

УДК 657.633.2

**МЕТОДИКА АУДИТА ОПЕРАЦИЙ
ПО УЧЕТУ ИПОТЕЧНЫХ АКТИВОВ**

*канд. экон. наук, доц. И.И. САПЕГО, О.И. МИХАЛЕВИЧ
(Полоцкий государственный университет)*

Рассматривается эффективность использования ипотечных активов, важным элементом механизма управления которыми выступает аудит. Изучены операции по учету ипотечных активов. Предложен алгоритм аудиторских проверок таких операций.

Ключевые слова: ипотечные активы, аудит, задачи аудита, методика аудита.

В настоящее время для Республики Беларусь приоритетными остаются следующие задачи: поддержание устойчивого экономического роста, повышение инвестиционной активности, обеспечение населения жильем, развитие рынка ценных бумаг и др. Для их достижения необходимо исследовать механизм использования в научном обороте понятия «ипотечные активы» и современное состояние ипотечных операций в Республике Беларусь, поскольку ипотека является одним из способов возвратности ипотечных кредитов, а также важным источником инвестиций в национальную экономику. Динамизм происходящих экономических процессов в Республике Беларусь характеризуется принципиально новыми подходами к ведению не только бухгалтерского учета ипотечных активов, но и аудита. Поэтому в данной статье авторами предложена разработанная методика аудиторской проверки операций по учету ипотечных активов.

Международная интеграция и реформирование отношений собственности в Республике Беларусь обуславливают необходимость поиска новых подходов к организации управления предприятием, где наряду с такими элементами, как учет и анализ, важное место занимает контроль. Контроль является самостоятельной функцией управления предприятием и представляет собой систему наблюдения и проверки фактического состояния, а также результативности функционирования управляемого объекта с целью оценки эффективности принятых управленческих решений.

В современных условиях хозяйствования новым импульсом, обусловившим развитие контроля, послужило привлечение в экономику страны иностранных инвестиций и появление правового института банкротства и антикризисного управления. В связи с этим назрела необходимость оперативно контролировать происходящие хозяйственные процессы, эффективно управлять имуществом и обязательствами, предупреждать негативные явления, увеличивать доходы и снижать расходы. Эти обстоятельства обуславливают необходимость своевременного получения объективной информации о деятельности структурных подразделений предприятия и состоянии объектов учета.

Для получения такой информации, а также подтверждения достоверности бухгалтерской отчетности, проверки объективности учета и финансовой дисциплины субъектов хозяйствования в Республике Беларусь начал формироваться организационный вид контроля – аудит. Аудит как форма контроля необходим для успешной деятельности предприятия, повышения уровня рентабельности, сохранения и приумножения его активов.

В условиях рыночной экономики аудит служит источником справедливой и объективной финансовой информации для принятия решений. В связи с этим он приобретает системно-ориентированный характер, направленный на повышение эффективности системы внутреннего аудита и системы управления предприятия в целом, что обязательно должно отразиться на точности учета, достоверности отчетных данных и формировании финансовых результатов.

Анализ теории и практики такой формы контроля в Республике Беларусь показывает, что в настоящее время разработаны общие методики проведения аудита имущества и обязательств, но отсутствуют научно обоснованные методики проведения аудита предприятий по учету ипотечных активов.

Для Республики Беларусь ипотечные активы являются новым видом активов, которые в учетной практике появились с введением в 2008 году Закона Республики Беларусь «Об ипотеке» (с изменениями и дополнениями от 12 июля 2013 г. № 54-З) [1]. Данный закон рассматривает сущность ипотеки и ипотечного кредитования, объекты ипотеки и учетные процедуры, но не дает четкого определения. По мнению авторов, под ипотечными активами следует понимать часть долгосрочных активов предприятия в виде недвижимого имущества, которое передается в залог под ипотечный кредит с целью получения дохода, не связанного с предпринимательской деятельностью, или исполнения обязательств [2, 3].

В связи с развитием ипотечного кредитования, рынка ипотечных ценных бумаг произошедшие изменения в учете ипотечных активов влекут за собой появление возможных ошибок в определении их

стоимости, правообладания, в достоверности информации об операциях с ними и в конечном итоге финансовой деятельности предприятия. Аудит позволит выявить причины возникновения таких ошибок в отчетной документации и устранить их. Состояние аудита ипотечных активов в Республике Беларусь не регламентируется нормативными документами, нет также материалов об этом и в специальной экономической литературе. Отсутствие методик аудита операций по учету ипотечных активов обусловило разработку рекомендаций по его проведению. Одним из основных путей повышения качества аудита операций по учету ипотечных активов является разработка положения «аудит операций по учету ипотечных активов», которое должно включать в себя следующие статьи.

