

DOI: 10.26794/2408-9303-2018-5-3-62-71  
УДК 657.019(045)  
JEL M41

# Проблемы гармонизации учета инвестиционной недвижимости в системах российских и международных стандартов

*Т.Ю. Дружиловская,*

Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского,  
Нижний Новгород, Россия  
<https://orcid.org/0000-0003-1345-9841>

*Э.С. Дружиловская,*

Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского,  
Нижний Новгород, Россия  
<https://orcid.org/0000-0003-2866-9825>

## АННОТАЦИЯ

Целью статьи является исследование проблем сближения учета инвестиционной недвижимости в системах российских стандартов бухгалтерского учета (РСБУ) и международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Актуальность вопроса обусловлена возрастанием роли таких объектов в деятельности российских организаций. Методология исследования включает в себя критический анализ современного регулирования вопросов учета инвестиционной недвижимости в системах РСБУ и МСФО. В статье использовались такие методы, как анализ и синтез, сравнение, метод аналогий, метод группировки, системный подход, логический подход. В результате исследований выявлены расхождение в понятийном аппарате, связанном с учетом инвестиционной недвижимости, в различных отечественных бухгалтерских нормативных документах, несоответствие трактовки понятия «инвестиционная недвижимость» в российских и международных стандартах финансовой отчетности, отличия в методологии первоначальной и последующей оценки инвестиционной недвижимости в РСБУ и МСФО. При этом в статье исследованы регламентации всех подсистем отечественных и международных стандартов финансовой отчетности. К подсистемам российских стандартов бухгалтерского учета отнесены нормативные документы организаций государственного и негосударственного секторов. К последним, в свою очередь, отнесены нормативные документы по бухгалтерскому учету финансовых и нефинансовых организаций. При анализе нормативных документов по бухгалтерскому учету финансовых организаций отдельно рассмотрены документы для кредитных и некредитных организаций. В качестве подсистем МСФО рассмотрены международные стандарты финансовой отчетности общественного (МСФО ОС) и необщественного секторов. Авторами дан критический анализ обоснованности регламентаций российских и международных стандартов финансовой отчетности в отношении учета инвестиционной недвижимости. Обоснованы перспективы дальнейшего сближения регламентаций по учету инвестиционной недвижимости в системах МСФО и РСБУ.

**Ключевые слова:** инвестиционная недвижимость; российские и международные стандарты; первоначальная оценка; последующая оценка; негосударственный сектор; государственный сектор; нефинансовые организации; некредитные финансовые организации; кредитные организации

**Для цитирования:** Дружиловская Т.Ю., Дружиловская Э.С. Проблемы гармонизации учета инвестиционной недвижимости в системах российских и международных стандартов. *Учет. Анализ. Аудит.* 2018;5(3):62-71. DOI: 10.26794/2408-9303-2018-5-3-62-71

DOI: 10.26794/2408-9303-2018-5-3-62-71  
UDC 657.01(045)  
JEL M41

# Problems of Harmonizing Investment Property Accounting According to Russian and International Standards

*T.U. Druzhilovskaya,*

Lobachevsky State University of Nizhni Novgorod,  
Nizhny Novgorod, Russia  
<https://orcid.org/0000-0003-1345-9841>

*E.S. Druzhilovskaya,*

Lobachevsky State University of Nizhni Novgorod,  
Nizhny Novgorod, Russia  
<https://orcid.org/0000-0003-2866-9825>

## ABSTRACT

The purpose of this article is to study the problems of convergence of investment property accounting in Russian and international financial reporting standards. The relevance of the question is due to the increasing role of such objects in the activities of Russian organizations. The research methodology includes the critical analysis of regulating modern investment property accounting in Russian and international financial reporting standards. This article uses such methods as analysis and synthesis, comparison, method of analogies, method of groupings, systems approach and logical approach. The study reveals discrepancies in the conceptual apparatus connected to investment property accounting; in various Russian regulatory documents; in interpretation of the notion of investment property in Russian GAAP and IFRS along with the differences in the investment property valuation methodology in Russian and international financial reporting standards.

