

С. О. Сломчинська,  
аспірант, Київський національний торговельно-економічний університет, м. Київ

DOI: 10.32702/2306-6814.2018.21.65

# ОСОБЛИВОСТІ ІДЕНТИФІКАЦІЇ ТА ВИЗНАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В ОБЛІКУ

S. Slomchynska,  
Ph.D. student, Kyiv National University Of Trade And Economics

## SPECIFIC ASPECTS OF THE INVESTMENT PROPERTY IDENTIFICATION AND RECOGNITION FOR ACCOUNTING PURPOSES

*У статті розкрито поняття інвестиційної нерухомості як економічної категорії з урахуванням різних поглядів вітчизняних та зарубіжних авторів, а також нормативних рекомендацій міжнародних стандартів. Розкрито економічну сутність інвестиційної нерухомості як капітального та фінансового активу, що є основою ідентифікації об'єкта як специфічного активу підприємства. Уточнено поняття "інвестиційна нерухомість" відповідно до вимог міжнародних стандартів та цивільно-правових норм. Обґрунтовано важливість ідентифікації інвестиційної нерухомості як окремого об'єкта бухгалтерського обліку з метою уніфікації та структуризації вимог її визнання. Досліджено різні погляди на ідентифікацію необоротних активів, основних засобів та нерухомості, що дозволило виокремити ключові критерії визнання інвестиційної нерухомості у складі об'єктів бухгалтерського обліку. Проаналізовано норми національних та міжнародних стандартів бухгалтерського обліку й фінансової звітності, законодавчих актів щодо визнання та ідентифікації об'єктів інвестиційної нерухомості. Зокрема розгляд норм МСФЗ 16 "Оренда" дозволив розтлумачити умови визнання інвестиційною нерухомістю, отриману в операційну оренду. На основі аналізу загальних та індивідуальних критеріїв визнання активом систематизовано ієрархію критеріїв визнання об'єкта інвестиційною нерухомістю. Запропоновано методика та зроблено алгоритм ідентифікації інвестиційної нерухомості відповідно до вибудованої ієрархії критеріїв, що сприятиме посиленню синергетичного ефекту обліку та управління об'єктами інвестиційної нерухомості завдяки підвищенню якості та достовірності інформації.*

*The author's purpose in this article is to articulate the concept of the investment properties as the economic category with due account for different opinions of both domestic and foreign authors, as well as practices recommended by the international standards. The economic substance of the investment property as capital and financial asset was revealed and defined as the basis for the item identification as the company specific asset. The 'investment property' concept was clarified in compliance with requirements of the international standards and civil laws. For the purpose of harmonization and structuring the requirements to recognition of the investment property, the significance of its identification as separate accounting item was grounded herein. Different views of intangible and fixed assets, as well as immovable property identification were reviewed so that it is now possible to differentiate the key criteria for recognition of the investment properties as parts of accounting items. Provisions of the national and international accounting and financial reporting standards, as well as legislative instruments were reviewed with regard to recognition and identification of the investment properties. In particular, terms of recognition of the properties on the operating lease as the investment ones have become properly interpretable due to review of*

**provisions of the IFRS 16 — Leases. The hierarchy of criteria for the item recognition as the investment property was systematized based upon assessment of the asset recognition general and individual criteria. The methodology was proposed and appropriate algorithm was developed for identification of the investment properties based upon built criteria hierarchy, thus contributing into enhancement of the investment property accounting and management synergetic effect by virtue of the information authenticity and quality improvement.**

*Ключові слова: інвестиційна нерухомість, ідентифікація, критерії визнання, ієрархія, необоротні активи, основні засоби.*

*Key words: investment property, identification, recognition criteria, hierarchy, fixed assets, capital assets.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Стан ринку інвестиційної нерухомості є одним із визначальних індикаторів рівня соціально-економічного розвитку країни, враховуючи тісний релевантний зв'язок з іншими елементами реального сектору економіки. Обсяг вторинного інвестування на ринку нерухомості в Україні у 2017 р. оцінюється у \$137 мільйонів, що на 56% більше показника 2016 року. Експертні очікування обсягів інвестування на ринку саме комерційної нерухомості фіксуються в діапазоні від \$200 мільйонів до \$350 мільйонів [1].

Доходність інвестицій у нерухомість зумовлює розширення обсягів капітальних вкладень та збільшення кількості суб'єктів інвестування, оскільки підприємства розраховують не лише отримувати дохід від оренди, а й підвищити ринкову вартість інвестиційних об'єктів. Цим пояснюється зацікавленість у виокремленні інвестиційної нерухомості у складі активів для визначення ефективних альтернативних варіантів управління об'єктами нерухомості. Водночас деякі питання особливостей ідентифікації та визнання інвестиційної нерухомості як об'єкта бухгалтерського обліку залишаються дискусійними та невирішеними. Неоднозначність сутнісних індикаторів є однією з ключових перепон на шляху удосконалення та розвитку обліку об'єктів інвестиційної нерухомості й ефективності використання активу. Тому важливими постають завдання розробки науково обґрунтованого підходу до трактування інвестиційної нерухомості та побудови ієрархії критеріїв її ідентифікації з урахуванням рекомендацій міжнародних стандартів.

