Учет и анализ операций по ипотеке в коммерческих организациях

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Ивановская, Анна Валериевна  
  
**Год:**

2009

**Автор научной работы:**

Ивановская, Анна Валериевна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Казань

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

231

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Ивановская, Анна Валериевна

Введение

1. Влияние гражданско-правовых отношений на содержание учетно-аналитической информации при совершении ипотечных операций

1.1. Экономическая сущность и функции ипотеки как системы экономических отношений по обеспечению исполнения обязательства залогом недвижимости

1.2. Правовые аспекты ипотечных операций и их влияние на формирование учетно-аналитической информации

1.3. Классификация ипотеки и ипотечных кредитов для целей бухгалтерского учета и экономического анализа

2. Исследование современного состояния бухгалтерского учета операций по ипотеке и направления его совершенствования в соответствии с требованиями рыночной экономики

2.1. Формирование учетной информации об обязательствах, обеспеченных ипотекой

2.2. Приоритетные направления совершенствования бухгалтерского учета операций с закладными

2.3. Особенности отражения в учете операций по ипотеке предприятия как имущественного комплекса

3. Аналитические аспекты операций по ипотеке

3.1. Совершенствование финансовых показателей, применяемых в анализе ипотечных операций

3.2. Методика анализа эффективности привлечения ипотечных кредитов

3.3. Оптимизация показателей бухгалтерского баланса с целью повышения кредитоспособности заемщика

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Учет и анализ операций по ипотеке в коммерческих организациях"

Актуальность темы исследования. По своей экономической природе ипотека является самым надежным способом обеспечения исполнения различного рода обязательств и реальным инструментом элиминирования кредитного риска кредитора, что обусловило достаточно широкое распространение ипотечных операций во всем мире и в России, в частности.

В условиях мирового финансового кризиса ипотека может являться надежным гарантом требований кредитора при правильной организации ипотечной сделки: консервативной оценке стоимости закладываемой недвижимости и обеспечении существенного превышения стоимости предмета ипотеки над суммой обеспечиваемого обязательства.

Передача недвижимого имущества в залог с целью обеспечения исполнения обязательств оказывает значительное влияние на структуру имущества, требований и обязательств сторон ипотечной сделки.

Требования кредитора, обеспеченные ипотекой, являются наиболее надежными, что в свою очередь снижает общий уровень кредитного риска залогодержателя и улучшает структуру его финансовых активов. С позиции должника-залогодателя ипотечные обязательства относятся к разряду долгов, требующих наиболее ответственного исполнения, иначе возникает реальная угроза утраты наиболее ценного имущества залогодателя - недвижимости. В связи с этим, информация о стоимости заложенной недвижимости, величине ипотечных обязательств и требований, условных обязательствах и рисках, связанных с ипотечными операциями, является существенной для внешних пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности и для целей управления, что требует организации детального учета ипотечных операций и раскрытия соответствующих данных в отчетности. Однако этим вопросам не уделяется должного внимания в теории и практике бухгалтерского учета. Нормы бухгалтерского законодательства не содержат специальных требований к организации учета и формированию отчетной информации по ипотечным операциям.

Потребность в совершенствовании бухгалтерского учета операций, связанных с залогом объектов недвижимости, обусловливается также интенсивным изменением хозяйственного законодательства. На сегодняшний день законодательно допускаются оформление и последующий оборот закладных при совершении операций залога недвижимости, передача в ипотеку не только отдельных объектов недвижимого имущества, но и целых имущественных комплексов. Это требует новых методических подходов к ведению бухгалтерского учета указанных операций.

Залогом недвижимости обеспечиваются, как правило, значительные по величине долгосрочные обязательства. Ввиду существенности данных операций важно оценить степень их влияния на финансовое положение сторон ипотечной сделки. Привлечение и выдача ипотечных ссуд требуют оценки эффективности совершаемых операций для кредитора и должника. В связи с этим, возникает необходимость проработки методики анализа операций по ипотеке. Однако в настоящее время в трудах по экономическому анализу рассматриваются лишь отдельные аспекты указанной проблемы, и отсутствует единая методика анализа ипотечных операций.

Актуальность темы исследования, недостаточность теоретических и практических разработок в области учета и анализа операций по ипотеке предопределили выбор темы диссертации.

Степень разработанности проблемы. Значительный вклад в развитие отечественной системы бухгалтерского учета и экономического анализа внесли такие современные ученые, как Бакаев А.С., Безруких П.С., Гарифуллин К.М., Гетьман В.Г., Ивашкевич В.Б., Каспина Р.Г., Ковалев В.В., Коновалова И.Р., Кутер М.И., Лабынцев Н.Т., Ларионов А.Д., Мельник М.В., Мизиковский Е.А., Миронова О.А., Палий В.Ф., Петрова В.И., Пятов М.Л., Соколов Я.В., Шеремет А.Д., Шнейдман Л.З. и другие.

Некоторые аспекты бухгалтерского учета операций по ипотеке находят свое отражение в трудах ученых начала XX века: Аринушкина Н.С., Бараца С.М., Вейцмана Н.Р., Гальперина Я.М., Герстнера П., Рощаховского А.К., Рудановского А.П. В настоящее время решением многих актуальных проблем, связанных с бухгалтерским учетом и отражением в отчетности операций по ипотеке, занимаются такие современные исследователи, как ЖуковВ.Н., Коновалова И.Р., Куликова Л.И., Павлова JI.JL, Семенихин В.В., Сугаипова И.В., Татаров К.Ю., Шатина Н.П. и другие.

Вопросы экономического анализа ипотечных операций затрагиваются в работах Балабанова И.Т., Грязновой А.Г., Ордуэй Н., Павловой JI.JL, Тарасевича Е.И., Уткина Э.А., Федотовой М.А., Фридмана Дж., Харисовой Ф.И., Шатиной Н.П.

Вместе с тем, к настоящему времени многие аспекты бухгалтерского учета и анализа операций по ипотеке остаются малоизученными или неисследованными вовсе.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является разработка и обоснование рекомендаций по совершенствованию бухгалтерского учета и экономического анализа операций по ипотеке. Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

- исследование экономической сущности ипотеки, ее функций и роли в рыночной экономике, определение влияния гражданско-правовых отношений на содержание учетно-аналитической информации при совершении ипотечных операций;

- систематизация видов ипотеки и ипотечных кредитов для целей бухгалтерского учета и экономического анализа;

- анализ существующих подходов к отражению ипотечных операций в бухгалтерском учете и отчетности и обоснование рекомендаций по совершенствованию системы учета операций по ипотеке и повышению качества информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- разработка рекомендаций по отражению в бухгалтерском учете операций с закладными как финансовыми инструментами ипотечных сделок;

- определение особенностей бухгалтерского учета и раскрытия информации в отчетности по операциям ипотеки предприятия как имущественного комплекса;

- выявление основных направлений анализа ипотечных операций и совершенствование методики проведения аналитических расчетов по указанным направлениям;

- исследование методики анализа эффективности выдачи и привлечения ипотечной ссуды.