This article investigated the regulation of all Russian and International financial reporting standards subsystems. Russian accounting standards subsystems are the regulatory documents of organizations belonging to public and private sectors. The latter includes the normative documents of financial and non-financial organizations. When analyzing the regulatory documents on accounting in financial organizations the documents of credit and non-credit institutions were considered separately. As international standards subsystems were considered International Public Sector Accounting Standards (IPSAS) and International Financial Reporting Standards for private sector. The authors give the critical analysis of the validity of the investment property accounting regulations in Russian and international financial reporting standards. The authors substantiate the prospects of the further convergence of the investment property accounting rules in Russian and international financial reporting standards.

**Keywords:** investment property; Russian and International standards; initial valuation; subsequent valuation; non-public sector; public sector; non-financial institutions; non-credit financial institutions; credit institutions

**Citation:** Druzhilovskaya T.U., Druzhilovskaya E.S. Problems of harmonizing investment property accounting according to russian and international standards. *Uchet. Analiz. Audit = Accounting. Analysis. Auditing*. 2018;5(3):62-71. (In Russ.). DOI: 10.26794/2408-9303-2018-5-3-62-71

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность гармонизации учета инвестиционной недвижимости связана с возрастанием ее использования в практике российских организаций и недостаточной разработанностью нормативного регулирования данных вопросов. Научные публикации на данную тему [1–14] демонстрируют дискуссионность многих подходов к учету инвестиционной недвижимости. Цель настоящей статьи состоит в исследовании наиболее значимых проблем в этой области. Задача исследования — анализ степени сближения учета инвестиционной недвижимости в системах российских стандартов бухгалтерского учета (РСБУ) и международных стандартов финансовой отчетности (МСФО).

## МЕТОДЫ

Исследования охватывали проблемные аспекты учета инвестиционной недвижимости в организациях различных сфер деятельности и секторов экономики. Методами исследования являлись такие, как метод аналогий, метод группировки, анализ, синтез, сравнение, системный и логический подходы. Источниками информации являлись российские и международные стандарты бухгалтерского учета и отчетности.

## РЕЗУЛЬТАТЫ

Представим результаты проведенных исследований. Следует признать, что понятие инвестиционной недвижимости пришло в российский учет из МСФО. Согласно МСФО (IAS) 40 и МСФО ОС 16 к инвестиционной недвижимости относятся земля и здания (или их части), удерживаемые с целью получения арендных платежей или выгоды от прироста их стоимости (но не для использования в производстве или поставке товаров либо услуг или в административных целях, или продажи в ходе обычной деятельности). В этом принципиальное отличие инвестиционной недвижимости от недвижимости, относящейся к основным средствам.

В системе российских бухгалтерских стандартов применение понятия «инвестиционная недвижимость» принципиально отличается

в зависимости от того, какую сферу деятельности отечественных организаций данные стандарты регламентируют. Так, для нефинансовых организаций негосударственного сектора в стандартах бухгалтерского учета не вводится понятие «инвестиционная недвижимость». Для финансовых негосударственных организаций вводятся достаточно близкие к инвестиционной недвижимости понятия. Так, для кредитных финансовых организаций (положение ЦБ РФ № 448-П) применяется понятие «недвижимость, временно не используемая в основной деятельности», а для некредитных финансовых организаций (положение ЦБ РФ № 492-П) — «инвестиционное имущество». Для организаций государственного сектора (ФС БУ «Основные средства») вводится понятие, полностью совпадающее с используемым в системе МСФО, — «инвестиционная недвижимость». Приведенное различие в терминологии, используемой в системе РСБУ для организаций различных сфер деятельности, является, на наш взгляд, результатом недостаточной урегулированности понятийного аппарата, применяемого в различных подсистемах РСБУ. Для сравнения отметим, что в системе МСФО и для необщественного [МСФО (IAS) 40], и для общественного сектора (МСФО ОС 16) применяется одно и то же понятие — «инвестиционная недвижимость».