## ОСТАННІ ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ПУБЛІКАЦІЇ

Проблеми ідентифікації та визнання об'єктів інвестиційної нерухомості досліджували І.В. Супрунова, І.М. Бурденко, Я.Д. Крупка, З.В. Задорожний, Н.В. Гудзь, В.М. Головачко, О.В. Єфременко, В.М. Шевченко, Л.Г. Семенген, Т.П. Остапчук, О.А. Грищенко, Л.П. Чубук, К. Павлов. У працях автори розглядали організаційно-методичні аспекти обліку інвестиційної нерухомості відповідно до норм національних та міжнародних стандартів та наводили лише загальні критерії визнання інвестиційної нерухомості активом.

## МЕТА СТАТТІ

Метою статті є визначення особливостей ідентифікації інвестиційної нерухомості відповідно до вимог міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та звітності, а також побудова ієрархії критеріїв її визнання об'єктом бухгалтерського обліку.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Сучасна методологія обліку базується на концепції достовірності, першочерговим кроком реалізації якої є

ідентифікація економічної події, зокрема об'єктів обліку за економічними характеристиками.

Результати аналізу положень національних та міжнародних стандартів бухгалтерського обліку свідчать про відсутність визначення "ідентифікація" як загалом, так і у контексті інвестиційної нерухомості.

У сучасному економічному тлумаченні термін "ідентифікація" розглядається науковцями як встановлення відповідності реального об'єкта, товару представлений на нього документації, його назви для уникнення підміни одного об'єкта іншим [2]. У системі бухгалтерського обліку ідентифікація аналізується як логічний прийом професійного судження для визначення місця в звітності результатів впливу господарських операцій, фактів і подій [3]. В обох варіантах трактування ключовою рисою визначення є порівняння об'єкта з подібними для виокремлення спільних характеристик.

У вітчизняній науковій літературі зустрічаються різні погляди на ідентифікацію необоротних активів, основних засобів та нерухомості, зокрема інвестиційної. Так, С.В. Мочерний визначає необоротні активи як частку капіталу, акцентує увагу на тривалому терміні їх використання та багаторазовій участі у виробничому процесі [4]. П.Г. Мельник ключовими ознаками класифікації також виділяє тривалий строк використання (більше одного року) та участь у виробничому процесі [5]. Тоді як А.Г. Загородній та Т.С. Смовженко пропонують ідентифікувати необоротні активи, виходячи з класичного принципу поділу капіталу [6].

Зважаючи на необхідність реформування української системи бухгалтерського обліку відповідно до міжнародних стандартів, Н.М. Хорунжак інтерпретує ідентифікацію необоротних активів як активів, від яких очікується економічна вигода впродовж декількох років [7, с. 559]. Більшість авторів при розкритті сутності основних засобів серед ключових критеріїв визнання відзначають: наявність матеріально-речової форми, призначення, строк корисного використання (більше року або операційного циклу, якщо він більше року), ймовірність отримання економічних вигод від використання об'єкта в господарській діяльності, амортизаційність [8—11].

Діалектичний підхід до ідентифікації нерухомості обґрунтовує Ніколаєва Т.В., акцентуючи увагу на динамічності інвестиційної та вартісної сутності нерухомого об'єкта, який постійно перебуває у процесі інвестування з боку власника. Запропонований автором підхід до ідентифікації вимагає розглядати нерухомий об'єкт, починаючи від капітальних інвестицій на підготовчій стадії і до вартості утримання, експлуатації та ліквідації [12, с. 49]. Тобто автор визначає нерухомість у контексті категорії капіталу, охоплюючи поняттям нерухомого майна земельні ділянки під будівництво, незавершені інвестиції на стадії підготовки проектної документації, об'єкти незавершеного будівництва та об'єкти, що експлуатують-

ся. Наведений підхід до ідентифікації доречно застосовувати для потреб управління з метою урахування усіх складових формування вартості об'єкта. Проте, реалізація даного підходу для бухгалтерських цілей спричинить лише загострення наявних проблем визнання нерухомості у складі активів підприємства. А вирішення дилеми категоріального визначення та ідентифікації полягає саме в узгодженості позиції економічної теорії та вимог бухгалтерського обліку.

Аналіз наукових праць за цією проблематикою дозволив дійти висновку про відсутність серед науковців комплексного підходу для розкриття інвестиційної нерухомості як активу, частини необоротних активів та об'єкта орендних відносин. Більшість авторів пропонують визнавати інвестиційну нерухомість, як і інші складові необоротних активів, з урахуванням мети її використання. Тобто, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, та її первісна вартість може бути достовірно визначена [13, с. 274; 14; 15, с. 41].