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

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

- изучение состава ипотечных активов по данным первичных документов и учетных регистров, подтверждение права собственности на них;
- сопоставление тезисов учетной политики организации в отношении формирования стоимости ипотечных ценных бумаг (ипотечных активов) и стоимости принятия их на баланс предприятия;
- своевременное проведение инвентаризации финансовых вложений, выявление ее результатов и отражение на счетах бухгалтерского учета;
- оценка состояния синтетического и аналитического учета ипотечных активов;
- подтверждение первичной оценки системы внутреннего контроля и бухгалтерского учета ипотечных активов;
- проверка своевременного и полного отражения в бухгалтерском учете операций с ипотечными активами при соблюдении требований законодательства;
- подтверждение достоверности начисления, поступления и отражения в учете доходов по операциям с ипотечными активами.

3. Источники информации. При проведении аудита операций по учету ипотечных активов к источникам информации относятся:

- сертификаты ипотечных облигаций, закладных;
- договора купли-продажи;
- копии кредитных договоров;
- выписки данных депозитария (в случае бездокументарных ипотечных ценных бумаг);
- Журналы-ордера, ведомости, машинограммы по следующим счетам: 06, 58, 76, 91;
- Главная книга;
- бухгалтерская отчетность (бухгалтерский баланс, отчет о движении денежных средств);
- положение об учетной политике организации;
- разработанные и предложенные учетно-аналитические документы:
 - Сводный реестр учета ипотечных активов;
 - Книга учета ипотечных активов.

4. Методика проведения аудита операций по учету ипотечных активов. Предлагаемая методика включает в себя четыре раздела:

4.1 Разработка стратегии аудита и расчет уровня существенности. В таблице 1 представлена стратегия аудита условного предприятия ОАО «Лайт» на основе законодательства Республики Беларусь.

Таблица 1. – Стратегия проверки ОАО «Лайт»

Элементы стратегии	Характеристика элементов стратегии
1	2
Характеристика аудиторского задания	Аудит операций по учету ипотечных активов
Объем выполняемых работ	Расчет: 1 папка – 250–300 документов 15 папок – 4125 документов 1000 ед. документов – 3,3 ч $4125 / 1000 = 4,125 \times 3,3 = 13,6$ ч 25% от 13,6 ч = 3,4 ч Всего 17 ч $17 / 8 = 2,1$ дн. = 2 ч/дн.

Окончание таблицы 1

1	2
Количество привлекаемых аудиторов	1
Применяемые формы бухгалтерского учета	Журнально-ордерная, переход на автоматизированную
Структура аудируемого лица	Дочерняя структура ОАО «Лайт»
Перечень итоговых и промежуточных документов по результатам аудита	Письменная информация по проверяемому объекту учета
Дата начала проверки	01.07.2012 г.
Дата окончания проверки	03.07.2012 г.
Срок предоставления документов по результатам аудита	04.07.2012 г.
Установленный уровень (уровни) существенности	33000 (расчет приведен в таблице 2)
Предварительная оценка эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица	Таблица 2
Ответственные исполнители-проверяющие	Петрова О.И.
Проверяемый период	01.01.2011 г. – 01.31.2011 г.

Источник: собственная разработка [4].

Стратегия проверки должна включать в себя расчет установленного уровня существенности, который рассчитывается на основании данных о прибыли, выручки без НДС, валюты баланса, собственного капитала, общих расходов. Расчет установленного уровня существенности показан в таблице 2.

Таблица 2. – Расчет установленного уровня существенности

Наименование базового показателя	Прибыль (убыток)	Выручка без НДС	Валюта баланса	Собственный капитал	Общие расходы
Значение базового показателя в рублях	100 000	1 000 000	3 500 000	500 000	1 500 000
Доля от базового показателя в %	5%	2%	2%	10%	2%
Значение применяемое для расчета уровня существенности	5 000	20 000	70 000	50 000	30 000

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

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

Таблица 3. – Тесты проверки состояния систем внутреннего контроля и бухгалтерского учета ипотечных активов у залогодателя

Содержание вопроса или объект исследования	Содержание ответа (результат проверки)	Символ	Выводы решения аудитора
1	2	3	4
Внутренний контроль			
1. Определен ли круг лиц, ответственных за сохранность ипотечных активов и нераспространение информации о них?	Имеется приказ	У4	Приказ отвечает установленным требованиям
2. Созданы ли условия, обеспечивающие сохранность ипотечных активов и информации о них?	Ценные бумаги хранятся в кассе, доступ к их оформлению и документации ограничен	У3	Условия, обеспечивающие сохранность ценных бумаг, удовлетворительные
3. Проводятся ли инвентаризации ипотечных активов?	Проводятся только в конце года	У2	Необходимо провести сплошную инвентаризацию