Область исследования. Диссертация выполнена в рамках раздела «Бухгалтерский учет и экономический анализ» Паспорта специальности ВАК РФ 08.00.12 - «Бухгалтерский учет, статистика»: п. 1.4 «Методологические основы и целевые установки бухгалтерского учета и экономического анализа»; п. 1.6 «Регулирование и стандартизация правил ведения бухгалтерского учёта, формирование отчётных данных».

Предмет и объект исследования. Предметом исследования является совокупность теоретических и методологических аспектов бухгалтерского учета и анализа операций по ипотеке, раскрытия информации об ипотечных операциях в отчетности. Объектом исследования являются коммерческие предприятия различных отраслей хозяйствования, в частности: ОАО «РТМ», ОАО «РЖД», ООО «Инвест-Строй».

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых в области экономических и юридических аспектов ипотечных операций, бухгалтерского учета и экономического анализа.

Информационной базой исследования явились законодательные и нормативные акты Российской Федерации, отечественные и международные стандарты бухгалтерского учета и отчетности, публикации в периодических изданиях, материалы научных конференций, ресурсы глобальной информационной сети Интернет, внутренние данные и бухгалтерская (финансовая) отчетность отечественных предприятий, различные обзорные, статистические и справочные материалы, систематизированные и обработанные автором.

Методика исследования основывалась на наблюдении, обработке и анализе полученных результатов, установлении и практической реализации полученных выводов. При этом использовались следующие методы: сравнение, анализ и синтез, абстрактно-логический, экономико-математические методы.

Научная новизна результатов диссертационного исследования заключается в разработке методики бухгалтерского учета и анализа операций по ипотеке, позволяющей формировать наиболее полную информацию об ипотечных операциях для целей оценки реального финансового положения предприятия и принятия экономических решений пользователями данной информации.

В процессе исследования получены следующие основные научные результаты:

- дано теоретическое обоснование экономической сущности ипотеки как основанной на публичности системы экономических отношений по обеспечению исполнения денежных обязательств недвижимым имуществом и реализации ею таких специфических функций, как стимулирующая, обеспечительная и воспроизводственная;

- разработана система аналитического учета полученных и выданных обеспечений по ипотеке, предложена усовершенствованная форма представления информации об обеспечениях обязательств и платежей выданных и полученных в бухгалтерской отчетности, что позволяет формировать и раскрывать в отчетности детальную информацию об ипотечных операциях, необходимую для целей анализа и принятия управленческих решений;

- предложена методика формирования учетной информации о резерве по ипотечным операциям, как об условном обязательстве, позволяющая раскрыть информацию о характере, величине и предполагаемых сроках исполнения условного обязательства, отразить формирование, использование и корректировку резерва в течение отчетного периода;

- обоснованы рекомендации по отражению в бухгалтерском учете операций погашения и передачи закладной в доверительное управление, предложена методика расчета пропорционального списания балансовой стоимости приобретенной закладной;

- разработаны и обоснованы различные подходы к отражению в бухгалтерском учете операций передачи в ипотеку предприятия как имущественного комплекса, в основе которых лежит обособленный учет заложенного имущества, даны рекомендации о представлении в бухгалтерской отчетности заложенного предприятия как хозяйственного сегмента организации-залогодателя;

- предложен комплексный анализ операций по ипотеке, обоснована целесообразность использования при анализе таких финансовых коэффициентов, как доля недвижимости, переданной в ипотеку в общем объеме имущества залогодателя, доля ипотечных обязательств в общем объеме обязательств должника, доля ипотечных требований в общем объеме требований кредитора, которые позволяют определить влияние ипотечных операций на финансовое состояние сторон ипотечной сделки;

- разработана усовершенствованная методика анализа эффективности ипотечной операции для кредитора и должника, в основе которой лежат оценка реального дохода кредитора по ипотечной операции с учетом влияния инфляции, расчет показателей дисконтированного эффекта с учетом налогообложения и эффекта финансового левериджа за весь период реализации инвестиционного проекта с целью оценки эффективности привлечения средств ипотечного кредита должником.

Теоретическая и практическая значимость проведенного исследования заключается в том, что основные теоретические выводы и методические положения могут быть использованы как для дальнейших исследований, так и в практической деятельности. Результаты диссертационного исследования могут быть применены в практической деятельности коммерческих предприятий с целью повышения качества информации об ипотечных операциях, формируемой в системе бухгалтерского учета и раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также при проведении анализа операций по ипотеке.

Теоретические и практические результаты данного исследования могут быть включены в учебно-методические материалы для студентов экономических специальностей.

Апробация и реализация результатов исследования. Результаты исследования методики бухгалтерского учета ипотечного обеспечения обязательств, операций с закладными, ипотеки предприятия как имущественного комплекса, порядка формирования и раскрытия информации об условных обязательствах, связанных с ипотечными операциями, докладывались на межвузовской научной конференции «Молодежь и экономическая наука» (г. Казань, 2004) и на ежегодных итоговых научно-практических конференциях ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт» с 2005 по 2008 годы.

Ряд предложений автора были применены в практической деятельности ООО «Инвест-Строй», ООО «Производственно-строительное объединение «Капитал Строй», ООО «КазМонолитСтрой-К».

Основные результаты диссертационного исследования нашли свое отражение в девяти публикациях общим объемом 1,8 п.л., в том числе две статьи в изданиях, включенных в реестр ВАК РФ, объемом 0,8 п.л.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, состоящего из 148 наименований, и 18 приложений. Работа изложена на 179 страницах текста, включающих 25 таблиц и 7 рисунков.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Ивановская, Анна Валериевна

Заключение

Результаты проведенного исследования позволяют сделать соответствующие обобщения, выводы и предложения, направленные на совершенствование учета и анализа операций по ипотеке.

1. Отношения ипотеки зародились еще в Древнем мире и имеют широкое распространение в настоящее время. В результате своей эволюции ипотека приобрела следующие неотъемлемые черты: специальность, публичность и преимущественное право залогодержателя удовлетворять свои требования за счет стоимости предмета ипотеки. По сравнению с прочими видами обеспечений ипотека значительно выигрывает в силу специфических характеристик предмета залога: долговечности и возрастания стоимости недвижимости.

В экономической и юридической литературе встречается множество трактовок термина «ипотека». Под ипотекой понимают и залог недвижимости, и закладную, и ссуду под залог недвижимого имущества. В процессе проведенного исследования выработано авторское понимание сущности ипотеки. Ипотека - это основанная на публичности система экономических отношений по обеспечению исполнения обязательства, имеющего денежное выражение, недвижимым имуществом. В данном определении подчеркиваются следующие моменты:

- обеспечением является только недвижимость;

- намеренно не уточняется принадлежность данной недвижимости, так как залогодателем может быть не только сам должник, но и третье лицо;

- сделан акцент на публичность ипотечных отношений;

- ипотекой может обеспечиваться любое обязательство, имеющее денежное выражение.