Як основні критерії ідентифікації інвестиційної нерухомості В.М. Головачко, І.І. Савчин та О.В. Єфременко визначають:

- визнання лише земельних ділянок та будівель;
- чіткість визначення форми оренди;
- визнання земельних ділянок та/або будівель, що отримані орендаром та здаються ним у суборенду, як інвестиційної нерухомості;

— закріплення відсотка частки інвестиційної нерухомості в загальній площі об'єкта [16, с. 151; 17, с. 20].

Таким чином, В.М. Головачко, І.І. Савчин та О.В. Єфременко інтерпретують основні вимоги національного стандарту як ключові критерії ідентифікації, залишаючи поза увагою економічну сутність інвестиційної нерухомості.

На думку В.М. Шевченко, З.-М. В. Задорожного, Л.Г. Семегена, Т.П. Остапчук та Л.Т. Богуцької, ключовим є юридичний аспект визнання інвестиційної нерухомості.

Крізь призму юридичних норм розглядає інвестиційну нерухомості В.М. Шевченко, визначаючи її як сукупність прав суб'єкта підприємництва щодо інвестиційних товарів, які використовуються ним у процесі виробництва для виробництва товарів або послуг, що користуються попитом на ринку. Основним критерієм ідентифікації автор називає можливість потенційного споживача інвестиційних товарів використовувати їх для досягнення своїх цілей та визначається наявним у нього набором прав щодо володіння, користування і розпорядження цими інвестиційними товарами [18, с. 67]. Тобто автор розглядає інвестиційну нерухомість як товар, тим самим ототожнюючи її з оборотними активами. В іншій своїй роботі, аналізуючи П(С)БО 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності", П(С)БО 7 "Основні засоби", П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" та Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку, В.М. Шевченко ідентифікує інвестиційну нерухомість в бухгалтерському обліку як земельні ділянки, будівлі та споруди, строк корисного використання яких більше одного року (як об'єкт основних засобів) й утримання яких, як очікується у майбутньому, має призводити до одержання певних економічних вигод (як актив підприємства). На думку автора, до об'єктів інвестиційної нерухомості мають ідентифікуватися такі майнові цінності, які застосовуються в

підприємницькій діяльності й повинні створювати дохід (прибуток) або досягати соціального ефекту [19]. З одного боку, автор врахувала нормативні вимоги до ідентифікації інвестиційної нерухомості як активу та об'єкта основних засобів, а з іншого, розглядаючи інвестиційний аспект нерухомості вона розширила перелік об'єктів, зважаючи на здатність останніх досягати соціального ефекту. Варто акцентувати, що досягнення соціального ефекту не закладено у мету використання інвестиційної нерухомості жодним вітчизняним або міжнародним нормативно-правовим документом. Відповідно, наведене трактування об'єктного складу інвестиційної нерухомості спричинить лише додаткові суперечності щодо розмежування інвестиційної нерухомості та основних засобів.

Задорожний З.-М.В., Семеген Л.Г. ідентифікують інвестиційну нерухомість як активи, на які поширюється право власності: вони можуть бути віднесені на баланс підприємства (у всіх випадках надходження, крім фінансової оренди) при одержанні права власності на такі об'єкти, які відповідно до ст. 316 Цивільного кодексу можуть бути реалізовані, незалежно від волі інших осіб [20, с. 137]. Доповнюють їхнє визначення пооб'єктною ідентифікацією Т.П. Остапчук та Л.Т. Богуцька. Автори, керуючись вимогами нормативно-правових актів, відносять до складу об'єктів інвестиційної нерухомості землю (земельні ділянки, не видобуті корисні копалини, відокремлені водні об'єкти), будівлі, споруди та їх структурні елементи [21, с. 17], звертаючи увагу, що земля має перебувати у повній власності суб'єкта, який здає її в оренду [22, с. 95].

Зважаючи на те, що сьогодні відбувається перегляд підходів до визнання об'єкта активом, ключовими маркерами виступають право отримувати практично всі економічні вигоди від використання активу та безумовне право визначати спосіб його використання. Отже, наведена авторами детермінація інвестиційної нерухомості втрачає свою актуальність з урахуванням сучасних правових аспектів визнання її активом.

Як мультикомпонентний економіко-правовий об'єкт розглядає інвестиційну нерухомість О.А. Гриценко, визначаючи її як усі об'єкти (незалежно від їхнього призначення), вкладення фінансових ресурсів, у які здійснюються з метою отримання підприємницького доходу, до складу якого входять прибуток, рента і відсоток [23, с. 50]. Автор зауважує, що нерухомість, зокрема інвестиційна, визнається лише при отриманні правових ознак — сукупності юридичних та якісних ознак, що формують певні правомочності суб'єктів через управління юридичною долею конкретних видів об'єктів [23, с. 51]. На жаль, автором не конкретизовано коло юридичних прав, які дозволяють ідентифікувати нерухомість як інвестиційну.

Аналізуючи сутність інвестиційної нерухомості деякі автори ототожнюють її з фінансовими активами з низькою ліквідністю [24].

З огляду на проведене дослідження сучасних наукових поглядів на ідентифікацію та визнання інвестиційної нерухомості вважаємо за доцільне розробити уніфіковану процедуру ідентифікації з урахуванням усіх критеріїв її визнання.