Рассмотрим содержание групп объектов, относящихся к перечисленным выше группировкам в системе РСБУ.

Если говорить о нефинансовых организациях негосударственного сектора, то наиболее близкими к инвестиционной недвижимости объектами являются доходные вложения в материальные ценности. Согласно Плану счетов и Инструкции по его применению к доходным вложениям в материальные ценности относятся вложения организации в часть имущества, здания, помещения, оборудование и другие ценности, имеющие материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода. В ПБУ 6/01 указывается, что основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату

во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Из приведенных регламентаций можно сделать следующие выводы. Регламентация ПБУ 6/01, по сути, трактует доходные вложения в материальные ценности как часть основных средств. Это принципиально отличает данную регламентацию от международной: согласно МСФО основные средства и инвестиционная недвижимость качественно разные объекты: одни используются в производстве, поставке товаров, услуг, в административных целях, при продаже в ходе обычной деятельности, а другие для таких видов деятельности не используются. Существенно отличается от состава инвестиционной недвижимости в МСФО и состав доходных вложений в РСБУ. Согласно МСФО (IAS) 40 к инвестиционной недвижимости относятся только земля, здание и часть здания. В соответствии с российским Планом счетов к доходным вложениям относятся еще и оборудование, и другие материальные ценности, предоставляемые организацией другим лицам за плату во временное пользование. Таким образом, российский перечень объектов, сдаваемых в аренду и отражаемых в отчетности отдельно от остальных основных средств, шире, чем перечень объектов, сдаваемых в аренду и относящихся к инвестиционной недвижимости в МСФО. Однако следует учесть, что к инвестиционной недвижимости в международных стандартах относятся не только объекты, сдаваемые в аренду, но еще и удерживаемые с целью получения выгоды от прироста их стоимости. Такой цели использования доходных вложений в материальные ценности российские стандарты не предусматривают.

Рассмотрим состав «недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности» кредитных финансовых организаций. Согласно положению ЦБ РФ № 448-П в ее состав входят земельные участки, здания либо части здания, предназначенные для получения арендных платежей, а также для получения доходов от прироста их стоимости, но не для использования в качестве средств труда при оказании

услуг, в административных целях, в целях обеспечения безопасности, защиты окружающей среды. Нельзя не признать, что, несмотря на отличие в названии указанной группы объектов от названия «инвестиционная недвижимость», содержание ее идентично составу инвестиционной недвижимости в системе МСФО.

Идентичен составу инвестиционной недвижимости и состав инвестиционного имущества, регламентированного в системе РСБУ для некредитных финансовых организаций. Согласно положению ЦБ РФ № 492-П в состав инвестиционного имущества входят земельные участки, здания, части здания, предназначенные для получения арендных платежей и доходов от прироста их стоимости этого имущества, но не для использования в качестве средств труда при оказании услуг, в административных или управленческих целях, в целях обеспечения безопасности, защиты окружающей среды. Обратим также внимание на то, что состав «инвестиционного имущества» для некредитных финансовых организаций полностью идентичен составу «недвижимости, временно не используемой в основной деятельности» для кредитных финансовых организаций. В связи с этим возникает вопрос о причине различия их названий.

Для российских организаций государственного сектора предусмотрено использование понятия, полностью совпадающего с применяемым в МСФО понятием «инвестиционная недвижимость». При этом согласно ФС БУ «Основные средства» в состав данных объектов организаций госсектора входят объекты как недвижимости, так и движимого имущества, находящиеся во владении организации с целью получения арендной платы и увеличения стоимости недвижимого имущества, но не предназначенные для выполнения возложенных на организацию государственных и муниципальных полномочий и осуществления деятельности по выполнению работ, оказанию услуг либо для управленческих нужд и продажи. Таким образом, несмотря на совпадение названия объектов инвестиционной недвижимости в МСФО и ФСБУ «Основные средства», состав их отличается в связи с отношением к инвестиционной недвижимости в российском стандарте

еще и движимого имущества. Обратим также внимание на нелогичность именованья группы объектов, в состав которых входит движимое имущество, термином «недвижимое имущество».

