

## **ПРОБЛЕМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ОТЧЕТНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

2. Бухгалтерский учет в потребительской кооперации. В 2 т. Т. 2. Учебник / П.Г. Пономаренко.– Мн.: Выш. шк., 2002.– 431 с.
3. Бухгалтерский учет в торговле и общественном питании: Учебно-практическое пособие под ред. Л.И. Кравченко.– Мн.: ФУАинформ, 2001.– 648 с.
4. Дымова И.А. Международные стандарты бухгалтерского учета – М.: Главбух, 2000.
5. Инструкция по бухгалтерскому учету "Расходы организации", утв. Постановлением министерства финансов РБ от 26.12.2003 № 182.
6. Инструкция по заполнению государственной статистической отчетности по труду, утв. Постановлением министерства статистики и анализа Республики Беларусь от 17.09.2001 г. № 80.
7. Кутер М.И. Теория бухгалтерского учета: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп.– М.: Финансы и статистика, 2002.
8. Леевик Ю.С. Внедрение международных стандартов бухгалтерского учета.— Санкт-Петербург: Изд-во "Лейла", 2000.— 200 с.
9. Михалкевич А.П. Бухгалтерский учет в зарубежных странах: Учеб. пособие, 2-е изд., перераб. и доп.– Мн.: ООО "Мисанта", ООО "ФУАинформ", 2003– 202 с.
10. Палий В.Ф. Современный бухгалтерский учет.– М.: Бухгалтерский учет, 2003.– 793 с.
11. Райс Э. Бухгалтерский учет и отчетность без проблем / Пер. с англ.– М.: ИНФРА-М, 1997.– XIV, 242 с.
12. Расчеты по оплате труда/ Под. ред. И.Э. Гущиной.– М.: ИД ФБК-ПРЕСС, 2003.– 312 с.
13. Снитко М.А. Теория бухгалтерского учета: Учебн. Пособие.– Мн.: Мисанта, 1996.– 263 с.
14. Хендриксен Э.С. Теория бухгалтерского учета/ Э.С. Хендриксен, М.В. Ван Бреда: Пер. с англ./ Под ред. проф. Я.В. Соколова – М.: Финансы и статистика, 1997.
15. О бухгалтерской отчетности организации, утв. Постановлением министерства финансов Республики Беларусь от 17.02.2004 г. № 16.
16. Кравченко Л.И. Анализ хозяйственной деятельности в торговле: Учебник/ Л.И. Кравченко.— 7-е изд., перераб.— М.: Новое знание, 2004. — 544 с.

### **ЗАЛОГ, КАК ЭЛЕМЕНТ СИСТЕМЫ КРЕДИТОВАНИЯ И УЧЕТ ОПЕРАЦИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ЗАЛОГЕ ИМУЩЕСТВА У СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ**

*А.В. Яковлева, БГЭУ*

Один из элементов системы кредитования – это доверие. Оно возникает из самого понятия кредит, что с лат. "credo" означает "верю". В кредите, как известно, две стороны – кредитор и заемщик. Между ними на началах возвратности совершает движение ссужаемая стоимость. Это движение неизбежно порождает отношение доверия между ссудополучателем, который верит, что банк вовремя предоставит кредит в необходимом размере, и ссудодателем, который верит, что заемщик правильно использует кредит, в срок и с уплатой ссудного процента возвратит ему ранее предоставленную ссуду. Кредит как экономическое отношение – это всегда риск и без доверия здесь не обойтись. Доверие, хотя и несет себе определенный психологический оттенок, однако бесспорно основано на знании либо субъекта, либо объекта, либо обеспечения кредита. В конечном счете можно сказать, что доверие, с одной стороны, возникает как необходимый элемент кредитного отношения, с другой – как осознанная позиция двух сторон, имеющая вполне определенное экономическое основание.

Одним из главных инструментов возврата кредита является высоколиквидный залог. От того, какой залог будет выбран в качестве обеспечения возвратности кредита, во многом зависит течение всего срока кредитного договора. Однако вопросы залогового обязательства в Беларуси на практике вызывают достаточно много споров.

Банк, предоставляя кредит, ориентируется на такие параметры ссуды и на такую сферу ее вложения, которые создавали бы предпосылки своевременного и полного выполнения обязательств по ссуде и начисленным процентам.