Першим кроком на шляху ідентифікації інвестиційної нерухомості постає визначення її економічної сутності. На сьогодні, нерухомість здебільшого розглядається як дуалістичний економічний ресурс [25, с. 17; 26, с. 248—249; 27, с. 144]. Відповідно інвестиційній нерухомості, притаманні риси реального та фінансового активу. Поряд із загальними характерними особливос-

тями, притаманними будь-якому об'єкту нерухомості (як стаціонарність, довговічність, унікальність, низька еластичність та ліквідність, високі транзакційні витрати тощо), необхідно виділити її характерні ознаки, які дозволять ідентифікувати об'єкти саме інвестиційної нерухомості. Серед позитивних характеристик інвестиційної нерухомості — низька кореляційна залежність дохідності інвестиційної нерухомості від дохідності інших активів; відносна стабільність отримання доходів, що полегшує економічні прогнози та управління економічними ризиками; відновлюваність землі та довговічність будівель і споруд забезпечують високий рівень збереження інвестиційної привабливості об'єкта; унікальність кожного об'єкта з точки зору інвестиційної привабливості. Водночас варто звернути увагу на такі особливості інвестиційної нерухомості, як: високий рівень стартових інвестицій; необхідність професійного управління з урахуванням високого рівня складності структури та системи забезпечення функціонування об'єктів інвестиційної нерухомості; низький рівень взаємозамінності об'єктів, складність отримання повної та достовірної інформації про угоди та операції на ринку інвестиційної нерухомості тощо.

З метою подальшої ідентифікації необхідно розробити ієрархію критеріїв для визнання інвестиційної нерухомості об'єктом бухгалтерського обліку. Відтак першочергово необхідно виділити критерії визнання інвестиційної нерухомості активом. Відповідно до ст. 1 Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" активи — це ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, приведе до отримання економічних вигод у майбутньому [28]. На цьому етапі застосовують загальні критерії визнання:

- контрольованість підприємством у результаті минулих подій,
- ймовірність отримання економічних вигод від його використання.

Крім того, загальним критерієм визнання об'єкта у складі необоротних активів є строк його корисного використання (експлуатації), який має перевищувати один рік (або операційний цикл, якщо він довший за рік).

Подальша ідентифікація інвестиційної нерухомості знаходить своє роз'яснення у п.8 П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість": "Інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, та її первинна вартість може бути достовірно визначена" [29]. Варто наголосити, що зазначені критерії відповідають критеріям визнання інвестиційної нерухомості у міжнародних стандартах (п. 16 МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість") [30].

Тобто ключовими критеріями ідентифікації визначають:

- ймовірність отримання економічних вигод у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу;
- вартість може бути достовірно визначена.

На цьому етапі ідентифікації доцільно визначити ієрархічну підпорядкованість вказаних критеріїв. Для реалізації принципу бухгалтерського обліку єдиного грошового вимірника будь-який об'єкт першочергово має бути оцінений для подальшого узагальнення операцій з ним у фінансовій звітності підприємства. Ймовірність та шляхи отримання економічних вигод від його використання доречно визначати лише після проведення оцінки.

Поняття "інвестиційна нерухомість", наведене у п. 4 П(С)БО 32, надає додаткові критерії визнання, а саме:

- нерозривність із землею;
- наявність права власності або договору фінансової оренди;
- не використовується у виробництві, для постачання товарів та надання послуг, адміністративних цілях або для продажу у ході звичайної діяльності.

Ці критерії потребують детального вивчення та аналізу щодо їх відповідності нормам інших законодавчих актів та актуальності з урахуванням останніх змін у міжнародних стандартах фінансової звітності.

На перший погляд, аксіоматичним виступає критерій нерозривного зв'язку із землею, враховуючи цивільно-правові норми, визначені ст. 14 Податкового кодексу України [31], ст. 18 Земельного Кодексу України [32]. Водночас положенням ст. 181 Цивільного Кодексу України передбачено поширення режиму нерухомих речей на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [33]. Головним критерієм, на відміну від традиційного погляду на ідентифікацію нерухомості, є наявність державної реєстрації. Але відсутність чітких законодавчо закріплених норм визнання рухомих речей, на які поширюється правовий режим нерухомості, ускладнює їхнє практичне застосування. Тому для цілей бухгалтерського обліку з метою подальшого визнання рухомого об'єкта у складі інвестиційної нерухомості підприємство має обов'язково провести державну реєстрацію правочинів для набуття цивільного статусу нерухомості.