Представим оценку произведенного сравнения квалификации объектов, относящихся и не относящихся к инвестиционной недвижимости в системах российских и международных стандартов.

Группировка объектов учета преследует цель отдельного отражения в отчетности групп объектов, имеющих качественно различное экономическое содержание, а также цель объединения тех объектов, к учету которых будут предъявлены различные требования. Так и в отношении объектов инвестиционной недвижимости ставится цель отделить их от идентичных по физическим свойствам объектов основных средств. Качественной особенностью основных средств является предназначение их для использования в собственной деятельности организации: производственной, торговой, связанной с выполнением работ или оказанием услуг. В отличие от этого, качественной особенностью инвестиционной недвижимости является то, что она принадлежит организации, но не используется для собственных нужд. Если данная недвижимость сдается в аренду, то ее использование для собственных нужд осуществляется уже не арендодателем, а арендатором. И для арендодателя вся ценность данного имущества заключается в возможности обеспечивать доходы от арендных платежей. Выгода от инвестиционного имущества может быть и не только в связи с его сдачей в аренду, но и в том случае, если это имущество не используется вообще, но стоимость его возрастает с течением времени. Это означает потенциальную возможность извлечь выгоду из продажи этого имущества в будущем по цене, значительно превышающей цену покупки.

Если следовать приведенной логике разделения объектов основных средств и инвестиционной недвижимости, то возникает вопрос: почему в системе МСФО к инвестиционной недвижимости относится только недвижимое имущество? Чем по специфике своего исполь-

зования отличается сданное в аренду недвижимое имущество от сданного в аренду движимого имущества? И разве выгоду от увеличения стоимости можно получить только в отношении земли и зданий (или их частей)? Например, организация может вложить денежные средства в произведения искусства современных еще недостаточно известных авторов с ожиданием в перспективе возрастания интереса к их творчеству. А вложения средств в драгоценные металлы? Все это не относится к недвижимости, но обладает всеми свойствами, характерными для качественных особенностей инвестиционной недвижимости. Конечно, российский учет должен приближаться к системе МСФО, но и сама международная система не может не подлежать критическому анализу. В этом отношении включение в систему российских бухгалтерских стандартов в группу объектов, которые должны обособленно отражаться в отчетности отдельно от основных средств (как бы эта группа ни называлась), еще и объектов движимого имущества, нам представляется более логичным, чем трактовка данной группировки в системе МСФО.

Рассмотрим вопросы оценки объектов инвестиционной недвижимости в МСФО и их аналогов в системе российских стандартов.

Разграничение в системе международных стандартов группы объектов инвестиционной недвижимости и объектов недвижимости, относящихся к основным средствам, обуславливает различный подход к их оценке. Согласно МСФО (IAS) 16 и МСФО ОС 17 в первоначальную стоимость объекта основных средств включаются цена его покупки, все затраты, относящиеся к доставке и приведению его в состояние, необходимое для эксплуатации, а также расчетная оценка затрат на демонтаж объекта и восстановление занимаемого им участка в случае наличия соответствующих обязательств у организации. В соответствии с МСФО (IAS) 40 и МСФО ОС 16 первоначальная стоимость приобретенной инвестиционной недвижимости включает цену ее покупки и любые затраты, непосредственно относящиеся к приобретению. Сравнение представленных формулировок показывает отличие в отношении включения в первоначальную

стоимость инвестиционной и неинвестиционной недвижимости вышеназванных затрат на демонтаж и восстановление участка. Согласно МСФО (IAS) 16 и МСФО ОС 17 такие затраты будут включены в первоначальную стоимость основных средств, а МСФО (IAS) 40 и МСФО ОС 16 не содержат аналогичного требования в отношении инвестиционной недвижимости. И вновь, на наш взгляд, имеется нелогичность в системе международных стандартов. Почему в первоначальную стоимость недвижимости, которая используется для собственных нужд организации, следует включать затраты на демонтаж и восстановление территории, а в том случае, если такая недвижимость будет сдана в аренду, в ее первоначальную стоимость такие затраты не будут включены?

