

МЕТОДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ АНАЛИЗА И КОНТРОЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Гаджиева Б. А.

Научный руководитель: Джабраилова Н. Д.

Эффективное использование недвижимого имущества является необходимым условием функционирования бюджетного учреждения, что предполагает проведение своевременного анализа и контроля его использования.

Анализ использования недвижимого имущества начинается с изучения его наличия, состава, структуры и динамики. Недвижимое имущество может быть в виде основных средств и непроизведенных активов. Основные средства, в свою очередь, включают жилые помещения, нежилые помещения, сооружения, транспортные средства, прочие основные средства недвижимое имущество. Непроизведенные активы включают в себя землю, ресурсы недр, прочие непроизведенные активы.

В процессе анализа необходимо учитывать арендованное недвижимое имущество и недвижимое имущество, переданное в аренду, а также недвижимое имущество - предмет лизинга.

Анализ состава, структуры и динамики основных средств проводится по первоначальной стоимости отдельных групп, при этом наличие их на конец года определяется исходя из наличия на начало периода, поступления и выбытия за данный период.

Для оценки обеспеченности бюджетного учреждения основными средствами сопоставляют их фактическое наличие с плановой потребностью для выполнения возложенных функций. Показателем обеспеченности является фондовооруженность.

Обеспеченность основными средствами зависит от их движения и технического состояния основных средств. Состояние основных средств характеризуется следующими показателями:

1. Коэффициент обновления - отношение стоимости поступивших основных средств к первоначальной стоимости основных средств на конец периода.

2. Коэффициент выбытия - отношение стоимости выбывших основных средств к первоначальной стоимости основных средств на начало периода.

3. Коэффициент прироста - отношение суммы прироста основных средств к первоначальной стоимости основных средств на начало периода.

4. Срок обновления - отношение первоначальной стоимости основных средств на начало периода к стоимости поступивших основных средств.

5. Коэффициент износа (рассчитывается на начало и конец периода) - отношение суммы износа основных средств к их первоначальной стоимости.

6. Коэффициент годности (на начало и конец периода) - отношение остаточной стоимости основных средств к их первоначальной стоимости.

Уровень и динамика коэффициентов обновления, выбытия и прироста характеризуют темпы обновления основных средств. Поступление основных средств может осуществляться за счет ввода в эксплуатацию новых объектов, модернизации имеющихся объектов, приобретения и безвозмездного получения от юридических и физических лиц, аренды, переоценки. Выбытие - в результате ветхости и износа, продажи, передаче в аренду, переоценки.

Высокое значение коэффициента износа (более 50%) свидетельствует о низком техническом состоянии основных средств, а снижение коэффициента годности в динамике свидетельствует о необходимости замены основных средств.

Эффективность использования основных средств – недвижимого имущества бюджетного учреждения выражается в соотношении объема оказываемых услуг и основных средств, используемых для их получения. В качестве основных средств используют их среднегодовую остаточную

стоимость. При расчете среднегодовой стоимости основных средств наряду с собственными учитываются и арендуемые основные средства, при этом не учитывают стоимость основных средств, находящихся на консервации, в резерве и переданных в аренду. Для оценки эффективности использования основных средств бюджетного учреждения используют следующие показатели:

1. *Фондоотдача* (отношение объема оказываемых услуг в стоимостном или в натуральном выражении за определенный период к среднегодовой стоимости основных фондов).

2. *Фондоемкость* (отношение среднегодовой стоимости основных фондов к объему оказываемых услуг в стоимостном или в натуральном выражении за определенный период).

3. *Фондовооруженность* (отношение среднегодовой стоимости основных фондов к среднему числу работников бюджетного учреждения).

Анализ непроизведенных активов проводится по первоначальной стоимости, при этом наличие их на конец года определяется исходя из наличия на начало периода, поступления и выбытия за данный период. Чтобы оценить обеспеченность бюджетного учреждения непроизведенными активами сопоставляют их фактическое наличие с плановой потребностью для осуществления учреждением своей деятельности. [1]

Контроль сохранности недвижимого имущества бюджетного учреждения включает:

- проверку условий сохранения недвижимого имущества;
- проверку правильности эксплуатации недвижимого имущества;
- проверку правильности списания и выбытия недвижимого имущества;
- проверку правильности передачи недвижимого имущества в аренду;
- проверку правильности безвозмездной передачи недвижимого имущества;
- проверку правильности отображения в учете проведенных ремонтов недвижимого имущества;

- проверку правильности начисления амортизации недвижимого имущества;
- проверку правильности отнесения активов к недвижимому имуществу;
- проверку правильности проведения переоценки недвижимого имущества.

Также следует ознакомиться с порядком учета недвижимого имущества в бухгалтерии, при этом необходимо проверить: наличие соответствующей учетной документации на каждый объект; порядок закрепления материально ответственных лиц за объектами; наличие технической документации на соответствующие объекты.

Проверка наличия документации связана с проверкой сохранения основных средств и их наличием на дату проверки. Ревизионная группа должна тщательным образом проверить инвентарные карточки и сопоставить их с карточками учета по классификационным признакам. При выявлении расхождений результатов выясняют их причины. [2]

Для установления сохранности недвижимого имущества необходимо проверить порядок проведения инвентаризации объектов. Документами, регламентирующими порядок проведения инвентаризации, являются приказ Минфина России от 13.06.1995(в ред. от 08.11.2010) № 49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» и Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ. Проверяются инвентаризационные расчетные сведения, а также сведения результатов инвентаризации.

Список использованной литературы:

1. Климова Н.В. Направления совершенствования методики анализа состояния и эффективности использования основных средств// Экономический анализ: теория и практика.- 2008.- №6.
2. Мельник М.В., Пантелеев А.С., Звездин А.Л. Ревизия и контроль: Учебное пособие - М.: Инфра-М, 2007.