

**КОНТРОЛЬ ЗА ЗДІЙСНЕННЯМ ОПЕРАЦІЙ З ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Теоретичні основи проведення контролю за інвестиційною нерухомістю висвітлені у працях таких вітчизняних науковців як: В.В. Бабича, Ф.Ф. Бутинця, Б.І. Валуєва, С.Ф. Голова, О.О. Ємця, В.І.Єфіменка, Г.Г. Кірейцева, М.В. Кужельного, Я.Д. Крупки, Є.В. Мниха, А.А. Пересади, О.М. Петрука, М.С. Пушкара, В.С. Рудницького, В.В. Сопка, Н. Ткаченко, М.Г. та ін.

Контроль є одним з найважливіших процесів на підприємстві, адже він здійснюється для досягнення узгодженості й синхронізації зусиль виконавців, виявлення розбіжностей і протиріч у їхній діяльності. Контроль проводиться з метою дотримання законності при здійсненні господарських операцій, виконання певних правил, що регламентують діяльність підприємств і витрачання коштів, сировини та інших ресурсів.

Ефективний розвиток і розповсюдження операцій з інвестиційною нерухомістю, неможливі без належного контролю за цим процесом, який гальмується відсутністю методики проведення контрольних заходів. Проста адаптація методики контрольних заходів інших видів діяльності і відповідних їм організаційних прийомів без урахування специфіки операцій з інвестиційною нерухомістю неефективна, вона підвищує ризик надання помилкової інформації. Відсутність цієї методики ставить під сумнів якість і достовірність операцій з інвестиційної нерухомості. Розробка методики контролю операцій з інвестиційною нерухомістю можлива лише за наявності теоретичних досліджень, що розкривають механізм проведення системного контролю в умовах дії ринкової економіки.

З точки зору економічної сутності інвестиційної нерухомості, операція формує сукупність процедур, вживаних для збору, обліку і узагальнення інформації про майно та земельні ділянки, а також для планування фінансово-господарської діяльності в рамках реалізації договору по операціях з інвестиційною нерухомістю .

На існуючому етапі здійснення операцій з інвестиційною нерухомістю традиційний бухгалтерський облік вже не задовольняє вимоги управління даним процесом. Такі вимоги створюють передумови до виникнення нового напрямку діяльності спеціалістів в області контролю господарських операцій, заснованого на синтезі обліку, калькуляції, аналізу, прогнозування, економіко-математичних методів, де система контролю стає повноправним елементом в управлінні діяльністю підприємством.

Контроль за виконанням операцій з інвестиційною нерухомістю повинен здійснюватися ще на стадії укладання угоди по реалізації інвестиційної нерухомості в діяльності кожного суб'єкта господарювання. В цьому випадку керівнику необхідно дотримуватись принципів управлінських рішень. Метою такого рішення є складання виробничої програми, яка забезпечить

максимізацію прибутку з урахуванням існуючих обмежень, що характеризують себе як чинники, що обмежують виробництво або реалізацію продукції.

Необхідність посилення внутрішнього та зовнішнього контролю заінвестиційною нерухомістю обумовлюється зростанням нестабільності зовнішнього середовища та ускладненням управління активами. Вчені виділяють два основні види контролю: внутрішній та зовнішній.

Внутрішній контроль – політика і процедури контролю, прийняті управлінським персоналом суб'єкта господарювання з метою забезпечення правильного та ефективного ведення господарської діяльності, збереження активів, запобігання шахрайству та помилкам, а також виявлення їх, забезпечення точності і повноти облікових записів, своєчасної підготовки достовірної фінансової інформації.

Зовнішній контроль – система процедур та методів контролю, які здійснюють державні органи та незалежні компанії, з метою перевірки правильності облікових процесів на підприємствах.

Під час здійснення внутрішнього контролю інвестиційної нерухомості контролюється:

- правильність ведення первинного та зведеного обліку по руху інвестиційної нерухомості;
- визначення вартості інвестованого об'єкту, метод правильності вибору та доцільності методики нарахування амортизації;
- контроль за використанням, в ході діяльності.