2. Рассмотрение ипотеки как экономической категории позволило выделить такие ее функции, как: стимулирующая, обеспечительная и воспроизводственная. Стимулирующая функция ипотеки проявляется двояко. С одной стороны, ипотека, являясь надежным обеспечением исполнения обязательств, способствует большей готовности кредитора к заключению различного рода сделок с должником. С другой стороны, ипотека значительно повышает риск утраты наиболее ценного имущества должника-залогодателя, стимулируя его тем самым к более рациональному ведению своей финансово-хозяйственной деятельности с целью обеспечения своевременности расчетов по ипотечному обязательству. В случае неисполнения своих обязательств должником и обращения взыскания на заложенную недвижимость ипотека выполняет обеспечительную функцию. Воспроизводственная функция ипотеки проявляется в следующем. Заложенная недвижимость при надлежащем исполнении своих обязательств должником не отвлекается из хозяйственного оборота залогодателя, что обеспечивает нормальное функционирование последнего.

3. Система ипотечных отношений включает в себя две подсистемы: первичную и вторичную. Субъектами первичных ипотечных отношений выступают кредитор-залогодержатель, должник и залогодатель. Объект отношений представлен ипотечным обязательством и предметом ипотеки. Непосредственно ипотечные отношения реализуются путем заключения и исполнения договора об ипотеке, а также путем выдачи закладной. В рамках вторичной подсистемы ипотеки реализуются отношения рефинансирования ипотечных требований посредством операций с закладными или выпуска ипотечных ценных бумаг. Ипотечные ценные бумаги лишь косвенно связаны с залогом недвижимого имущества. Кроме того, их выпуск могут проводить лишь кредитные организации и ипотечные агенты.

4. Для правильного понимания ипотечных операций и систематизации представления о залоге недвижимости в работе проведена классификация ипотеки по следующим признакам: по основанию возникновения, по предмету залога, по приоритетности прав, по обеспечиваемому обязательству. Наиболее часто недвижимость передается в залог в обеспечение обязательств по кредитным договорам. В процессе многолетней мировой практики ипотеки сформировались разнообразные виды ипотечных кредитов. В основе классификации ипотечных кредитов заложен график погашения кредитных обязательств. При этом выделены следующие основные группы ипотечных кредитов: ипотечные кредиты с дисконтом и без дисконта, кредиты с постоянными и переменными платежами. В рамках кредитов с переменными платежами рассмотрены пружинные кредиты и кредиты с «шаровым»платежом, кредиты с фиксированной и меняющейся процентной ставкой, кредиты с участием и без участия кредитора в доходе и приросте стоимости.

5. Основными направлениями учета ипотечного обеспечения обязательств являются:

-учет ипотеки как права на недвижимое имущество;

- учет недвижимости, переданной в ипотеку;

- учет обязательств и требований, обеспеченных ипотекой;

- учет расходов, связанных с оформлением и обслуживанием ипотеки.

На основе исследования различных подходов к учету полученных и выданных обеспечений в трудах современных ученых и ученых начала XX века сделан вывод о том, что полученные и выданные обеспечения следует отражать на забалансовых счетах, целесообразно организовать обособленный учет недвижимости, переданной в ипотеку, и ипотечных требований и обязательств. При этом нормативные документы по бухгалтерскому учету не содержат специальных требований к учету указанных объектов.

Исследование финансовой отчетности ряда российских компаний позволило сделать вывод о том, что информация об ипотечных операциях раскрывается крайне слабо. Многие компании указывают наличие выданного залога основных средств, но при этом не приводится расшифровка о наличии в составе заложенных основных средств объектов недвижимости. Ввиду существенного влияния ипотечных операций на финансовое положение сторон ипотечной сделки целесообразно раскрытие в отчетности следующей информации: о балансовой и рыночной стоимости заложенной недвижимости, о сумме требований и обязательств, обеспеченных ипотекой. Для этого следует усовершенствовать форму и содержание раздела «Обеспечения» Приложения к бухгалтерскому балансу. Раскрытие указанной информации в отчетности требует формирования соответствующих данных вбухгалтерском учете. Для этих целей предложено к счетам 01 «Основные средства», 02 «Амортизация основных средств», 001 «Арендованные основные средства» ввести аналитический признак «Статус объекта», который может принимать два значения: «без обременения» и «в залоге». К счетам учета ипотечных обязательств и требований следует добавить аналитический признак «Обеспечение», который позволит указать наличие и вид обеспечения по каждому требованию и обязательству. По забалансовым счетам полученных и выданных обеспечений рекомендовано вести аналитический учет в следующих разрезах: вид обеспечения, контрагент по договору об ипотеке, должник, соотношение стоимости обеспечения и величины обеспечиваемого требования или обязательства. Последний аналитический разрез имеет особую практическую ценность, так как позволит оперативно получать информацию о стоимости заложенной недвижимости, покрывающей ипотечное обязательство, и о стоимости, превышающей его, что важно как для кредитора-залогодержателя, так и для должника-залогодателя. Для этих целей предложены аналитические регистры к забалансовым счетам учета полученных и выданных обеспечений.

В случае если ипотекой обеспечены обязательства по договору кредита или займа, должник несет расходы по обслуживанию указанных заемных средств. Сравнительная характеристика требований отечественных и международных стандартов учета по отражению затрат по кредитам и займам показала, что ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» достаточно приближено к МСФО 23 «Затраты по займам», хотя регламентации МСФО 23 более подробные. Оба стандарта требуют включения затрат по займам, использованным на создание инвестиционного актива (или квалифицируемого актива — по МСФО), в стоимость указанного актива. Однако существует и ряд отличий. Состав затрат по займам согласно МСФО 23 шире, чем в ПБУ 15/2008. К затратам по займам МСФО 23 относит амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами, проценты по финансовой аренде, курсовые разницы. Учет указанных расходов не регулируется ПБУ 15/2008. В отечественной и международной практике по-разному определяются объекты, в стоимость которых необходимо включать затраты по займам и кредитам. При этом МСФО 23 не требует включения затрат по займам в стоимость тех активов, которые подлежат дальнейшему учету по справедливой стоимости. Важное отличие состоит таюке в том, что ПБУ 15/2008 содержит норму о капитализации только процентов по кредитам и займам, а требования МСФО 23 касаются всех затрат по займам.