Наявність права власності або договору фінансової оренди — один із ключових критеріїв визнання, визначений П(С)БО 32. Водночас із введенням в дію з 1 січня 2019 року нового стандарту МСФЗ 16 "Оренда", він втрачає свою актуальність. Оскільки у новому стандарті прописані нові критерії визнання операцій з нерухомістю орендою або такими, що містять компонент оренди. Ключовими критеріями визнання розглядають:

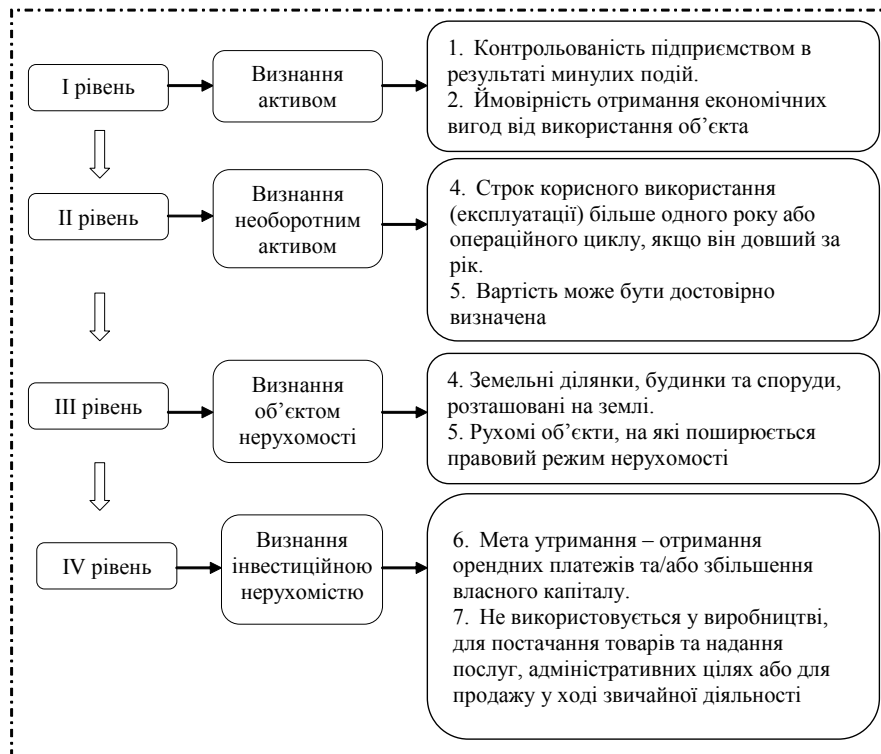
- ідентифікацію активу;
- отримання економічних вигод;
- право встановлювати спосіб використання активу.

Ідентифікація активу проходить шляхом його фіксації в договорі оренди. Крім того, частину активу може бути ідентифіковано у випадках можливості визначення його фізичних параметрів або питомої ваги у складі об'єкта (п. В13-20 МСФЗ 16).

Отримання економічних вигод передбачає право отримувати практично всі економічні вигоди від використання ідентифікованого активу протягом усього періоду його використання (п. В21-23 МСФЗ 16).

Право встановлювати спосіб використання активу полягає у праві підприємства (орендаря) визначати як і з якою метою буде використовуватися актив протягом усього періоду експлуатації, або орендар має право управляти активом протягом всього строку використання, при цьому орендодавець не має права змінювати заздалегідь визначені правила експлуатації об'єкта (п. В24-27 МСФЗ 16).

Отже, в основу визнання об'єкта активом закладено право його використання, а не право володіння чи право фінансової оренди (п. В9 МСФЗ 16). Якщо раніше підприємство самостійно визначало, чи визнавати у складі інвестиційної нерухомості об'єкти, отримані на умовах операційної оренди, то тепер вони мають обліко-



**Рис. 1. Ієрархія критеріїв визнання інвестиційної нерухомості**

Джерело: розроблено автором.

увати їх як інвестиційну нерухомість за умови відповідності іншим критеріям визнання.

Враховуючи розширення переліку підприємств, які повинні складати фінансову звітність за міжнародними стандартами на вимогу ст. 12-1 Закону України Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні, та необхідність конвергенції міжнародних стандартів обліку та звітності, пропонуємо внести корективи в трактуванні поняття "інвестиційна нерухомість", а саме: інвестиційна нерухомість — власні або орендовані земельні ділянки, будівлі, споруди, а також рухомі речі, на які розповсюджується правовий режим нерухомих об'єктів, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності.

Узагальнення ієрархії критеріїв визнання об'єкта інвестиційною нерухомістю наведено на рисунку 1.

Систематизація ієрархії критеріїв визнання об'єктів інвестиційної нерухомості дозволяє сформулювати методику її ідентифікації. Насамперед визначається можливість достовірно розрахувати вартість об'єкта для його ідентифікації як об'єкта бухгалтерського обліку. Далі проводиться аналіз відповідності критеріям визнання об'єкта активом підприємства — необхідно підтвердити факт контролю об'єкта підприємством та оцінити ймовірність отримання економічних вигод від його використання. Для віднесення активу до складу необоротних необхідно встановити очікуваний строк його використання. Якщо він більший за рік або операційний цикл (довший за рік) — актив зараховується до складу необоротних, в іншому випадку — визнається у складі оборотних активів. Визначення належності необоротного активу до об'єктів нерухомості відбувається шляхом оцінки відповідності цивільно-правовим критеріям визнання.