Окончание таблицы 3

1	2	3	4
4. Каков порядок санкционирования операций с ипотечными ценными бумагами?	Решения принимаются советом директоров, оформляются распоряжениями	У3	Внутренний контроль удовлетворительный. Уточнить сроки исполнения.
5. Проводятся ли проверки полноты и своевременности отражения в учете ипотечных ценных бумаг?	Осуществляется выборочный контроль	У2	Риск контроля высокий. Провести сплошную проверку
Система учета			
6. Произведена ли классификация ипотечных активов на соответствующие группы?	Да (закладные, ипотечные облигации, ипотечные сертификаты)	У3	Проанализировать правильность классификации
7. Определены ли состав и порядок формирования первоначальной стоимости ипотечных активов по их видам?	Не определены	У2	Возможны ошибки при оценке
8. Организован ли эффективный аналитический учет ипотечных активов?	Аналитический учет ведется по видам ипотечных активов	У3	Проанализировать данные аналитического учета по регистрам
9. Разработаны ли схемы отражения на счетах ипотечных активов?	Определен только рабочий план счетов, схем нет	У2	Высока вероятность ошибок в корреспонденции счетов
10. Формируются ли резервы под обесценение ипотечных активов?	Да, в соответствии с учетной политикой	У3	Уточнить правильность формирования резервов
11. С какой периодичностью сверяются данные аналитического и синтетического ипотечных активов?	Ежеквартально	У3	Вероятность ошибок в периодической отчетности невысока

Примечание. У1 – низкий уровень, У2 – ниже среднего уровня, У3 – средний уровень, У4 – высокий уровень.

Источник: собственная разработка.

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

4.4 Этапы методики проведения аудита по учету операций ипотечных активов. Для правильной организации аудита ипотечных активов представим следующий алгоритм (рисунок 1).

На первом этапе аудиторской проверки операций по учету ипотечных активов изучается учетная политика предприятия, т.е. совокупность способов организации и ведения бухгалтерского учета ипотечных активов принятые предприятием. В целях сближения законодательства Республики Беларусь в области бухгалтерского учета и отчетности с Международными стандартами финансовой отчетности с 01.01.2014 года вступил в силу Закон Республики Беларусь «О бухгалтерском учете и отчетности» № 57-З от 12.07.2013 года и Национальный стандарт бухгалтерского учета и отчетности «Учетная политика организации изменения в учетных оценках, ошибки», утвержденный постановлением Министерства финансов Республики Беларусь № 80 от 10.12.2013 года.

Данные нормативные документы предлагают новые способы учета, которые следует предусматривать в Положении по учетной политике на 2014 год.

Учетная политика ведения бухгалтерского учета ипотечных активов включает в себя:

- разработку учетно-аналитических документов по движению ипотечных активов у залогодателя и залогодержателя;
- условия признания активов ипотечными активами;
- способы оценки ипотечных активов;
- разработку методики бухгалтерского учета ипотечных операций у залогодателя и залогодержателя при исполнении и неисполнении обязательств;
- налогообложение операций по учету ипотечных активов;
- формирование информации по достоверной отчетности ипотечных операций.

На втором этапе аудиторской проверки аудитор знакомится с документами и результатами предыдущей инвентаризации ипотечных активов, одновременно следует провести самостоятельную инвентаризацию ипотечных активов. Инвентаризация предусматривает проверку правильности оформле-

ния документов на недвижимость, переданную в залог под обеспечение исполнения обязательств, наличие недвижимости, поступившей после неисполнения обязательства, законность правообладания ею и соответствие фактических сведений данным бухгалтерского учета с целью обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности.

