет приобретения основных средств // Бухгалтерский учет, 2003, № 21, с.25-28.

70. Перлз Томас . Жизнь. Биологический и фактический возраст. Пер. с англ. М: Дело, 1998.- 220с.

71. Путин В.В. Ежегодное Послание Федеральному Собранию РФ-от 18.04.2003 г. Официальный сайт Президента РФ www.president.kremlin.ru

72. Путин В.В. Выступление на совещании по проблемам обеспечения военнослужащих жильем в Министерстве обороны РФ 23.03.2004г. Официальный сайт Президента РФ www.president.kremlin.ru

73. Рахман И.А. Развитие рынка недвижимости в России. Теория, проблемы, практика / Международная академия инвестиций и экономики строительства М.: ЗАО "Издательство" Экономика", 2000.- 294с.

74. Рожнова О.В. Международные стандарты бухгалтерского учета и финансовой отчетности: Учебное пособие для вузов М.: Издательство "Экзамен", 2003.-256с.

75. Российский статистический ежегодник.- М: Госкомстат России, 2003.-352с.

76. Справочник бухгалтера. Под ред. профессора И.Н. Богатой. Серия "Справочник" Ростов н/Д: Феникс, 2003.- 480с.

77. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. -Спб.: СПбГТУ, 1996.-229с.

78. Фадеев Г.А. ОАО"РЖД". Перспективы развития // Еженедельный журнал, 2004. № 17, с.27-29.

79. Фридмен Д., Ордуэй Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М: Дело Лтд, 1995.- 461с.

80. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.-231 с.

81. Щербакова Н А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс,2002.-320с.

82. Экономика недвижимости. Под ред. Проф. Ресина В.И. М.: Дело. 1999г. -252с.

83. Экономический словарь под редакцией академика РАЕН А.И. Архи-пова.- М.: Проспект, 2004.- 285с.