В іншому випадку об'єкт має обліковуватися у складі інших груп необоротних активів. На останньому етапі проводиться аналіз відповідності об'єкта ключовим критеріям визнання інвестиційної нерухомості. За умови відсутності хоча б одного співпадіння об'єкт необхідно в подальшому обліковувати як основний засіб.

### ВИСНОВОК

Визначення особливостей ідентифікації інвестиційної нерухомості з метою уніфікації та структуризації вимог її визнання забезпечить відображення реальної економічної ситуації щодо активів підприємства та дозволить користувачам звітності приймати правильні економічні рішення на основі достовірної та якісної інформації.

Інвестиційна нерухомість — це складний окремий об'єкт бухгалтерського обліку, проблеми з ідентифікацією якого призводять до викривлення інформації у фінансовій звітності. Розроблена ієрархія критеріїв визнання інвестиційної нерухомості дозволить правильно її ідентифікувати як об'єкт бухгалтерського обліку та цивільно-правових відносин. Запропонована методика та побудований алгоритм ідентифікації сприятиме посиленню синергетичного ефекту обліку та управління об'єктами інвестиційної нерухомості завдяки підвищенню якості та достовірності інформаційних даних щодо відповідних активів підприємства.

Перспективним напрямом для майбутніх досліджень з окресленої проблематики є аналіз концепції облікової оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості та розробка пропозицій щодо її удосконалення.

### Література:

1. Аналітичні дані компанії Cushman&Wakefield — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://cushmanwakefield.com.ua/ru/ukraina-4-kv-2017-g>

2. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. — 6-е изд., испр. — М.: ИНФРА\_М, 2017. — 512 с.
3. Цуркану В.И. Идентификация — важный логический прием при подготовке финансовой отчетности / В.И. Цуркану, И.Н. Голочалова // Вестник профессиональных бухгалтеров. — 2015. — № 5 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://www.ipbr.org/vestnik/editions/2015/5/tsurcanu-golovachova/>
4. Мочерний С.В. Економічний енциклопедичний словник: у 2-х т. Т. 1 / За ред. С.В. Мочерного. — Львів: Світ, 2005. — 616 с.
5. Мельник Л.Г. Экономика и информация: экономика информации и информация в экономике. Энциклопедический словарь / Л.Г. Мельник. — Сумы: Университетская книга, 2005. — 384 с.
6. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк. — К.: Знання, 2007. — 1072 с.
7. Хорунжак Н.М. Понятійна сутність необоротних активів і проблеми її ідентифікації / Н.М. Хорунжак, В.В. Рогожкіна // Глобальні та національні проблеми економіки. — 2017. — № 19. — С. 554—560.
8. Борисов А.Б. Большой экономический словарь / А.Б. Борисов. — М.: Книжный мир, 2005. — 894 с.
9. Бланк И.А. Словарь-справочник финансового менеджера / И.А. Бланк. — К.: "Ника-Центр", 2007. — 480 с.
10. Бутинець Ф.Ф. Бухгалтерський словник / Ф.Ф. Бутинець. — Житомир: ПП "Рута", 2009. — 224 с.
11. Яковичина Н.А. Теоритичні основи обліку основних засобів / Н.А. Яковичина, К.А. Яковенко // Молодий вчений. — 2018. — № 5. — С. 779—781.
12. Ніколаєва Т.В. Ідентифікація нерухомого майна як об'єкту управлінського обліку / Т.В. Ніколаєва // Інститут бухгалтерського обліку, контроль та аналіз в умовах глобалізації. Міжнародний збірник наукових праць. — 2015. — № 4. — С. 45—53.
13. Супрунова І.В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості у бухгалтерському обліку / І.В. Супрунова [Електронний ресурс]. — Режим доступа: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/ptmbo/2010\\_1/29.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/ptmbo/2010_1/29.pdf)
14. Бурденко І.М. Методологічні основи обліку інвестиційної нерухомості / І.М. Бурденко // ДВНЗ "Українська академія банківської справи НБУ". — 2010. — № 336. — С. 14—23.
15. Фінансовий облік [Текст]: підручник / Я.Д. Крупка, З.В. Задорожний, Н. В. Гудзь [та ін.]. — 4-те вид., доповн. та переробл. — Тернопіль: ТНЕУ, 2017. — 451 с.
16. Головачко В.М. Поняття та оцінка інвестиційної нерухомості / В.М. Головачко, І.І. Савчин // Науковий вісник Мукачівського державного університету. — 2016. — № 21 — С. 150—156.
17. Єфременко О.В. Інвестиційна нерухомість та її визнання з метою обліку / О.В. Єфременко // Економіка, фінанси, право. — 2013. — № 11. — С. 19—21.
18. Шевченко В.М. Облік інвестиційної власності: проблеми і перспективи. / В.М. Шевченко // II Всеукраїнська науково-практична конференція молодих вчених та студентів "Проблеми підвищення якості обліку, аналізу та аудиту в сучасних економічних умовах" (Дніпропетровськ, 28 березня 2014 р). — Дніпропетровський університет імені Альфреда Нобеля. — 2018. — С. 66—68.
19. Шевченко В.М. Економічний зміст інвестиційної нерухомості у нормативно-правовому забезпеченні / В.М. Шевченко. // Ефективна економіка. — 2015. — № 6. — [Електронний ресурс]. — Режим доступа: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2015\\_6\\_15](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2015_6_15)
20. Задорожний З.-М. В. Актуальні питання облікової політики підприємств щодо необоротних активів: моногр. / З.-М. В. Задорожний, Л.Г. Семененко, Л.Т. Богуцька. — Тернопіль: ТНЕУ, 2012. — 237 с.
21. Богуцька Л.Т. Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях [Текст]: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.09 / Л.Т. Богуцька. — Тернопіль: ТНЕУ, 2013. — 211 с.
22. Остапчук Т.П. До питань відображення земельних активів в складі об'єктів інвестиційної нерухомості / Т.П. Остапчук // Видавництво УжНУ "Говерла". — 2018. — № 4. — С. 93—96.
23. Гриценко О.А. Економічні основи права нерухомої власності / О.А. Гриценко // Економічна теорія та право, 2016. — № 1 (24). — С. 46—55.
24. Чубук Л.П. Класифікація нерухомого майна для потреб оцінки та управління / Л.П. Чубук // [Електронний ресурс]. — Режим доступа: [http://irbis.nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe](http://irbis.nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe)
25. Павлов К. Диференціація об'єктів нерухомості в міжнародному вимірі / К. Павлов // Economic Journal of Lesia Ukrainka Eastern European National University, 2016. — № 3. — С. 12—18.
26. Прокопенко В.Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: дефініційні аспекти / В.Ю. Прокопенко // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія "Економічна". — 2014. — № 1. — С. 247—259.
27. Прокопенко В.Ю. Вітчизняна практика застосування приватизаційних інструментів у сфері нерухомості / В.Ю. Прокопенко // Проблеми і перспективи економіки та управління. — 2015. — № 1. — С. 144—147.
28. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні: Закон України від 16.07.1999 № 996-XIV [Електронний ресурс]. — Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/996-14>
29. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 "Інвестиційна нерухомість": Наказ міністерства фінансів України від 16.07.2007 р. № 779 [Електронний ресурс]. — Режим доступа: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0823-07>
30. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 "Інвестиційна нерухомість": IASB; Стандарт, Міжнародний документ від 01.01.2012 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступа: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929\\_026](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929_026)
31. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI [Електронний ресурс]. — Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
32. Земельний кодекс України від 20.12.2001. № 2768-III [Електронний ресурс]. — Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
33. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. № 435-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
34. IFRS 16 Leases [Електронний ресурс]. — Режим доступа: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/>