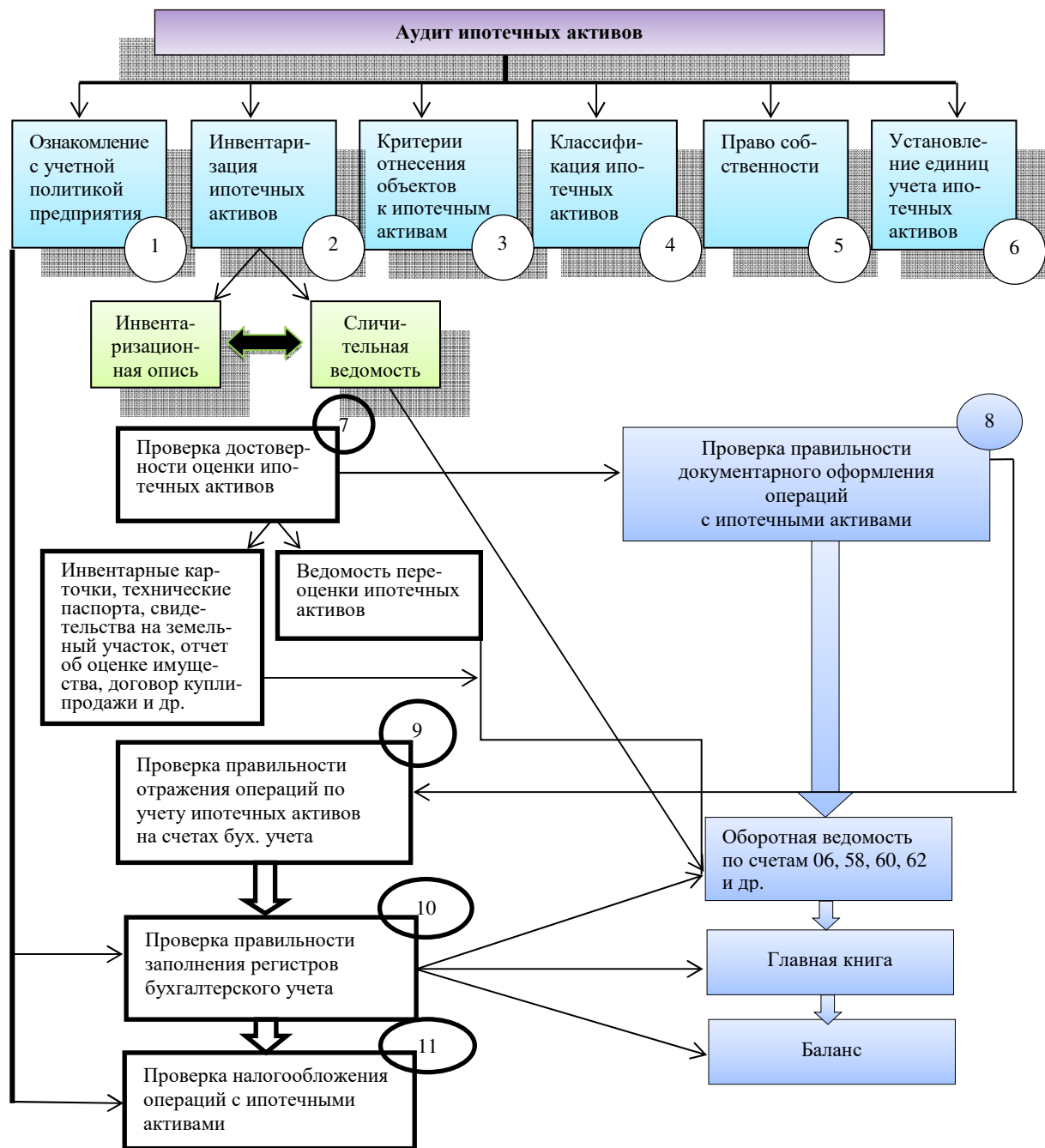


Рисунок 1. – Предлагаемый алгоритм методики проверки аудита операций по учету ипотечных активов

Источник: собственная разработка на основании проведенных исследований.

Одновременно необходимо проверить некоторые статьи баланса, связанные с состоянием ипотечных активов. До начала проведения инвентаризации аудитору следует проверить наличие и правильность заполнения инвентарных карточек, инвентарных описей; наличие технических паспортов и другой технической документации; наличие документов по заложенным ипотечным активам, полученным ипотечным активам, переданным в результате аукциона в собственность предприятия. Одновременно с прове-

днем инвентаризации ипотечных активов следует проверить наличие комплектующих, содержащих драгоценные металлы.

При обнаружении расхождений и неточностей в регистрах бухгалтерского учета или технической документации должны быть внесены исправления и уточнения.

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

В составе ипотечных активов следует учитывать:

- земельные участки;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты [1].

Для того чтобы приобретенные ипотечные активы были зачислены на бухгалтерский счет, т. е. считались собственностью, а не дебиторской задолженностью организации, необходимо единовременное выполнение следующих условий:

- ипотечные активы должны находиться под контролем организации в результате прошлых событий ее деятельности. При этом наличие контроля над активом означает, что именно данная организация будет получать экономические выгоды от него и может ограничить доступ других лиц к этим выгодам;
- к организации должны перейти финансовые риски, порождаемые данными ценными бумагами, в частности риски изменения цены, неплатежеспособности должника, ликвидности и др.;
- они должны обладать способностью приносить организации экономические выгоды в будущем (в форме дивиденда, процента, прироста стоимости и др.) [1].