Если говорить о регламентации первоначальной стоимости инвестиционной недвижимости в системе российских бухгалтерских стандартов, то следует признать ее недостаточно разработанной. Такие правила отсутствуют для недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, негосударственных кредитных организаций. Не представлены отдельные требования к первоначальной оценке доходных вложений в материальные ценности для нефинансовых негосударственных организаций. Для остальных российских организаций регламентации формирования первоначальной стоимости инвестиционной недвижимости близки к правилам МСФО (IAS) 40 (для некредитных финансовых организаций негосударственного сектора) и к требованиям МСФО ОС 16 (для организаций государственного сектора).

Проанализируем подходы к последующей оценке инвестиционной недвижимости.

В системе международных стандартов правила последующей оценки инвестиционной недвижимости принципиально отличаются от правил последующей оценки основных средств. Согласно МСФО (IAS) 40 и МСФО ОС 16 организация может выбрать в качестве последующей оценки инвестиционной недвижимости модель учета по справедливой стоимости либо модель учета по первоначальной стоимости. При этом в случае выбора модели учета по первоначальной стоимости организация должна

оценивать все свои объекты инвестиционной недвижимости в соответствии с требованиями соответственно МСФО (IAS) 16 и МСФО ОС 17 для этой модели. В случае же выбора организацией модели последующей оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости такая оценка осуществляется согласно МСФО (IAS) 40 и МСФО ОС 16 напрямую по указанной стоимости без вычета накопленной амортизации и убытков от обесценения. Обратим внимание, что для объектов основных средств в случае выбора модели их последующей оценки по переоцененной стоимости в МСФО (IAS) 16 и МСФО ОС 17 такая стоимость определяется как справедливая стоимость на дату переоценки за вычетом последующих накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Сравнивая две последние регламентации (модели переоцененной стоимости в МСФО (IAS) 16 и в МСФО (IAS) 40, а также в МСФО ОС 17 и МСФО ОС 16), можно сделать вывод, что МСФО (IAS) 40 и МСФО ОС 16 указывают на непосредственное использование справедливой стоимости для последующей оценки инвестиционной недвижимости, а МСФО (IAS) 16 и МСФО ОС 17 требуют вычитать из справедливой стоимости основных средств амортизацию и убытки от обесценения. И вновь, на наш взгляд, указанное различие не продиктовано разницей в экономической сущности объектов недвижимости, относящихся к инвестиционной недвижимости и основным средствам. При этом, полагаем, что отражение согласно МСФО (IAS) 40 и МСФО ОС 16 переоцененных объектов по справедливой стоимости дает более объективную их оценку, чем использование модели МСФО (IAS) 16 и МСФО ОС 17, при которой из этой уже и так наиболее объективной оценки вычитаются амортизация и убытки от обесценения.

Обратимся к системе российских нормативных документов по бухгалтерскому учету. Следует отметить, что в указанной системе для нефинансовых негосударственных организаций и организаций государственного сектора в настоящее время не представлены отдельные регламентации по последующей оценке объектов инвестиционной недвижимости.

Таблица / Table

**Требования к учету инвестиционной недвижимости в РСБУ и в МСФО /  
Requirements for accounting of investment property in RAS and IFRS**

Признак сравнения / Feature for comparison	Сходство / Similarity	Различие / Difference
1. Применение термина «инвестиционная недвижимость»	Применение в МСФО и в РСБУ (для отдельных групп организаций) термина «инвестиционная недвижимость»	Термин «инвестиционная недвижимость» в МСФО применяется по отношению к любой организации, а в РСБУ – для отдельных групп организаций
2. Состав объектов, относящихся к инвестиционной недвижимости	Включение в инвестиционную недвижимость земли, зданий, частей зданий, предназначенных для сдачи в аренду	В системе РСБУ в состав инвестиционной недвижимости может входить и движимое имущество (для отдельных групп организаций). Отсутствие в составе инвестиционной недвижимости для отдельных групп российских организаций, объектов, предназначенных для извлечения выгоды из прироста их стоимости
3. Первоначальная оценка инвестиционной недвижимости	Включение в первоначальную стоимость затрат на приобретение объекта	Отсутствие для отдельных групп российских организаций требования применения справедливой стоимости к оценке инвестиционной недвижимости
4. Последующая оценка инвестиционной недвижимости	Применение двух моделей последующей оценки. Аналогия подхода к последующей оценке по первоначальной стоимости в МСФО и в РСБУ для отдельных групп организаций	Отличие в применении последующей модели оценки инвестиционной недвижимости по переоцененной стоимости для отдельных групп российских организаций. Отсутствие для некоторых групп отечественных организаций регламентаций по применению справедливой стоимости для последующей оценки инвестиционной недвижимости