References:

1. Cushman & Wakefield (2017), "Cushman & Wakefield analytical data", available at: <https://cushman->

wakefield.com.ua/ru/ukraina-4-kv-2017-g (Accessed 10 Oct 2018).

2. Rajzberh, B.A. Lozovskiy, L.Sh. and Starodubtseva, E.B. (2017), *Sovremennyj ekonomicheskyj slovar'* [Modern economic dictionary], YNFRA\_M, Moscow, Russia.

3. Tsurkanu, V.Y. and Holochalova, Y.N. (2015), "Identification — an important logical technique when preparing financial statements", *Vestnyk professional'nykh bukhhalterov*, vol. 5, available at: <https://www.ipbr.org/vestnik/editions/2015/5/tsurcanu-golovachova/> (Accessed 10 Oct 2018).

4. Mochernyj, S.V. (2005), *Ekonomichnyj entsyklopedychnyj slovnyk* [Economic Encyclopedic Dictionary], Svit, Lviv, Ukraine.

5. Mel'nyk, L.H. (2005), *Ekonomyka y ynformatsiya: ekonomyka ynformatsyy y ynformatsiya v ekonomyke. Entsyklopedycheskyj slovar'* [Economy and Information: the information economy and information in economics. Encyclopedic Dictionary], Unyversytetskaia knyha, Sumy, Ukraine.

6. Zahorodnij, A.H. and Vozniuk, H.L. (2007), *Finansovo-ekonomichnyj slovnyk* [Financial and economic dictionary], Znannia, Kyiv, Ukraine.

7. Khorunzhak, N.M. and Rohozhkina, V.V. (2017), "Conceptual essence of non-current assets and problems of its identification", *Hlobal'ni ta natsional'ni problemy ekonomiky*, vol 19, pp. 554—560.

8. Borysov, A.B. (2005), *Bol'shoj ekonomicheskyj slovar'* [Large economic dictionary], Knyzhnyj myr, Moscow, Russia.

9. Blank, Y.A. (2007), *Slovar'-spravochnik fynansovoho menedzhera* [Vocabulary-reference financial manager], "Nyka-Tsentr", Kyiv, Ukraine.