На четвертом этапе аудитор проверяет правильность отнесения ипотечных активов к определенной классификационной группе с целью правильной организации учетных процедур.

На пятом этапе аудитор определяет права собственности согласно имеющимся ипотечным активам, сроку погашения закладной, возможности передачи третьему лицу в соответствии с договором, выкупом ипотечных активов по закладной и др.

На шестом этапе аудитором проводится анализ документов, отражающих прием, хранение, передачу, выкуп ипотечных активов, для установления правильности единиц учета ипотечных активов. Особое внимание следует уделить отражению передачи ипотечных активов собственнику либо третьему лицу, так как на данном этапе могут быть обнаружены ошибки при снятии актива с учета.

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

На восьмом этапе проверяется правильность заполнения реквизитов в закладной. Проверку реквизитов можно разделить на техническую и экономическую. Технически проверяются следующие реквизиты: номер, адрес, наличие печатей, подписи, наименование предприятий и т.д. К проверке экономических реквизитов относят формы существования закладной (документарная, бездокументарная), срок существования, принадлежность, номинальную стоимость, предоставляемые права, наименование обязанного лица и прочее. При бездокументарной форме закладной необходимо дополнительно проверить, указаны ли в договоре об ипотеке реквизиты счета «депо» залогодержателя. Ипотечная облигация является эмиссионной ценной бумагой, исполнение обязательств по которой обеспечивается залогом ипотечного покрытия, поэтому, наряду с проверкой заполнения реквизитов, следует обратить внимание, какая форма используется предприятием документарная или бездокументарная, именная или на предъявителя, на всех ли держателей облигаций заложена эмиссией ипотечное покрытие, какой фиксированный процент заложен по облигации, нет ли ошибок в получении стоимости таких облигаций, так как держателю предоставлено право на получение только номинальной стоимости. Если используется ипотечный сертификат участия, необходимо проверить отражена ли владельцами приобретенная доля в общей стоимости ипотечного покрытия и одновременно заключен ли договор доверительного управления с эмитентом, выступающим в роли доверительного управления ипотечным покрытием.

На девятом этапе проводится проверка – систематизировано и упорядочено ли отражение операций с ипотечными активами на счетах бухгалтерского учета, а именно: учет переданной и получен-

ной в ипотеку недвижимости при неисполнении обязательств у залогодателя и у залогодержателя; учет обращения закладной; учет выпуска и выбытия ипотечных ценных бумаг; учет риска по ипотечным операциям.

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

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

ЛИТЕРАТУРА

1. Об ипотеке : Закон Респ. Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З : с изм. и доп., внес. в соответствии с Законом Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 54-З.
2. Сапего, И. И. К вопросу о категории активов / И. И. Сапего // Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты : материалы междунар. науч.-практ. конф., 25-26 окт. 2012 г. : в 2 ч. / под общ. ред. Н.Л. Белорусовой. – Новополоцк : ПГУ, 2012. – Ч. 1. – С. 201–204.
3. Михалевич, О. И. Экономическая сущность, классификация ипотечных активов / О. И. Михалевич, И. И. Сапего // Экономическая наука в XXI веке: Проблемы, перспективы, информационное обеспечение : материалы междунар. науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, магистрантов и преподавателей, Краснодар, 15 мая 2013 г. : в 2 ч. – Кубан. гос. аграрный ун-т ; сост. Ю.И. Сигидов, М.А. Коровина, А.В. Чухнов. – Краснодар, 2013. – Ч. 1. – С. 208–213.
4. О бухгалтерском учете и отчетности : Закон Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 57-З.
5. Учетная политика организации изменения в учетных оценках, ошибки : Национальный стандарт бухгалтерского учета и отчетности, утв. постановлением М-ва финансов Респ. Беларусь от 10.12.2013 г. №80.

Поступила 20.10.2017

METHODOLOGY OF AUDIT OF OPERATIONS ON ACCOUNTING OF MORTGAGE ASSETS

I. SAPEGO, O. MIKHALEVICH

The efficiency of using mortgage assets is considered, an important element of the mechanism of management of which is audit. Operations on accounting of mortgage assets are studied. The algorithm of audit checks of such operations is offered.

Ключевые слова: *mortgage assets, audit, audit tasks, audit procedure.*