

ОСОБЕННОСТИ АУДИТА ЗЕМЛИ КАК ОБЪЕКТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Финансовая отчетность организации является публичной. Для повышения доверия пользователей к финансовой отчетности организации прибегают к услугам аудита. Цель аудитора при проведении проверки финансовой отчетности – выразить мнение о ее достоверности, о соблюдении законодательства. При этом любой аспект хозяйственной деятельности с учетом его отраслевой принадлежности подлежит анализу аудитора, если он может существенно повлиять на текущую и последующую деятельность организации.

Как правило, значительную долю в имуществе организации составляют основные средства. Поэтому именно им уделяется значительное внимание в программе аудита. Одним из важнейших объектов основных средств для любой организации, особенно если речь идет о сельском хозяйстве, строительстве или других отраслях, является земля. В этих отраслях использование земельных участков играет ключевую роль. В бухгалтерском учете земля имеет особый статус, поскольку она не подвержена физическому износу; ее стоимость с течением времени, как правило, увеличивается; она не требует амортизации.

Основными задачами, которые решает аудиторская проверка операций с земельными участками, являются следующие:

– Аудит документов на землю. Необходимо проверить наличие и правильность оформления правоустанавливающих документов (свидетельства о праве собственности, договора аренды и т. д.). Это важно для подтверждения легитимности прав на землю.

Земельный участок считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации, соответственно, его создания, изменения, прекращения существования. Право на земельный участок, ограничения (обременения) права на земельный участок возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации, соответственно, их возникновения, перехода, прекращения. Право пользования земельным участком удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации [1–2].

– Аудит бухгалтерского учета (поступление, выбытие), в том числе на забалансовых счетах. Земля может находиться у организации на праве частной собственности, постоянного или временного пользования, либо в аренде. В первом случае она учитывается на балансе организации, во втором – в составе внебалансовых активов.

От вида вещного права на земельные участки зависит порядок бухгалтерского учета по их получению. Если организации предоставлен земельный участок в частную собственность, то затраты на его приобретение включаются в стоимость соответствующего объекта основных средств с момента государственной регистрации участка. Так, Инструкция по бухгалтерскому учету основных средств указывает, что земельные участки, вложения в земельные участки, в улучшение земель, в объекты природопользования принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств.

В отдельных случаях земельный участок может быть учтен как доходные вложения в материальные активы на основании норм Инструкции по бухгалтерскому учету инвестиционной недвижимости. Такой вид актива возникает, когда земельный участок передается в пользование сторонним лицам.

Организация не всегда приобретает земельные участки в собственность, она может получить право постоянного пользования земельным участком. В таком случае выполняются условия признания нематериальных активов, понесенные расходы следует учитывать в составе первоначальной стоимости нематериальных активов (как имущественные права в отношении иных объектов).

Также аудитор проверяет корректность отражения затрат на улучшение земли.

– Аудит оценки земли. При постановке земли на баланс организации она оценивается по первоначальной стоимости, которая определяется исходя из стоимости приобретения (включая государственные пошлины, налоги и другие затраты на оформление права собственности: расходы по оплате стоимости работ по подготовке земельно-кадастровой документации, разработке

проекта отвода земельного участка с установлением его границ на местности, оплата услуг регистрирующего органа за государственную регистрацию создания земельного участка и возникновения права на него); рыночной стоимости на момент ввода в эксплуатацию (если земля получена в дар или в результате обмена).

– Контроль правильности начисления амортизации и отнесения ее на затраты в бухгалтерском и налоговом учете. Земельные участки, учтенные в составе основных средств, объектами начисления амортизации не являются. Если же организация получает права пользования земельным участком, то на такой актив распространяются правила начисления амортизации.

– Аудит налоговых аспектов. Важно проверить правильность определения функционального использования земельных участков для целей исчисления земельного налога и других налоговых обязательств, связанных с владением и использованием земли. Это может повлиять на финансовые результаты организации.

– Состояние и использование земли. Аудиторы должны изучить состав и структуру земельного фонда, оценить фактическое использование земельного участка, его состояние и соответствие целевому назначению, установить возможные нарушения в землепользовании. Это может включать проверку наличия обременений или ограничений на использование. Также проводится оценка эффективности использования земель и разработка мероприятий, направленных на ее повышение.

– Инвентаризация. Проведение инвентаризации земельных участков для подтверждения их наличия и состояния, а также сопоставление с данными бухгалтерского учета. Также аудитор может инициировать проведение инвентаризации земель для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель, а также выявления фактов самовольного занятия земельных участков.

– Экологические аспекты. Важно учитывать экологические требования и обязательства, связанные с использованием земли, особенно если участок находится в охраняемой зоне или подлежит специальным условиям использования. Экологический мониторинг земельных ресурсов актуален в современное время и обусловлен тем, что в настоящее время в почвенном покрове республики происходят различные изменения.

Отсутствие достаточных знаний действующего законодательства в области недвижимости часто приводит к негативным последствиям, таким как утрата права на земельный участок, выявление ограничений земельного участка, невозможность распоряжения объектом, раздела земельного участка, выделения доли, наложение штрафов за непропорциональное использование, трудности получения разрешительной документации.

Проведение комплексного аудита земельного участка позволяет в дальнейшем оценить весь инвестиционный проект и защитить собственника бизнеса от наступления негативных последствий.

Список использованной литературы

1. **Кодекс** Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. № 425-3 : принят Палатой представителей Нац. собр. Респ. Беларусь 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. Нац. собр. Респ. Беларусь 28 июня 2008 г. // Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=Hk0800425> (дата обращения: 29.10.2024).

2. **Раковец, В.** Приобретение земельного участка / В. Раковец // Главный бухгалтер. – 2020. – № 20. – С. 62.