Источник / Source: разработано авторами / developed by the authors.

Для перечисленных организаций требования к такой оценке включены в соответствующие нормативные документы, устанавливающие правила учета основных средств: ПБУ 6/01 (для нефинансовых негосударственных организаций) и ФСБУ «Основные средства» (для организаций государственного сектора).

Согласно ПБУ 6/01 последующая оценка доходных вложений в материальные ценности может определяться путем пересчета их первоначальной или текущей (восстановительной) стоимости и суммы амортизации, начисленной за время использования объекта. Такая

модель близка к применяемой в МСФО (IAS) 16 модели учета по переоцененной стоимости. Разница будет при этом в том, что в системе российских стандартов для организаций, не относящихся к организациям госсектора, пока еще не введено требование учета обесценения активов. Таким образом, для нефинансовых негосударственных российских организаций модель последующей оценки инвестиционной недвижимости по переоцененной стоимости не будет соответствовать регламентациям по последующей оценке инвестиционной недвижимости в МСФО (IAS) 40.

Для российских организаций государственного сектора в связи с принятием федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций госсектора «Основные средства» введено требование учета обесценения основных средств при формировании их последующей оценки. Поскольку инвестиционная недвижимость таких организаций трактуется данным федеральным стандартом как часть основных средств, последующая оценка объектов инвестиционной недвижимости будет определяться так же, как и для основных средств. Иными словами, последующей оценкой инвестиционной недвижимости будет ее балансовая стоимость за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. При этом под балансовой стоимостью в стандарте понимается первоначальная стоимость актива с учетом ее изменений. К последним относится в том числе переоценка. Следует также отметить, что согласно вышеназванному стандарту объект, предназначенный для отчуждения не в пользу организаций государственного сектора, отражается в бухгалтерском учете по справедливой стоимости. Таким образом, несмотря на сближение с регламентациями международных стандартов в отношении введения учета обесценения объектов инвестиционной недвижимости, федеральный стандарт сохраняет подход к последующей оценке инвестиционной недвижимости, не предназначенной для отчуждения не в пользу организаций госсектора, близких к регламентациям МСФО ОС 17 [а следовательно, и МСФО (IAS) 16], а не МСФО ОС 16 [а следовательно, и МСФО (IAS) 40].

Для остальных отечественных организаций требования к формированию последующей оценки объектов инвестиционной недвижимости близки к регламентациям МСФО (IAS) 40.

В системе российских бухгалтерских стандартов проблема гармонизации оценки инвестиционной недвижимости с регламентациями МСФО сопряжена и с введением в систему РСБУ оценки по справедливой стоимости. До сих пор такая оценка не применяется для нефинансовых организаций, не относящихся к государственному сектору. Уже отсутствие применения справедливой стоимости не позволит приблизить последующую оценку объ-

ектов инвестиционной недвижимости таких организаций к регламентациям МСФО (IAS) 40, требующим непосредственного использования справедливой стоимости для такой оценки.

