

УДК 657. 412. 1 / . 4

Головацька С.І., к.е.н., доцент

Львівська комерційна академія

ОБЛИГАЦІЇ У БУДІВНИЦТВІ: ІНВЕСТИЦІЙНО-ОБЛІКОВИЙ АСПЕКТ

В умовах світової фінансово-економічної кризи вирішення проблем економічного зростання будівельних підприємств неможливе без оновлення системи його інвестування. Широкого розповсюдження у сучасних моделях фінансування будівництва об'єктів нерухомості набуло використання облигацій, як способу його кредитування. Обіг облигацій в галузі будівництва має свої особливості, що впливають на методику їх бухгалтерського обліку.

Ключові слова: будівництво, інвестування, фінансування, облигації, емітент, дисконт, бухгалтерський облік.

Golovatska S.

IN CONSTRUCTION BONDS: INVESTMENT ACCOUNT VIEW

In a global financial crisis solution of economic growth is impossible without the construction updates its investment. Widely used in modern models of financing of real estate acquired using bonds as a way of its lending. Turnover of bonds in the construction industry has its own characteristics that affect the methods of accounting.

Keywords: construction, investment, financing, bonds, the issuer, discount, accounting.

Головацкая С.И.

ОБЛИГАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ИНВЕСТИЦИОННО-УЧЕТНЫЙ АСПЕКТ

В условиях мирового финансово-экономического кризиса решение проблем экономического роста строительных предприятий невозможно без обновления системы его инвестирования. Широкое распространение в современных моделях финансирования строительства объектов недвижимости получило использование облигаций, как способа его кредитования. Обращение облигаций в области строительства имеет свои особенности, влияющие на методику их бухгалтерского учета.

Ключевые слова: строительство, инвестирование, финансирование, облигации, эмитент, дисконт, бухгалтерский учет.

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Будівництво об'єктів нерухомості - процес технічно, технологічно та організаційно складний. Внаслідок чого набувачу (замовнику, інвестору, довірителю

відповідного фонду) нерухомого майна вкрай важливо застрахувати себе від додаткових вкладень, зумовлених економічними, політичними та іншими чинниками.

Цілі статті. Зростання обсягів будівництва житла, що спостерігалось в докризові часи, викликало зростання облігаційних позик, використання яких виправдало себе і в період кризи. Однак випуск, обіг та бухгалтерський облік облігацій пов'язані з низкою проблемних питань, які слід врахувати учасникам фінансування будівництва.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Сьогодні, коли будівельна галузь переживає не кращі часи, використання облігацій дозволяє забудовнику та інвестору вийти з кризи з найменшими втратами.

Згідно Закону України «Про цінні папери і фондовий ринок» [3] облігація – це цінний папір, який засвідчує внесення його власником грошей, визначає стосунки позики між власником облігації та емітентом, підтверджує зобов'язання емітента повернути власнику облігації її номінальну вартість у передбаченій умовами розміщення облігації строк і виплатити дохід за облігацією, якщо інше не передбачено умовами розміщення.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. За економічними змістом та умовами випуску і обігу облігації можна класифікувати:

- за способом виконання емітентом своїх зобов'язань (процентні, цільові, дисконтні та конвертовані);
- за формою існування (документарні та бездокументарні);
- за формою випуску (іменні та облігації на пред'явника).

Для інвестування в будівництво згідно Закону України «Про інвестиційну діяльність» [1] використовуються цільові, дисконтні та процентні облігації.

Цільові облігації – це облігації, зобов'язання емітента за якими можуть виконуватись шляхом надання власнику облігацій товарів (робіт, послуг) у порядку, передбаченому умовами розміщення облігацій.

Емітентом цільових облігацій, де основою є одиниця житлової нерухомості, може бути особа, яка є власником або отримала право постійного користування земельною ділянкою, або є орендарем земельної

ділянки, на якій буде розташовано об'єкт житлового будівництва, яким забезпечується виконання зобов'язань за цільовими облигаціями.

На практиці реалізуються дві моделі випуску облигацій:

- 1) одній облигації відповідає одна квартира або інше приміщення;
- 2) одній облигації відповідає одиниця площі в об'єкті нерухомості, що будується.

Дисконтні облигації – це облигації, які розміщуються за ціною, нижче ніж їх номінальна вартість.

Система інвестування будівництва через випуск облигацій передбачає наступні етапи (рис. 1):

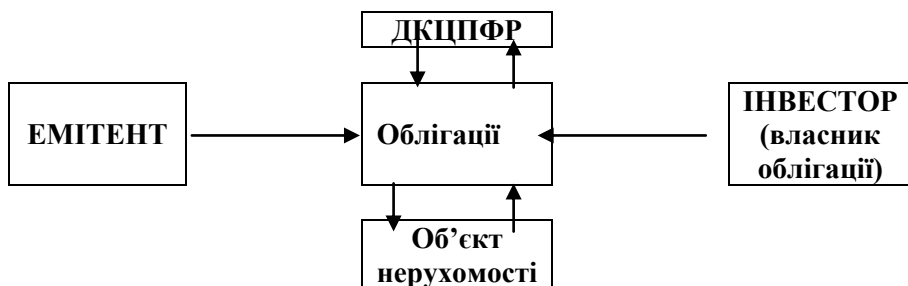


Рис. 1. Загальна схема обігу облигацій в операціях фінансування будівництва

Дисконтні облигації, на відміну від цільових облигацій, не прив'язані до об'єкта інвестування, що робить їх зручнішими для маневрування. Дисконтні облигації можна випускати з тривалими строками погашення і залучати за ними грошові кошти декілька разів у нових інвестиційних проектах.