6. Залогодателем по договору об ипотеке может выступать не сам должник, а третье лицо по отношению к ипотечному обязательству. В этом случае отечественные и международные стандарты учета и финансовой отчетности требуют раскрывать информацию об условных обязательствах. При заключении договора об ипотеке возникает условное обязательство залогодателя отвечать по ипотечным обязательствам предметом ипотеки в случаенеплатежеспособности должника. При этом чтобы не потерять собственное недвижимое имущество, залогодатель имеет право расплачиваться по ипотечным обязательствам за должника. Информация о характере, величине, предполагаемых сроках исполнения должником этого ипотечного обязательства и о наличии неопределенностей, связанных с ним, подлежит раскрытию в пояснениях к отчетности. При возникновении высокой вероятности неплатежеспособности должника залогодатель на величину условного обязательства должен создать резерв с отнесением его суммы на прочие расходы. Для учета такого резерва предложен субсчет «Резерв по ипотечному обязательству» к счету 96 «Резервы предстоящих расходов» и разработана методика бухгалтерских записей по формированию, уточнению величины и использованию указанного резерва. Сумма резерва определяется, исходя из графика будущих платежей по ипотечному обязательству, с учетом фактора времени и возможностей должника погашать ипотечные обязательства хотя бы частично. Законодательно не предусмотрена форма раскрытия информации об условных обязательствах в отчетности. Предложен вариант представления данной информации в соответствии с требованиями ПБУ 8/01 «Условные факты хозяйственной деятельности» к объему сведений об условных обязательствах. Рекомендованная форма позволяет в достаточно компактном виде раскрыть информацию о характере, величине и предполагаемых сроках исполнения условного обязательства, показать порядок расчета дисконтированной величины данного обязательства, обосновать сумму резерва по ипотечному обязательству на отчетную дату, отразить формирование, использование и корректировку резерва в течение отчетного периода.

7. Отношения по ипотечным обязательствам влекут за собой ряд рисков для кредитора и должника. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» информация о рисках, связанных с финансовыми инструментами, подлежит раскрытию в примечаниях к отчетности или в отдельном отчете о рисках. Российское законодательство в настоящее время подобных требований не содержит. Ипотечное требование кредитора-залогодержателя подвержено кредитному риску и валютному риску (если сумма требования выражена в валюте). Кредитный риск возникает в том случае, если стоимость заложенной недвижимости не покрывает величину ипотечного требования. Ипотечное обязательство должника подвержено риску ликвидности, процентному и валютному рискам. В отчетности необходимо раскрывать качественную и количественную информацию об указанных рисках. Для этих целей предложены вариант раскрытия информации о кредитном риске и методика расчета чувствительности по валютному и процентному рискам по ипотечным операциям.

8. Права залогодержателя могут удостоверяться не только договором об ипотеке, но и именной ценной бумагой — закладной. Российское законодательство допускает ряд операций с закладной: выдача закладной первоначальному залогодержателю и осуществление прав по ней, уступка и переуступка прав по закладной, залог закладной, продажа закладной залогодержателем закладной на основании залоговой передаточной надписи, передача закладной в доверительное управление. Исследование работ Бараца С.М., Жукова В.Н., Куликовой Л.И. позволило сделать вывод о том, что первоначальному владельцу закладной и должнику следует учитывать данную ценную бумагу на отдельном субсчете к счетам учета ипотечных требований и обязательств, у последующих владельцев закладная должна быть обособлено учтена в составе финансовых вложений как долговая ценная бумага.

Нормативные документы по бухгалтерскому учету не содержат норм о порядке списания последующим владельцем закладной разницы между ее покупной стоимостью и суммой непогашенного основного долга по ней. Рекомендован вариант списания балансовой стоимости закладной пропорционально погашению ее номинальной стоимости. Для этих целей предложена методика соответствующих расчетов.

Достаточно новой для отечественной практики является операция передачи закладной в доверительное управление, что удостоверяется ипотечным сертификатом участия. Анализ правовых особенностей данной операции показал, что она не является в чистом виде ни передачей объекта в доверительное управление, ни уступкой прав по закладной. В данном случае можно вести речь о преобразовании права индивидуальной собственностипо закладной в право общей долевой собственности на ипотечное покрытие. Поэтому выбытие закладной рекомендовано отражать без использования счета 91 «Прочие доходы и расходы» через счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» как передачу в оплату приобретаемого ипотечного сертификата участия.

9. Ряд сложностей с позиций отражения операций в учете и раскрытия информации в отчетности возникает при ипотеке предприятия как имущественного комплекса. Это обусловлено сложной и динамичной структурой закладываемого объекта недвижимости, законодательной возможностью распространения права залога на плоды и доходы заложенного предприятия и необходимостью оперативного контроля сохранения стоимости заложенного объекта. Для решения указанных проблем предложены два варианта отражения в бухгалтерском учете операций ипотеки предприятия:

- открытие субсчетов «Заложенное предприятие» ко всем счетам учета имущества, обязательств, доходов, расходов и капитала, на которых отражаются операции в рамках функционирования переданного в ипотеку предприятия;

- выделение заложенного предприятия на отдельный баланс.

Первый вариант более приемлем, если в договоре об ипотеке четко определено имущество, включаемое в состав заложенного предприятия, а таюке право залога не распространяется на плоды и доходы от деятельности предприятия. В условиях автоматизации учетного процесса можно оперативно формировать отчет по аналитическому признаку «Заложенное предприятие» с целью контроля за сохранением стоимости предмета ипотеки.

В случае если право залога распространяется на плоды и доходы, приносимые предприятием, целесообразно выделить имущество и обязательства, относящиеся к заложенному предприятию, на отдельный баланс, хотя юридического выделения подразделения предприятия в рассматриваемой ситуации не происходит. Передачу имущества и обязательств заложенного предприятия на отдельный баланс рекомендовано провести через счет 79 «Внутрихозяйственные расчеты», для этого следует выделить отдельный субсчет «Расчеты по имуществу и обязательствам заложенного предприятия». В работе предложена методика бухгалтерского учета операций с заложенным предприятием на отдельном балансе и форма отчета о текущей стоимости заложенного предприятия.

В связи с тем, что заложенное предприятие может быть представлено как хозяйственный сегмент организации-залогодателя, в диссертации рекомендовано дополнить ПБУ 12/2000 «Информация по сегментам» положениями, касающимися раскрытия в отчетности следующей информации по сегменту «Заложенное предприятие»:

- срок договора ипотеки предприятия;

- сумма обеспеченных ипотекой обязательств;

- отчет о стоимости заложенного предприятия на начало и конец отчетного периода;

- прогнозы относительно исполнения (либо неисполнения) ипотечного обязательства.

10. К настоящему времени еще не разработана комплексная методика анализа операций по ипотеке, данному вопросу уделяется недостаточно внимания в трудах по экономическому анализу. Анализ ипотечных операций целесообразно проводить по следующим направлениям:

- анализ ипотечной задолженности;

- анализ влияния ипотечной операции на финансовое состояние должника и кредитора;

- анализ эффективности выдачи ипотечной ссуды;

- анализ эффективности привлечения ипотечной ссуды;

- анализ кредитоспособности заемщика и оптимизация показателей баланса с целью получения ипотечного кредита.

Для анализа ипотечной задолженности в различных исследованиях предлагают два показателя: коэффициент ипотечной задолженности и ипотечную постоянную. Коэффициент ипотечной задолженности показывает долю ипотечного долга, то есть заемных средств, в общей стоимости заложенного объекта недвижимости. Ипотечная постоянная - это процентное отношение ежегодных платежей по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного кредита или займа. Эти показатели имеют практическую ценность в основном на стадии заключения ипотечной сделки. Они необходимы для обоснования максимально возможной суммы ипотечного кредита и расчета ежемесячных платежей по обслуживанию ипотечного долга.