Для российских финансовых организаций и организаций госсектора оценка по справедливой стоимости введена. Вместе с тем в системе РСБУ пока отсутствует аналог международного стандарта МСФО (IFRS) 13, в связи с чем остается открытым вопрос о методике определения величины справедливой стоимости объектов в конкретных ситуациях. Так, в положениях ЦБ РФ № 492-П для некредитных финансовых организаций и № 448-П для кредитных финансовых организаций в отношении методики оценки справедливой стоимости дается лишь ссылка на МСФО (IFRS) 13. В федеральном стандарте бухгалтерского учета государственного сектора не приводятся не только правила определения справедливой стоимости, но не дается и ссылка на какой-либо другой стандарт, содержащий регламентации по расчету данной стоимости.

В *таблице* приведено сравнение методики учета инвестиционной недвижимости в системах российских и международных стандартов на современном этапе.

## ВЫВОДЫ

Проведенные исследования показывают, что последние нормативные документы, принятые в системе РСБУ, имеют явную тенденцию на усиление сближения с регламентациями МСФО. Вместе с тем данные нововведения не устраняют полностью отличия в учете инвестиционной недвижимости российских организаций от регламентаций МСФО. Полагаем, что дальнейшее развитие отечественной системы бухгалтерского учета позволит решить данную проблему. Выскажем мнение и о том, что сами международные стандарты в отношении учета инвестиционной недвижимости не являются в полной мере гармоничными и сбалансированными на сегодняшний день. Это говорит о необходимости принятия взвешенных решений относительно степени сближения регламентаций по учету инвестиционной недвижимости в системах РСБУ и МСФО.



## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Гетьман В. Г., Гришкина С. Н., Рожнова О. В., Сафонова И. В., Сиднева В. П. Методология и зарубежная практика учета инвестиционной собственности. М.: Русайнс; 2014. 124 с.
2. Вахрушина М. А., Бородин О. А. Проблемы первоначальной оценки инвестиционной недвижимости: сравнительный анализ принципов МСФО и РПБУ. *Международный бухгалтерский учет*. 2012;23:2–12.
3. Дружиловская Э. С. Инвестиционные активы как новый учетный объект и правила его оценки в российском и международном учете. *Международный бухгалтерский учет*. 2014;39(333):15–29.
4. Кабанец Н. С., Одинцова Т. М. Инвестиционная недвижимость: сущность, особенности учета и оценки в российской практике и по МСФО. *Экономика и управление: теория и практика*. 2016;2(1):63–71.
5. Крятова Л. А., Эзопова-Сорокина О. С. Особенности учета основных средств и инвестиционной недвижимости в соответствии с требованиями МСФО. *Российский экономический интернет-журнал*. 2017;2:21.
6. Куликова Л. И. Признание и оценка инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IAS) 40. *Международный бухгалтерский учет*. 2012;9:2–7.
7. Мельник М. В., Муравицкая Н. К., Герасимова Е. Б. *Бухгалтерский учет и анализ*. М.: КноРус; 2015. 356 с.
8. Мизиковский Е. А., Дружиловская Т. Ю. Методология формирования финансовой отчетности в системах российских и международных стандартов. Нижний Новгород: Изд-во ННГУ; 2013. 336 с.
9. Пономарева С. В., Мерзлякова Н. А. Инструменты расчета, оценки и моделирования инвестиционного имущества промышленного предприятия в соответствии с международными стандартами. *Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии*. 2017;6(49):98–102.
10. Рожнова О. В. Актуальные вопросы оценки по справедливой стоимости активов и обязательств. *Международный бухгалтерский учет*. 2013;23:2–8.
11. Хусенова С. Х. Инвестиционная недвижимость: требования российских правил и МСФО к представлению информации в финансовой отчетности. Студент. Аспирант. Исследователь. 2016;11(17):78–87.
12. Яковлева Л. Я. Финансовая отчетность по операциям с инвестиционной недвижимостью. *Инновационное развитие экономики*. 2016;5(35):202–206.
13. Bandyopadhyay S. P., Chen C., Wolfe M. The predictive ability of investment property fair value adjustment under IFRS and the role of accounting conservatism. *Advances in Accounting*. 2017;38:1–14.
14. Kulikova L. I., Samitova A. R., Aletkin P. A. Investment Property Measurement at Fair Value in the Financial Statements. *Mediterranean Journal of Social Sciences*. 2015;6(1):401–405.