10. Butynets', F.F. (2009), *Bukhhalters'kyj slovnyk* [Accounting Dictionary], PP "Ruta", Zhytomyr, Ukraine.

11. Yakovyshyna, N.A. and Yakovenko, K.A. (2018), "The theoretical basis of inventory of fixed assets", *Molodyj vchenyj*, vol. 5, pp. 779—781.

12. Nikolaeva, T.V. (2015), "Identification of real estate as an object of management accounting", *Instytut bukhhalter's'koho obliku, kontrol' ta analiz v umovakh hlobalizatsii. Mizhnarodnyj zbirnyk naukovykh prats'*, vol. 4, pp. 45—53.

13. Suprunova, I.V. (2010), "Recognition and assessment of investment property in accounting", available at: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/ptmbo/2010\\_1/29.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/ptmbo/2010_1/29.pdf) (Accessed 10 Oct 2018).

14. Burdenko, I.M. (2010), "Methodological basis of accounting for investment real estate", *DVNZ "Ukrains'ka akademiia bankivs'koi spravy NBU"*, vol. 336, pp. 14—23.

15. Krupka, Ya.D. Zadorozhnyj, Z.V. and Hudz', N.V. (2017), *Finansovij oblik* [Financial accounting], TNEU, Ternopil, Ukraine.

16. Holovachko, V.M. and Savchyn, I.I. (2016), "Concept and estimation of investment real estate", *Naukovyj visnyk Mukachivs'koho derzhavnoho universytetu*, vol. 21, pp. 150—156.

17. Yefremenko, O.V. (2013), "Investment property and its recognition for accounting purposes", *Ekonomika, finansy, pravo*, vol. 11, pp. 19—21.

18. Shevchenko, V.M. (2018), "Accounting for investment property: problems and prospects", *II Vseukrains'ka naukovo-praktychna konferentsiia molodykh vchenykh ta studentiv "Problemy pidvyschennia yakosti obliku, analizu ta audytu v suchasnykh ekonomichnykh umovakh"* [II All-Ukrainian Scientific and Practical

Conference of Young Scientists and Students "Problems of Improving the Quality of Accounting, Analysis and Auditing in Contemporary Economic Conditions"], *Dnipropetrovs'kyj universytet imeni Al'freda Nobelia, Dnipro, Ukraine*, pp. 66—68.

19. Shevchenko, V.M. (2015), "The economic content of investment property in regulatory and legal support", *Efektivna ekonomika*, vol. 6, available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2015\\_6\\_15](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2015_6_15) (Accessed 10 Oct 2018).

20. Zadorozhnyj, Z.-M.V. Semehen, L.H. and Bohuts'ka, L.T. (2012), *Aktual'ni pytannia oblikovoi polityky pidpriemstv schodo neoborotnykh aktyviv* [Current issues of accounting policy of enterprises in relation to non-current assets], TNEU, Ternopil, Ukraine.

21. Bohuts'ka, L.T. (2013), "Accounting and analysis of investment property in construction organizations", *Abstract of Ph.D. dissertation, Economy, TNEU, Ternopil, Ukraine*.

22. Ostapchuk, T.P. (2018), "To the issues of display of land assets in the objects of investment property", *Vydavnytstvo UzhNU "Hoverla"*, vol. 4, pp. 93—96.

23. Hrytsenko, O.A. (2016), "The economic foundations of the right to immovable property", *Ekonomichna teoriia ta pravo*, vol. 1 (24), pp. 46—55.

24. Chubuk, L.P. (2015), "Classification of real estate for the purposes of assessment and management", available at: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe) (Accessed 10 Oct 2018).

25. Pavlov, K. (2016), "Differentiation of real estate objects in the international dimension", *Economic journal of Lesia Ukrainka Eastern European National University*, vol. 3, pp. 12—18.

26. Prokopenko, V.Yu. (2014), "Financial-credit instruments in the real estate market: defining aspects", *Naukovyj visnyk L'vivs'koho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav. Seriia "Ekonomichna"*, vol. 1, pp. 247—259.

27. Prokopenko, V.Yu. (2015), "Domestic practice of application of privatization instruments in real estate", *Problemy i perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia*, vol. 1, pp. 144—147.

28. Verkhovna Rada of Ukraine (1999), *The Law of Ukraine "On Accounting and Financial Reporting in Ukraine"*, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/996-14> (Accessed 10 Oct 2018).

29. Ministry of Finance of Ukraine (2012), "Regulation (standard) of accounting 32 "Investment property"", available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0823-07> (Accessed 10 Oct 2018).

30. IASB (2012), "International Accounting Standard 40 "Investment Property"", available at: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929\\_026](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929_026) (Accessed 10 Oct 2018).

31. Verkhovna Rada of Ukraine (2010), "Tax Code of Ukraine", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (Accessed 10 Oct 2018).

32. Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "The Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Accessed 10 Oct 2018).

33. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), "The Civil Code of Ukraine", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (Accessed 10 Oct 2018).

34. IFRS (2018), "IFRS 16 Leases", available at: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/> (Accessed 10 Oct 2018).

*Стаття надійшла до редакції 16.10.2018 р.*