Показатели, характеризующие влияние ипотечных операций на финансовое состояние сторон ипотечной сделки, в научных трудах не рассматриваются. Для более полной характеристики финансового положения должника-залогодателя и кредитора-залогодержателя предложено рассчитывать следующие показатели:

- доля недвижимости, переданной в ипотеку в общем объеме имущества залогодателя;

- доля ипотечных обязательств в общем объеме обязательств должника;

- доля ипотечных требований в объем объеме требований кредитора-залогодержателя.

11. Для анализа эффективности выдачи ипотечной ссуды служит показатель рентабельности ипотечной операции с учетом влияния инфляции. Поправка на индекс инфляции позволяет определить, обеспечивается ли условиями предоставления ипотечной ссуды сохранение покупательной способности предоставленных взаймы средств и получение реального дохода кредитором.

Эффективность привлечения ипотечной ссуды целесообразно анализировать в том случае, если заемные средства направляются на реализацию какого-либо инвестиционного проекта. И отношения по ипотечной ссуде, и инвестиционный проект имеют такие характеристики, как длительность исполнения и неравномерность денежных потоков по годам. В связи с этим целесообразно рассчитать два показателя, характеризующие эффективность использования средств ипотечной ссуды за весь период реализации инвестиционного проекта:

- дисконтированный эффект с учетом налогообложения, отражающий дисконтированную величину отдачи от инвестиционного проекта за вычетом сумм, направляемых на погашение ипотечных обязательств, и вложенных собственных средств;

- эффект финансового левериджа по инвестиционному проекту, характеризующий прирост рентабельности собственного капитала, вложенного в инвестиционный проект, в связи с привлечением заемного финансирования.

Расчеты, выполненные по материалам ООО «Инвест-Строй», показали, что налогообложение оказывает существенное влияние на величину рассматриваемых показателей.

12. Одним из направлений оценки кредитоспособности заемщика является анализ его финансового состояния. При этом основным источником информации служат данные бухгалтерского баланса. Информация, представляемая в бухгалтерском балансе, не всегда отражает действительное финансовое состояние организации, так как показывает стоимость активов, обязательств и капитала лишь на определенный момент времени, а не характеризует хозяйственную деятельность в динамике. В связи с этим актуальна проблема оптимизации показателей бухгалтерского баланса. На основе методики, предложенной Грачевым А.В., составлена многофакторная модель оптимизации бухгалтерского баланса ООО «Холдинговая компания «Тетра-Инвест». Суть данной модели заключается в следующем:

1) путем проведения анализа финансового состояния предприятия были определены статьи исходного баланса, требующие корректировки;

2) разработаны возможные средства корректировки, то есть те операции, которые приведут к изменению проблемных статей баланса;

3) выполнены постановка и решение задачи оптимизации с помощью инструмента Microsoft Excel «Поиск решения».

В результате был получен оптимизированный баланс ООО «Холдинговая компания «Тетра-Инвест», который по сравнению с исходным балансом свидетельствовал о более высокой степени кредитоспособности предприятия по показателям платежеспособности и финансовой устойчивости.

Сделанные в процессе диссертационного исследования выводы и предложения имеют практическое значение для сторон ипотечной сделки и будут способствовать дальнейшему развитию теории и практики бухгалтерского учета и анализа ипотечных операций.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Ивановская, Анна Валериевна, 2009 год

1. Нормативные правовые акты

2. О залоге: Закон РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 (ред. от 30.12.2008).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 09.02.09).

4. Об акционерных обществах: Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ (ред. от 30.12.2008).

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 30.12.08).

6. О бухгалтерском учете: Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ (ред. от 03.11.2006).

7. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № Ю2-ФЗ (ред. от 30.12.2008).

8. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть первая): Федеральный закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 26.11.08).

9. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть вторая): Федеральный закон от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 30.12.08).

10. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ (ред. от 27.07.2006).

11. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99): Приказ Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н (ред. от 27.11.2006).

12. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99): Приказ Минфина РФ от 06.05.1999 г. № ЗЗн (ред. от 27.11.2006).

13. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2000): Приказ Минфина РФ от 27.01.2000 г. № 11н (ред. от 18.09.2006).

14. Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению: Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н (ред. от 18.09.2006).

15. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Условные факты хозяйственной деятельности» (ПБУ 8/01): Приказ Минфина РФ от2811.2001 г. № 96н (ред. от 20.12.2007).

16. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02): Приказ Минфина РФ от1911.2002 г. № 114н (ред. от 11.02.2008).

17. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02): Приказ Минфина РФ от 10.12.2002 г. № 126н (ред. от 27.11.2006).

18. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008): Приказ Минфина РФ от 06.10.2008 г. № 106н.

19. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008): Приказ Минфина РФ от 06.10.2008 г. № 107н.

20. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 г. №90.

21. Письмо Минфина РФ от 13.07.2005 № 03-03-04/2/29.1. Специальная литература

22. Аринушкин Н.С. Балансоведение. Курс элементарный Текст. / Н.С. Аринушкин. Самара: Тип. №2 «Красный Октябрь» полиграфпрома, 1927. - 143 с.

23. Аринушкин Н.С. Балансы акционерных предприятий Текст. / Н.С. Аринушкин. — М.: Типография П.П. Рябушинского, 1912. — 240 с.

24. Асаул А.Н. Экономика недвижимости Текст. / А.Н. Асаул. 2-е изд.- Спб: Питер, 2007. 624 с.

25. Ахтанина М.Н. «Зеленая улица» для ипотеки Текст. / М.Н. Ахтанина // Главная книга. 2005. - № 3. - С. 23-26.

26. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости Текст. / И.Т. Балабанов. — СПб: Питер, 2000. 208 с.

27. Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента. Как управлять капиталом? Текст. / И.Т. Балабанов. — М.: Финансы и статистика, 1995. 384 с.

28. Банки и банковское дело Текст. / Под ред. И.Т. Балабанова. — СПб: Питер, 2001.-304 с.

29. Барац С.М. Курс двойной бухгалтерии Текст. / С.М. Барац. — Издание второе. С.-Петербург: Типография М.М. Стасюлевича, 1905. — 681 с.

30. Башмаков А.А. Основные начала ипотечного права Текст. / А.А. Башмаков. — Либава, 1891. — 268 с.

31. Безруких П.С. Бухгалтерское дело: учебное пособие Текст. / П.С. Безруких, И.П. Комисарова. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. - 271 с.

32. Бембиева А. Ипотечный кризис США и его последствия для остального мира Текст. / А. Бембиева // Бизнес и банки. 2008. - № 6. — С. 1-5.

33. Бланк И.А. Финансовый менеджмент: Учеб. курс Текст. / И.А. Бланк.- Киев: Ника -Центр Эльга, 2001. 528 с.