Основным источником выполнения обязательств заемщика являются денежные средства, получаемые при реализации кредитуемого мероприятия. Вместе с тем возврат ссуды и уплата процентов связаны со многими факторами, зачастую не зависящими от заемщика.

По этой причине для снижения риска при кредитовании банки обязательно принимают обеспечение под предоставляемый кредит.

Под формой обеспечения возвратности кредита следует понимать конкретный дополнительный источник погашения имеющегося долга.

К таким источникам, согласно действующему законодательству, относятся: залог, гарантии и поручительства, оформленные в соответствии с требованиями законодательства.

Следует отметить, что Гражданский кодекс Республики Беларусь не содержит требования обеспечения гарантии и поручительства залогом. Однако, как показывает практика, такое положение неоднократно приводило к спорным судебным разбирательствам. Известно, что наряду с Гражданским кодексом банковская деятельность регулируется специальным законодательством, в частности, Указом Президента Республики Беларусь от 24.05.96 № 209 "О мерах по регулированию банковской деятельности в Республике Беларусь",

согласно которому гарантии и поручительства по кредитным договорам должны обеспечиваться залогом имущества гаранта или поручителя.

Следовательно, основной формой обеспечения кредитов является залог имущества. Однако это не означает, что способом обеспечения выполнения обязательств по кредитному договору всегда является залог. Как отмечает Ханкевич Л.А., право выбора способа обеспечения остается за банком. Неграмотный выбор в данном случае тягощит баланс банка, ведет к дополнительным потерям для банка [8].

Залог имущества вытекает из залогового обязательства, выдаваемого заемщиком кредитору и подтверждающего право последнего при неисполнении условий кредитного договора в части полного и своевременного погашения получить преимущественное удовлетворение претензий из стоимости заложенного имущества.

Использование залога в практике организации кредитных отношений предполагает наличие специального механизма его применения. В соответствии с Законом Республики Беларусь "О залоге" различают несколько его видов.

Залог **имущества** клиента, включающий один из следующих видов:

- залог основных средств (здания, сооружения, основное технологическое оборудование, незавершенное строительство);

- залог оборотных активов (запасы, готовая продукция);
- залог ценных бумаг;
- залог денежных средств (залог депозита);
- залог предприятия как единого имущественного комплекса.

Залог **прав**, включающий:

- права владения и пользования;
- любые имущественные права.

Исходя из приведенной классификации объектом залога и залогового права может быть любое имущество клиента и права на него. В то же время это имущество для отнесения его к объекту залога должно отвечать следующим требованиям:

- залог должен быть ликвидным;
- кредитор должен иметь возможность осуществлять контроль за сохранностью залога;
- величина заложенных ценностей должна обеспечить сумму выдаваемого кредита и сумму процентов, рассчитанную за весь срок пользования кредитом.

Критериями ликвидности залога являются: быстрота его реализации, относительная стабильность цен, долговременность хранения. Поэтому скоропортящиеся продукты в залог, как правило, не принимаются.

Вопрос ликвидности залога является наиболее сложным при принятии решения об обеспечении кредита. Если некоторое время назад наиболее ликвидным залогом считался залог зданий (преимущественно новые постройки под офисы или склады), то сегодня найти покупателя на приобретение подобного имущества практически невозможно по причине отсутствия средств у предприятий для подобных приобретений. Сейчас наиболее ликвидным залогом может быть залог готовой продукции и товаров в обороте. Этому есть несколько причин: а) готовая продукция и товары в обороте являются постоянно реализуемым товаром; б) наличие рынков сбыта.

Кроме того, при имеющихся практически постоянных картотеках неоплаченных документов к расчетному счету у крупных промышленных предприятий единственной возможностью погашения кредитов является реализация заложенного имущества. Естественно, что в данном случае погашение кредита от реализации продукции собственного производства наиболее приемлемо, так как нет необходимости в поиске новых покупателей.

Однако данный вид залога имеет определенные недостатки, а именно – необходимость постоянного контроля за наличием и сохранностью товарно-материальных ценностей со стороны кредитора.

Если при залоге основных средств их сохранность обеспечивается регистрацией в БРТИ (здания, незавершенное строительство) или ГАИ (транспортные средства), то при залоге товаров в обороте и готовой продукции ее сохранность обеспечивает только клиент. В этом случае предмет залога находится не только во владении, но и в распоряжении и пользовании заемщика. В данной ситуации предприятие может заменить одни заложенные ценности другими. При этом обязательным условием является то, что стоимость заменяющего товара должна быть не ниже. Но поскольку момент продажи товара и возобновления товарного запаса может не совпадать, залоговое обязательство не всегда гарантирует возврат кредита. Такая гарантия распространяется лишь на реально существующие товарные запасы.