Для більш якісного внутрішнього контролю ми пропонуємо здійснювати такі дії:

- удосконалити методику обліку надходження та вибуття інвестиційної нерухомості у системі аналітичних рахунків, що дозволить спростити систему контролю;
- розробити бухгалтерську модель економічного механізму амортизації, що сприятиме вирішенню проблем фінансового, внутрішньо – господарського контролю амортизаційних процесів та їх податкового аспекту;
- створити картотеки по розміщенню інвестиційної нерухомості, для зовнішніх користувачів.

Зовнішній контроль за інвестиційною нерухомістю спрямований на:

- перевірку правильності віднесення об'єкта до інвестиційної нерухомості;
- правильність віднесення витрат при нарахуванні амортизації на інвестиційний об'єкт;
- дотримання податкового законодавства, щодо обліку інвестиційної нерухомості;
- правильність списання з балансу інвестиційної нерухомості при вибутті.

З вище наведеного випливає, що інвестиційна нерухомість суттєво впливає на діяльність підприємства, оскільки вона є частиною його активів, тому контроль за станом їх збереження, наявності та ефективності використання має бути обов'язковим. Даний контроль повинен бути ретельним,

повним, достовірним, обґрунтованим та відповідати чинному законодавству. Ефективна політика внутрішнього контролю та ряд заходів, спрямованих на покращення процесу контролю, для зовнішніх служб дасть змогу удосконалити організацію та методику контролю інвестиційної нерухомості, підвищити їх інформативність і прогнозувати ефективність їх використання на підприємстві в майбутньому.

#### Література

1. Марчук І.О. Сучасні підходи до організації контролю інвестиційної нерухомості. / І.О.Марчук [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://ic.faaf.org.ua/pdf/112-suchasni-pidhodi-do-organizacii-kontrolyu-investycyjnoi-neruhomosti.pdf>

2. Пилипенко А.А. Організація обліку і контролю [Текст] / А.А. Пилипенко, В.І. Отенко. – Харків : вид. ХДЕУ, 2012. – 288 с.

УДК 657.471

ЛЕНДЕЛ О.І., РЕСЛЕР М.В.  
Мукачівський державний університет

### ОРГАНІЗАЦІЯ ОБЛІКОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ ДЛЯ ПОТРЕБ УПРАВЛІННЯ

В управлінні діяльністю підприємства важливе місце посідає його облікове забезпечення. Дієва система обліку продукує потрібний обсяг інформації, необхідної управлінцям. Так, С. А. Думлер стверджував, що дані обліку обіймають 78,5 % від загального обсягу інформації про підприємство. При цьому облікова робота щодо організації, методики здійснення та узагальнення інформації про фінансові результати становить близько 40 % [1, с. 25].

Проте на сьогодні, наведені цифрові показники є завищеними, оскільки як зазначає М. С. Пушкар, в умовах річного оприлюднення даних згаданий показник, можливо, був би близьким до наведених цифр, але за розвинутої системи обліку на фінансовий облік результатів діяльності припадає приблизно 5-10 % інформації [2, с. 116].

Шляхи удосконалення системи управління суб'єктів господарювання взаємопов'язані з покращенням організації і методики бухгалтерського обліку, які формують інформаційний базис для управлінського персоналу, що ухвалює економічно обґрунтовані рішення. У сучасних умовах господарювання важливе значення відіграє бухгалтерський облік господарських операцій підприємства, де відображаються як понесені витрати (використання матеріальних, трудових, фінансових та інших ресурсів), так і отримані доходи (втілюються в економічних вигодах за результати ефективної діяльності суб'єктів господарювання).

З метою формування інформації для потреб управління, щоб забезпечити його ефективне функціонування, управлінський персонал повинен володіти економічно обґрунтованими даними стосовно основних об'єктів бухгалтерського обліку з врахуванням впливу факторів як зовнішнього, так і внутрішнього середовища [3]. Представлена управлінському персоналу (керівникам, менеджерам) інформація повинна у



# МУКАЧІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

89600, м. Мукачево, вул. Ужгородська, 26

тел./факс +380-3131-21109

Веб-сайт університету: [www.msu.edu.ua](http://www.msu.edu.ua)

E-mail: [info@msu.edu.ua](mailto:info@msu.edu.ua), [pr@mail.msu.edu.ua](mailto:pr@mail.msu.edu.ua)

Веб-сайт Інституційного репозитарію Наукової бібліотеки МДУ: <http://dspace.msu.edu.ua:8080>

Веб-сайт Наукової бібліотеки МДУ: <http://msu.edu.ua/library/>