## REFERENCES

1. Get'man V.G., Grishkina S. N., Rozhnova O. V., Safonova I. V., Sidneva V. P. Methodology and foreign practice of investment property accounting. Moscow: Rusyns; 2014. 124 p. (In Russ.).
2. Vahrushina M.A., Borodin O.A. Initial assessment of investment property: a comparative analysis of the IFRS principles and the Russian accounting principles. *International Accounting*. 2012;23:2–12. (In Russ.).
3. Druzhilovsky E. S. Investment assets as a new accounting object and its assessment in Russian and international accounting. *International Accounting*. 2014;39(333):15–29. (In Russ.).
4. Kabanets N. S. Odintsova T.M. Investment properties: nature, peculiarities of accounting and evaluation in the Russian practice and according to the IFRS. *Economics and Management: Theory and Practice*. 2016;2(1):63–71. (In Russ.).
5. Kretova L. A., Aesop-Sorokina O. S. Peculiarities of accounting of fixed assets and investment property in accordance with the requirements of IFRS. *Russian Economic Internet magazine*. 2017;2:21. (In Russ.).

6. Kulikova L. I. Recognition and measurement of investment property in accordance with IFRS (IAS) 40. *International Accounting*. 2012;9:2–7. (In Russ.).
7. Mel'nik M.V., Muravitskaya N. K., Gerasimova E. B. Accounting and analysis. Moscow: KnoRus Company; 2015. 356 p. (In Russ.).
8. Mizikovskiy E. A., Druzhilovskaya T. U. Methodology of formation of financial statements in compliance with Russian and international standards. Nizhny Novgorod: Publishing House UNN; 2013. 336 p. (In Russ.).
9. Ponomareva S. V., Merzlyakova N. A. Tools for calculation, evaluation and simulation of investment of the assets of industrial enterprises in accordance with international standards. *Competitiveness in the Global World: Economics, Science, Technology*. 2017;6(49):98–102. (In Russ.).
10. Rozhnova O. V. Topical issues of fair value measurement of assets and liabilities. *International Accounting*. 2013;23:2–8. (In Russ.).
11. Hasenova S. H. Investment property: the requirements of the Russian regulations and the IFRS to presenting information in financial reporting. *Student. Post-graduate Student. Researcher*. 2016;11(17):78–87. (In Russ.).
12. Yakovleva L. Y. Financial reporting of transactions with investment property. *Innovative Development of the Economy*. 2016;5(35):202–206. (In Russ.).
13. Bandyopadhyay S. P., Chen C., Wolfe M. The predictive ability of investment property fair value adjustments under the IFRS and the role of accounting conservatism. *Advances in Accounting*. 2017;38:1–14.
14. Kulikova L. I., Samitova A. R., Aletkin P. A. Investment Property Measurement at Fair Value in the Financial Statements. *Mediterranean Journal of Social Sciences*. 2015; 6(1):401–405.

### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

**Дружиловская Татьяна Юрьевна** — доктор экономических наук, профессор кафедры бухгалтерского учета Института экономики и предпринимательства, Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского, Нижний Новгород, Россия  
tdruzhilovskaya@yandex.ru

**Дружиловская Эмилия Сергеевна** — кандидат экономических наук, доцент кафедры бухгалтерского учета Института экономики и предпринимательства, Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского, Нижний Новгород, Россия  
druzhilovskaya@yandex.ru

### ABOUT THE AUTHORS

**Tatyana U. Druzhilovskaya** — Dr. Sci. (Econ.), Professor of the Accounting Department in the Institute of Economics and Entrepreneurship, Lobachevsky State University of Nizhni Novgorod, Nizhny Novgorod, Russia  
tdruzhilovskaya@yandex.ru

**Emilia S. Druzhilovskaya** — Can. Sci. (Econ.), Assistant Professor in the Institute of Economics and Entrepreneurship, Lobachevsky State University of Nizhni Novgorod, Nizhny Novgorod, Russia  
druzhilovskaya@yandex.ru