Одной из форм залога, которая в наибольшей степени гарантирует возврат кредита, является заклад.

При использовании залога заемщик остается собственником заложенного имущества с опосредованным владением. Он не может пользоваться и распоряжаться заложенными ценностями. Предмет залога в данном

случае либо передается банку, либо хранится на арендованном складе с передачей всех документов на товар кредитору.

Использование данного вида залога затруднено, с одной стороны, нежеланием клиента, который должен изымать имущество из оборота, с другой стороны, необходимостью дополнительных расходов со стороны банка (поиск склада, транспортировка, хранение).

Анализ различных видов залога позволяет сделать вывод о том, что в настоящее время идеальной формой залога может быть разве что денежный депозит, который используется довольно редко.

Таким образом, подход к вопросу о залоге при кредитовании предприятий должен быть избирательным. Залог готовой продукции и товаров в обороте предпочтителен при кредитовании.

Кредитование проблемных предприятий, небольших коммерческих структур предполагает залог недвижимости или использование залога.

Максимальное снижение риска невозврата кредитов достигается при использовании смешанного или двойного залога, когда используется несколько видов залога, каждый из которых полностью покрывает обязательства заемщика.

В условиях нестабильной экономики, когда велико влияние кризисных явлений в соседних странах и когда сложно прогнозировать изменение финансового состояния предприятий, залог при его разумном использовании представляет собой один из немногих инструментов гарантирования обязательств заемщика перед кредитором, который позволяет банкам избежать финансовых потерь при кредитовании.

Договор залога заключается в письменной форме. Формы договора различаются в зависимости от вида закладываемого имущества. Например, при залоге движимого имущества договор может быть заключен в простой письменной форме. При желании сторон такой договор может быть заверен нотариально. Договор о залоге недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Существенными условиями договора залога являются предмет залога, его оценка, размер и сроки исполнения обязательства, которое обеспечивается залогом (или приводится ссылка на основной договор), указание стороны, являющейся залогодержателем.

Как указано в п. 1 ст. 319 ГК РБ, заложенное имущество остается у залогодателя или передается залогодержателю, если это предусмотрено договором. Исключением является недвижимое имущество и товары в обороте, которые всегда остаются у залогодателя.

Согласно ст. 331 ГК РБ при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства, обеспеченного залогом, на заложенное имущество обращается взыскание, которое производится путем продажи с публичных торгов и удовлетворения за счет вырученной суммы. Может сложиться ситуация, что вырученная при реализации сумма превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя. В этом случае данная разница возвращается залогодателю.

При объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом.

Рассмотрим порядок отражения в учете операций, возникающих при залоге, на конкретном примере.

Предприятием «Прогресс» получен кредит в размере 90 000 000 руб. под залог материалов, балансовая стоимость которых составляет 80 000 000 руб. и оцененных в 75 000 000 руб. Согласно условиям договора залоговое имущество передается залогодержателю. Кредит получен на 6 месяцев под 15% годовых. Проценты выплачиваются ежемесячно.

В учете организации делаются следующие записи:

Д-т 009		75 000 000 руб.	– отражено залоговое обязательство перед банком;
Д-т 10/10	К-т 10	80 000 000 руб.	– отражена передача материалов в залог.

В течение срока не позднее 10 дней с момента передачи залога производится запись о выданном залоге в книгу записи залогов [2]. Книга ведется в произвольной форме. При этом запись должна содержать информацию о виде предмета залога, условиях залога и объеме обеспеченности залогом обязательства, а также информацию обо всех операциях, влекущих изменение состава или натуральной формы заложенных товаров. Книга записи залогов должна быть прошита, пронумерована постранично и храниться в бухгалтерии предприятия.

Д-т 51	К-т 66	90 000 000 руб.	– получен кредит;
Д-т 91/1	К-т 66	1 125 000 руб. (90 000 000 · 15% : 12)	– ежемесячно начисляются проценты по кредиту;
Д-т 66	К-т 51	1 125 000 руб.	– ежемесячно оплачиваются проценты по кредиту.

Проценты выплачены полностью. Кредит банку не возвращен. На заложенное имущество обращено взыскание и это имущество продано на публичных торгах за 118 000 000 руб., в том числе НДС – 18 000 000 руб.