34. Борисов А.Б. Большой экономический словарь Текст. / А.Б. Борисов.- Изд. 2-е перераб. и доп. — М.: Книжный мир, 2004. 860 с.

35. Бухгалтерский учет: учебник Текст. / Под ред. А.С. Бакаева, П.С. Безруких, Н.Д. Врублевского. — 5-е изд., перераб. и доп. — М: Бухгалтерский учет, 2004. 736 с.

36. Бухгалтерский учет: учебник Текст. / Под ред. Я.В. Соколова. 2-е изд., перераб. и доп. -М .: Проспект, 2008. - 776 с.

37. Бухгалтерский учет: финансовый и управленческий: учебник Текст. / Под ред. Н.Т. Лабынцева. М.: Финансы и статистика, 2008. - 800 с.

38. Васильева JI.C. Финансовый анализ: учебник Текст. / JI.C. Васильева, М.В. Перовская. 3-е изд., стер. - М.: КНОРУС, 2008. - 816 с.

39. Волошина К.С. Российский рынок кредитования и кризис на мировых финансовых рынках Текст. / К.С. Волошина // Банковское кредитование. 2008. -№ 1.-С. 14-19.

40. Воробьева Н. Ипотечное кредитование в условиях кризиса Текст. / Н. Воробьева // Налоговые известия Республики Татарстан. — 2008. — № 23. С. 3234.

41. Гальперин Я.М. Курс балансового учета Текст. / Я.М. Гальперин. — М.: Госфиниздат, 1934. 244 с.

42. Гарифуллин К.М. Бухгалтерский финансовый учет: учебное пособие Текст. / К.М. Гарифуллин, В.Б. Ивашкевич. — 2-е изд. перераб. и доп. Казань: КФЭИ, 2002.-512 с.

43. Герасимова Е.П. Ипотека нежилых помещений Текст. / Е.П. Герасимова// Арбитражная практика. — 2005. -№3.-С.13-15.

44. Герстнер П. Анализ баланса Текст. / П. Герстнер. — М.: Изд-во «Эк.жизнь», 1926. — 365 с.

45. Герстнер П. Руководство к изучению баланса Текст. / П. Герстнер. -3-е изд. М.: Изд-во «Экономическая жизнь», 1926. - 100 с.

46. Голицын Ю. Ипотечная система дореволюционной России Текст. / Ю. Голицын // Эксперт. 2000. - № 12. - С. 24.

47. Гражданское право: Учебник. 4.1 Текст. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1998. - 632 с.

48. Грачев А.В. Выбор оптимальной структуры баланса Текст. / А.В. Грачев // Финансовый менеджмент. — 2004. №5. — С. 17-42.

49. Грачев А.В. Многофакторная модель оптимизации бухгалтерского баланса Текст. / А.В. Грачев // Аудит и финансовый анализ. — 2007. — №3. С. 57-69.

50. Грачева А.А. Особенности российской практики предоставлениябанковских ипотечных продуктов Текст. / А.А. Грачева // Научное обозрение. — 2008.-№3.-С. 63-64.

51. Григорьев JI. Финансовый кризис 2008: вхождение в мировую рецессию Текст. / J1. Григорьев, М. Салихов // Вопросы экономики. — 2008. — № 12.-С. 27-45.

52. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник Текст. / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, И.Л. Артеменков и др. М.: Финансы и статистика, 2003.-496 с.

53. Довдйенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб. пособие для студентов вузов Текст. / И.В. Довдйенко, В.З. Черняк. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. - 464 с.

54. Жуков В.Н. Учет операций по ипотеке Текст. / В.Н. Жуков // Бухгалтерский учет. 2002. — № 8. — С. 3-9.

55. Жуков Е.Ф. Деньги, кредит, банки Текст. / Е.Ф. Жуков. — М.: Финансы и статистика, 2003. 325 с.

56. Золотогоров В.Г. Энциклопедический словарь по экономике Текст. / В.Г. Золотогоров. -Мн.: Полымя, 1997. — 571 с.

57. Иванкина Е. Проблемы ипотеки в России Текст. / Е. Иванкина // Общество и экономика. 2008. - № 1. — С. 90-103.

58. Ивашкевич В.Б. Бухгалтерское дело: учебное пособие Текст. / В.Б. Ивашкевич, Л.И. Куликова. М.: Экономисть, 2005. — 523 с.

59. Ипотека Текст. // Экономико-правовой бюллетень. М. - 1999. - № 12.-С. 24-35.

60. Ипотека в России Текст. / Под ред. А.В. Толкушина. — М.: Юристь, 2002. 525 с.

61. Каламбет А.П. Залог недвижимости (ипотека) как способ обеспечения кредита Текст. / А.П. Каламбет, Д.О. Меметова // Деньги и кредит. — 2000. № 9. -С. 30-32.

62. Каспина Р.Г. Практическое применение международных стандартовфинансовой отчетности в России: учебное пособие Текст. / Р.Г. Каспина. М.: Бухгалтерский учет, 2006. — 224 с.

63. Кибиров А .Я. Возрождение земельной ипотеки в сельском хозяйстве России Текст. / А .Я. Кибиров, Е.В. Сергацкова, JI.B. Губернаторова // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. — 2008. № 5. - С. 1618.

64. Кинякин А. Глобальный кризис ликвидности: причины и следствия Текст. / А. Кинякин // Рынок ценных бумаг. 2008. - № 2. - С. 41-44.

65. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент Текст. / В.В. Ковалев. М.: Финансы и статистика, 2004. — 768 с.

66. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры Текст. / В.В. Ковалев. М.: Финансы и статистика, 2001. — 560 с.

67. Колобов С.С. Жилищное ипотечное кредитование: Состояние и перспективы развития Текст. / С.С. Колобов, B.C. Колобова. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К0», 2002. — 120 с.

68. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Текст. / Под общ. ред. И.Д. Грачева. М.: Издательство НОРМА, 2000.-384 с.

69. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Текст. — М.: Изд-во Эксмо, 2004. 128 с.

70. Коновалова И.Р. Развитие учета прибыли в условиях трансформации отношений собственности Текст. / И.Р. Коновалова. М.: Экономистъ, 2003. -382 с.

71. Кошкин И.А. Оперативно-балансовый учет Текст. / И.А. Кошкин. — Ленинград: Лен. обл. изд-во, 1933. — 408 с.

72. Кудрявцев В.А. Основы организации ипотечного кредитования Текст. / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева. М.: Высшая школа, 1998. - 64 с.

73. Кудьяров А. Проблемы налогообложения первичного рынка ипотеки Текст. / А. Кудьяров // Рынок ценных бумаг. 2007. - № 11. - С. 70-76.

74. Кузнецов А.В. Дихотомия ипотечного кризиса Текст. / А.В. Кузнецов // Финансы и кредит. 2008. - № 26. - С. 61-68.

75. Кузьмичева Д.А. Ипотечный кризис subprime: глобальные последствия и причины Текст. / Д.А. Кузьмичева // Аудит и финансовый анализ. -2008. — № 1.-С. 394-401.