Емітентом дисконтних облигацій може бути будь-яка особа, у тому числі яка не є забудовником, яка до моменту погашення облигацій має володіти майновими правами на нерухомість, що буде передаватись в обмін на дисконтні облигації.

Процентні облигації – це облигації, які передбачають виплату їх власнику, окрім номінальної вартості, доходу у вигляді відсотків.

Залучення коштів для будівництва об'єкта нерухомості за допомогою випуску процентних облигацій засноване на тому, що відсотки за такими облигаціями є нижчими ніж за банківськими

кредитами. Забудовник, залучаючи кошти за процентними облігаціями, після введення об'єкта в експлуатацію та оформлення на себе права власності може здійснювати продаж об'єкта нерухомості за ринковими цінами.

1. Організаційні стадії випуску облігацій (прийняття забудовником рішення про випуск облігацій; одержання аудиторського висновку про достовірність фінансової звітності емітента; визначення обов'язкового кредитного рейтингу випуску облігацій; реєстрація інформації про випуск цінних паперів; реєстрація проспекту емісії облігацій у ДКЦПФР та отримання тимчасового свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій; надання облігаціям міжнародного ідентифікаційного номера (ISIN); укладення договору з депозитарієм про обслуговування емісії облігацій або з реєстратором про ведення реєстру власників іменних цінних паперів; виготовлення сертифікатів цінних паперів або розміщення глобального сертифікату у бездокументарній формі; розкриття інформації шляхом публікації проспекту емісії облігацій в офіційному друкарському виданні ДКЦПФР) [3].

2. Розміщення облігацій (емітент здійснює продаж облігацій самостійно або через андерайтера).

3. Укладення договору стосовно об'єкту нерухомості (інвестиційний договір (договір пайової участі) або договір резервування (бронювання)).

4. Укладення договорів купівлі-продажу облігацій між андерайтером та інвестором.

5. Затвердження результатів розміщення облігацій та реєстрація Звіту про результати розміщення облігацій у ДКЦПФР.

6. Введення об'єкта нерухомості в експлуатацію та реєстрація права власності (залежно від способу інвестування будівництва право власності на об'єкт нерухомості може бути зареєстроване або на власника, або на емітента облігацій).

7. Викуп або погашення облігацій та надання Звіту про погашення облігацій (при пред'явленні забудовнику інвестором певної кількості облігацій, що відповідають проектній площі об'єкта інвестування, забудовник зобов'язується передати інвестору конкретний об'єкт нерухомості або його частину).

При використанні дисконтних облигацій для фінансування будівництва об'єктів нерухомості сума дисконту включається емітентом до складу витрат його фінансової діяльності. Згідно П(С)БО 12 «Фінансові інвестиції» [5] для визначення витрат емітента та амортизації дисконту передбачено єдиний метод – «ефективної ставки відсотка». Однак, дисконтні облигації у будівництві мають одну специфічну рису – вони не передбачають нарахування фіксованих відсотків, розмір яких є обов'язковим для розрахунку ставки ефективного відсотка (ЕСТВ):

$$\text{ЕСТВ} = [(\text{ФВ} + \text{Д}) / (\text{Фварт} + \text{Нварт}) : 2] \times 100\%, \quad (1)$$

де:

ФВ – фіксований відсоток за один період його нарахування;

Д – дисконт за один період нарахування фіксованого відсотка;

Фварт – фактична вартість випуску облигацій;

Нварт – номінальна вартість облигацій.

Для вирішення цього питання можливим є використання двох варіантів для амортизації дисконту за безпроцентними облигаціями та визначення фінансових витрат емітента:

1. Використання прямолінійного методу, який, нажаль не передбачений ні МСБО (МСФЗ) (МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» [7]), ні вітчизняними П(С)БО (П(С)БО 12 «Фінансові інвестиції», П(С)БО 13 «Фінансові інструменти» [6]).

2. Використання «модифікованого» методу амортизації за ефективною ставкою відсотка, заснований на тому, що фіксований процент за такими облигаціями дорівнює нулю (МЕСТВ) [8]:

$$\text{МЕСТВ} = [\text{Д} / (\text{Фварт} + \text{Нварт}) : 2] \times 100\%, \quad (2)$$

де:

Д – дисконт за один період нарахування фіксованого відсотка;

Фварт – фактична вартість випуску облигацій;

Нварт – номінальна вартість облигацій.

Висновки. Отже, особливості обігу облигацій для фінансування будівництва та їх нормативно-правове регулювання в Україні впливають на порядок визначення витрат фінансової діяльності їх емітентів та вимагають більш чіткого визначення методики розрахунку і її закріплення національними Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

Список використаних джерел:

1. Україна. Закон. Про інвестиційну діяльність: від 18.09.91 р. № 1560-ХІІ.
2. Україна. Закон. Про державне регулювання ринку цінних паперів: від 30.10.96р., №448/96-ВР.
3. Україна. Закон. Про цінні папери і фондовий ринок: від 23.02.2006р., №3480-ІУ.
4. Україна Закон. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: від 25.12.2008р., №800-УІ.
5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 12 «Фінансові інвестиції», затверджено Наказом МФУ від 26.04.2000р.
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 13 «Фінансові інструменти», затверджено Наказом МФУ від 30.11.2001р.
7. МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».
8. Дьяконов О. Дисконтні облігації у будівництві // Будівельна бухгалтерія. – 2009. - №9. - С.13-18.
9. Михайленко Д. Інвестування через випуск облігацій // Будівельна бухгалтерія. – 2009. - №14. - С.21-33.