Д-т 91/2	К-т 10/10	80 000 000 руб.	– списана стоимость переданных в залог материалов;
Д-т 76	К-т 91/1	118 000 000 руб.	– отражена в учете продажа материалов;
Д-т 91/1	К-т 68	18 000 000 руб.	– начислен НДС;

К-т 009 75 000 000 руб. – отражено в учете списание залоговых обязательств;  
 Д-т 66 К-т 76 90 000 000 руб. – отражено погашение кредита за счет средств от продажи залога;  
 Д-т 51 К-т 76 28 000 000 руб. – получено превышение суммы, вырученной от продажи материалов, над суммой залога.

На практике зачастую у залогодателя возникают расходы, связанные с оплатой услуг независимых оценщиков и страхованием предмета залога.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь.
2. Закон Республики Беларусь "О залоге" от 24.10.1993 г.
3. Указ Президента РБ от 24.05.1996 г. № 209 "О мерах по регулированию банковской деятельности в Республике Беларусь".
4. Постановление Совета Министров РБ от 26.05.1994 г. № 381 "Об утверждении Положения о форме договора о залоге (ипотеке) и порядке его регистрации" с изменениями и дополнениями.
5. Постановление Правления НБ РБ "Об утверждении инструкции о порядке предоставления (размещения) банками денежных средств в форме кредита и их возврата" от 30.12.2003 г. № 226.
6. Бредихина С.А. Бухгалтерский и налоговый учет кредитов и займов.—М., 2003.
7. Жуков Е.Ф. Деньги, кредит, банки.— М.— 2000.
8. Ханкевич Л.А. Банковское право Республики Беларусь.— Мн.— 2000.
9. Кузнецова М. Учет залога имущества/ Аудит и налогообложение.—2003.— № 10.

## РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ВЕСНА 2004 ГОДА

*Н.Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков  
 Л.А. Юркевич, студентка БГУ*

Настоящая статья представляет собой квартальный аналитический обзор рынка купли-продажи минских квартир в рамках исследования, проводимого под эгидой общественного объединения "Белорусское общество оценщиков" (БОО), начиная с 1999 года. Используются данные за весну 2004 года. Основным итогом прошедшего квартала является продолжение роста квартирного индекса БОО вплоть до значений, наибольших за весь период исследования.

### 1. Квартирный индекс БОО пока еще растет

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) этой зимой продолжал расти, и в январе достиг уровня \$630,6 (табл. 1). Отмеченный в прошлом квартале все увеличивающийся темп роста квартирного индекса в нынешнем квартале заметно снизился и принял величину в 11,7%.

Таблица 1

**Динамика квартирного индекса БОО (январь 2000 – апрель 2004)**

Месяц исследования	· 01	04	07	10	01	04	07	10	01	04	07	10	01	04	07	10	01	04
	2000	2000	2000	2000	2001	2001	2001	2001	2002	2002	2002	2002	2003	2003	2003	2003	2004	2004
Квартирный индекс БОО, USD	354,2	315	287	295	306	305,9	306	324	347	359	367	394	418	427	448	502,4	564,2	630,6
Изменение к предыдущему периоду	-28,7	-38,8	-28,5	8	11,2	-0,2	0,4	18	22,6	12,5	7,5	27	24,5	9	20,9	54,1	61,8	66,4
	-7,5%	-11%	-9%	2,8%	3,8%	-0,1%	0,1%	5,9%	7,0%	3,6%	2,1%	7,4%	6,2%	2,2%	4,9%	12,1%	12,3%	11,7%

По-прежнему сохраняется ярко выраженный сезонный характер изменения квартирного индекса БОО, что продемонстрировано на рисунке 1.

Этой весной индекс БОО для квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне \$612,53 до \$709,6 (табл. 2). По сравнению с январскими значениями (\$559,4...\$580,9) его диапазон увеличился на \$75,57 главным образом за счет увеличения цены квадратного метра на многокомнатные квартиры. Минимальная и максимальная удельные цены принадлежат, соответственно, четырехкомнатным и многокомнатным квартирам.

Таблица 2

**Индекс БОО для квартир с различным числом комнат**

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв.м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	642,0	61,1	11%
2-комнатные	625,6	66,2	12%
3-комнатные	628,3	67,5	12%
4-комнатные	612,5	51,3	9%
Многокомнатные	709,6	143,0	25%