76. Куликов А. Ипотека предприятия как имущественного комплекса: Учебно-практическое пособие Текст. / А. Куликов. М.: Юринформцентр, 2004. -70 с.

77. Куликова Л.И. Учет основных средств: Современная концепция и тенденции развития Текст. / Л.И. Куликова. — Казань: Изд-во КФЭИ, 2000. — 307 с.

78. Куликова Л.И. Финансовый учет Текст. / Л.И. Куликова. — Изд. 2-е, перераб. и доп. Казань: Изд-во КФЭИ, 1999. — 212 с.

79. Кутер М.И. Теория бухгалтерского учета: учебник Текст. / М.И. Кутер. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Финансы и статистика, 2006. — 592 с.

80. Ларионов А.Д. Бухгалтерская финансовая отчетность: учебное пособие Текст. / А.Д. Ларионов, Н.Н. Карзаева, А.И. Нечитайло; Под ред. А.Д. Ларионова. М.: Проспект, 2007. — 208 с.

81. Логинов М.П. Система ипотечного кредитования как фактор расширенного воспроизводства в АПК Текст. / М.П. Логинов // Деньги и кредит. -2008.-№9.-с. 27-31.

82. Макарова Я.К. Ипотека в России: второе дыхание (Очерк развития) Текст. / Я.К. Макарова // Финансовый бизнес. 2006. - №1. — С. 67-70.

83. Маркарьян Э.А. Финансовый анализ: учебное пособие Текст. / Э.А. Маркарьян, Г.П. Герасименко, С.Э. Маркарьян. — 6-е изд., перераб. М.: КНОРУС, 2007. - 224 с.

84. Матюхин Г.Г. Ипотека. От истории к современности Текст. / Г.Г. Матюхин // Банковское дело. — 2003. - №1. — С. 10-12.

85. Международные стандарты финансовой отчетности. Издание нарусском языке Текст. М.: Аскери-АССА, 2009. - 1051 с.

86. Мельник М.В. Финансовый анализ: система показателей и методика проведения: учебное пособие Текст. / М.В. Мельник, В.В. Бердников; Под ред. М.В. Мельник. М.: Экономистъ, 2006. - 159 с.

87. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России Текст. / В.В. Меркулов. Спб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2003. - 360 с.

88. Мизиковский Е.А. Международные стандарты финансовой отчетности и бухгалтерский учет в России: учебное пособие Текст. / Е.А. Мизиковский, Т.Ю. Дружиловская. — 2-е изд., перераб. и доп. М.: Бухгалтерский учет, 2006. - 328 с.

89. Мизиковский Е.А. Бухгалтерский учет внеоборотных активов и капитальных затрат: практическое пособие / Е.А. Мизиковский. М.: Магистр, 2008.-397 с.

90. Миргазизов В. Увеличить шансы на кредит компании поможет главбух Текст. / В. Миргазизов, О. Дученко // Главбух. — 2007. №21. — С. 82-85.

91. Миронова О.А. Аудит: теория и методология: учебное пособие Текст. / О.А. Миронова, М.А. Азарская. — 3-е изд., испр. и доп. М.: Омега-JI, 2007. - 247 с.

92. Новейший словарь иностранных слов и выражений Текст. Мн.: Харвест, М.: ООО «Издательство ACT», 2001. - 976 с.

93. Новиков В.А. Практическая рыночная экономика. Токование 4000 терминов: Словарь Текст. / В.А. Новиков. М.: Флинта; Московский психолого-социальный институт, 1999. — 376 с.

94. Обеспечение исполнения обязательств: залог и поручительство: Практическое руководство Текст. / Под общей редакцией В.В. Семенихина. — М.: Изд-во Эксмо, 2005. 112 с.

95. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке. Приложение к информационному письму

96. Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.01.05 № 90 Текст. // Современный бухучет. — 2005. — № 3. — С. 48-61.

97. Овсянников Д.Н. Азы ипотечного кредитования, или об ипотеке по-русски Текст. / Д.Н. Овсянников. М.: ЗАО «Издаельство «Экономика», 2004. -125 с.

98. Опекунов В. А. Ипотечное кредитование в инвестиционной деятельности: Учебное пособие Текст. / В.А. Опекунов. М.: Изд-во ГУУ, 2005. -89 с.

99. Орлова Е. Изменения в учете затрат по займам Текст. / Е. Орлова // МСФО: практика применения. 2007. - №6. - С. 16-19.

100. Орлова М. Ипотека (залог) права аренды Текст. / М. Орлова // Российская юстиция. 1999. — № 5. - С. 21-23.

101. Павлова И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования Текст. / И.В. Павлова // Деньги и кредит. 2003. - №3. - С. 57-62.

102. Павлова JI.Л. Бухгалтерское и аналитическое обеспечение управления ипотечными операциями Текст.: автореф. дисс. канд. экон. наук: 08.00.12 / Л.Л. Павлова. Сургут, 2005. — 24 с.

103. Павлова Л.Л. Бухгалтерское и аналитическое обеспечение управления ипотечными операциями Текст.: дисс. канд. экон. наук: 08.00.12 / Л.Л. Павлова. — Сургут, 2005. 189 с.

104. Палий В.Ф. Международные стандарты учета и финансовой отчетности: учебник Текст. / В.Ф.Палий. — 3-е изд., доп. и испр. М.: ИНФРА-М, 2007.-512 с.

105. Палий В.Ф. Современный бухгалтерский учет Текст. / В.Ф. Палий. -М.: Бухгалтерский учет, 2003. 792 с.

106. Популярная экономическая энциклопедия Текст. / Гл. ред. А.Д. Некипелов; Ред. кол.: B.C. Автономов, О.Т. Богомолов, С.П. Глинкина и др. М.: Большая Российская энциклопедия, 2001. — 367 с.

107. Портной М.А. Уроки финансового кризиса в США Текст. / М.А.

108. Портной // Бизнес и банки. 2008. - № 13. - С. 3-6.

109. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России Текст. / Под ред. B.C. Ема. М.: Статут, 1999. - 256 с.

110. Пятов M.JI. Правовые основы бухгалтерского учета: практическое руководство Текст. / M.JI. Пятов. М.: Эксмо, 2006. - 224 с.

111. Райзберг Б.А. Современный экономический словарь Текст. / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. — 2-е изд., исправ. — М.: Инфра-М, 1998.-479 с.

112. Ротко С.В. Обращение закладной: некоторые особенности правового регулирования Текст. / С.В. Ротко, Д.А. Тимошенко // Налоги. 2008. — № 29. — С. 7-8.

113. Рудановский А.П. Принципы общественного счетоведения Текст. / А.П. Рудановский. -М.: Т-во «Печатная С.П. Яковлева», 1913. — 379 с.

114. Рыкова И.Н. Анализ ипотечных кредитных программ в России и факторы, сдерживающие их развитие Текст. / И.Н. Рыкова, Н.В. Фисенко // Финансы и кредит. 2008. - № 17. - С. 35-39.

115. Рыкова И.Н. Методика оценки кредитоспособности заемщиков Текст. / И.Н. Рыкова // Банковское кредитование. — 2007. №5. — С. 46-51.

116. Рыкова И.Н. Методика оценки кредитоспособности заемщиков Текст. / И.Н. Рыкова // Банковское кредитование. 2007. - №6. - С. 47-54.

117. Рымкевич А.В. Суд над ипотекой Текст. / А.В. Рымкевич // Главная книга. 2005. - № 6. - С. 25-33.

118. Рябченко Л.И. Развитие системы ипотечного кредитования в России Текст.: автореф. дисс. канд. экон. наук: 08.00.10 / Л.И. Рябченко. Москва, 1998. -24 с.

119. Савинова В.А. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита Текст. / В.А. Савинова // Финансы и кредит. — 2008. № 46. -С. 31-37.

120. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия:

121. Учебное пособие Текст. / Г.В. Савицкая. -Мн.: Новое знание, 2002. 683 с.

122. Селезнева Н.Н. Финансовый анализ. Управление финансами: Учеб. пособие для вузов Текст. / Н.Н. Селезнева, А.Ф. Ионова. — 2-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. - 639 с.

123. Синюкаев П.В. Перспективы развития рынка ипотечных ценных бумаг Текст. / П.В. Синюкаев // Финансы и кредит. — 2008. — № 39. С. 29-35.

124. Словарь иностранных слов Текст. — М.: «Русский язык», 1982. — 608с.

125. Словарь русского языка: В 4-х т. Текст. / АН СССР, Ин-т рус. яз.; Под ред. А.П. Евгеньевой. 2-е изд., испр. и доп. — М.: Русский язык, 1981. - 794 с.

126. Смагин В.Н. Экономика недвижимости: учебное пособие Текст. / В.Н. Смагин, В.А. Киселева. М.: Эксмо, 2007. - 240 с.

127. Смирнов В.В. Менеджер по ипотечным операциям Текст. / В.В. Смирнов. М.: Издательский дом «Аудитор», 1999. - 120 с.

128. Смирнов И.Е. Ипотечное кредитование: перспективы связаны с активностью государства Текст. / И.Е. Смирнов //Банковское кредитование. -2008.-№4.-С. 21-25.

129. Соколинская Н.Э. Земельно-ипотечное кредитование: схемы финансирования и рефинансирования Текст. / Н.Э. Соколинская // Банковское дело. 2008. - № 1. - С. 58-62.

130. Сугаипова И.В. Учет ипотечных и залоговых операций в системе строительного комплекса Текст.: автореф. дисс. канд. экон. наук: 08.00.12 / И.В. Сугаипова. — Воронеж, 2002. — 27 с.

131. Суэтин А.А. Приведет ли кризис субстандартных кредитов к рецессии? Текст. / А.А. Суэтин // Финансы и кредит. 2008. - № 10. - С. 7-13.

132. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости Текст. / Е.И. Тарасевич. -СПб: СПбГТУ, 1997.-422 с.

133. Татаров К.Ю. Особенности бухгалтерского учета в риэлторскихорганизациях Текст. / К.Ю. Татаров. — М.: Финансы и статистика, 2004. — 320 с.

134. Тепман J1.H. Оценка недвижимости: учеб. пособие Текст. / JI.H. Тепман; под ред. В.А. Швандара. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА,2007. 463 с.

135. Тихонов А.Ю. Некоторые тенденции ипотечного кредитования Текст. / А.Ю. Тихонов // Банковское дело. 2008. - № 42. - С. 26-31.

136. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник Текст. / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Изд-во «ЭКМОС», 2000. - 352 с.

137. Финансово-кредитный энциклопедический словарь Текст. / Колл. авторов; Под общ. ред. А.Г. Грязновой. М.: Финансы и статистика, 2004. - 1168 с.

138. Финансовый учет: учебник Текст. / В.Г. Гетьман, В.А. Терехова, JI.3. Шнейдман и др.; Под ред. В.Г. Гетьмана. 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Финансы и статистика, 2006. - 816 с.

139. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. Текст. / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. — М.: Дело, 1997. 480 с.

140. Харисова Ф.И. Аудит корпоративных ценных бумаг Текст. / Ф.И. Харисова. М.: Финансы и кредит, 2005. — 200 с.

141. Хельтер Майкл. Ипотечное кредитование в России источник будущих сделок секьюритизации Текст. / Майкл Хельтер // Риск-менеджмент. —2008. -№ 12.-С. 68-70.

142. Шатина Н.П. Учет и анализ операций по ипотечному кредитованию Текст.: автореф. дисс. канд. экон. наук: 08.00.12 / Н.П. Шатина. Москва, 2006. — 24 с.

143. Шевчук Д.А. Правовое регулирование договорных отношений в сфере ипотечного кредитования Текст. / Д.А. Шевчук // Аудиторские ведомости.2009.-№ 1.-С. 9-12.

144. Шеремет А.Д. Комплексный анализ хозяйственной деятельности:учебник Текст. / А.Д. Шеремет. Изд. доп. и испр. - М.: Инфра-М, 2008. - 416 с.

145. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права Текст. / Г.Ф. Шершеневич. Москва: Издание Бр. Башмаковых, 1911. — 340 с.

146. Экономика недвижимости: Учебное пособие Текст. / Под ред. В.И. Ресина. М.: Дело, 1999. - 328 с.

147. Экономическая энциклопедия Текст. / Науч.-ред. совет изд-ва «Экономика»; Ин-т экон. РАН; Гл. ред. Л.И. Абалкин. М.: ОАО «Изд-во «Экономика», 1999. - 1055 с.1. Ресурсы Интернет

148. Вайнштейн Д. МСФО (IFRS) 7: пора ли беспокоиться? Электронный ресурс. / Вайнштейн Д. // Официальный сайт НОУПК «Институт проблем предпринимательства», 2009. — Режим доступа: http://www.ippnou.ru/article.php? idarticle=002969.

149. Капитализация затрат по займам: «ЗА и ПРОТИВ» Электронный ресурс. // Генеральный директор. — 2007. №11. - Режим доступа: http://www.intalev.com.ua/index.php?id=23132.

150. Копанева Е. Новые требования к раскрытию информации о финансовых инструментах Электронный ресурс. / Е. Копанева // Финансовый директор. — 2007. № 6. - Режим доступа: http://www.fd.ru/archiveart/25570.html.

151. Кравченко А. Финансовые инструменты: раскрытие информации по МСФО (IFRS) 7 Электронный ресурс. / Кравченко А. // Связьинвест. Корпоративное издание. — 2007. — № 6. — Режим доступа: http://www.connect.ru/ article.asp?id=7895.

152. Мартынова Т. Нежилая ипотека Электронный ресурс. / Т. Мартынова // Банковское обозрение. 2007. - № 2. - Режим доступа: http://bo.bdc.ru/2007/2/ ipoteka.htm