

УДК 657.1

УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНИХ ПОЛОЖЕНЬ ВНУТРІШНЬОГО КОНТРОЛЮ ОПЕРАЦІЙ ДОВІРЧОГО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

Михальчишина Л.Г.

Вінницький національний аграрний університет

В статті розглядаються напрями удосконалення організаційно-методичних положень внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном.

Ключові слова: контроль, нерухоме майно, шахрайство, організація, методика.

Постановка проблеми. Розвиток ринкових відносин господарювання актуалізує використання підприємствами концепції управління, орієнтованої на перехід від ситуаційного до системного управління, що обумовлює потребу в ефективних контрольних інструментах. Зважаючи на специфіку довірчого управління та ризик втрати нерухомого майна, виникає необхідність удосконалення організаційно-методичних положень внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном. Система внутрішнього контролю підприємства забезпечує збереження майна власника і орієнтується на виявлення та попередження деструктивних явищ в діяльності підприємства. Недосконало побудована система контролю є однією з головних причин існування фактів безгосподарності, шахрайства та зловживань на підприємстві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню теоретичних і практичних питань контролю у бухгалтерському обліку присвячено праці таких українських вчених, як М.Т. Білуха [1], Т.А. Бутинець [2], Ф.Ф. Бутинець [3], Є.В. Калюга [4], М.Д. Корінько [6; 7], Л.В. Нападовська [8], В.О. Шевчук [9] та ін. Необхідність узагальнення результатів досліджень для удосконалення організаційно-методичного забезпечення контролю операцій довірчого управління нерухомим майном зумовлює актуальність даного дослідження.

Виклад основного матеріалу. За даними оприлюдненого щорічного всесвітнього огляду динаміки економічної злочинності за 2011 р. компанії PricewaterhouseCoopers (PwC), як в Україні, так і в світі підприємства несуть значні збитки від економічної злочинності, одним із основних видів якої визнано незаконне привласнення активів (рис. 1).

Ефективно налагоджена система контролю забезпечує не лише виявлення зловживань з подальшим їх усуненням, але і їх попередження. Дієва система контролю забезпечує дотримання вимог чинного законодавства, збереження майна власника, сприяє продуктивній господарській діяльності підприємства, сприяє попередженню випадків економічної злочинності на підприємстві, що забезпечує значні економічні вигоди. Внутрішній контроль виступає важливим

елементом системи резервування підприємства, в частині мінімізації ризиків втрати нерухомого майна в операціях довірчого управління.



Рис. 1. Види шахрайств в Україні у 2009 р. та 2011 роках*

*Джерело: на основі досліджень, проведених PricewaterhouseCoopers (PwC) за участю бізнес-школи INSEAD [5]

Для забезпечення реалізації контролю необхідною є раціональна організація контролю як установником управління так і управителем. Організація внутрішнього контролю повинна бути спрямована на забезпечення умов для функціонування служби внутрішнього контролю підприємства та на виконання даною службою контрольних дій. Відповідно при організації роботи служби внутрішнього контролю необхідним є:

- визначення та затвердження в посадових інструкціях прав та обов'язків суб'єктів контролю;
- визначення системи взаємодії суб'єктів контролю з іншими структурними підрозділами підприємства;
- визначення джерел отримання інформації для проведення контрольних дій суб'єктами контролю;
- координація контрольних дій служби внутрішнього контролю підприємства.

Також на організацію системи внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном впливають якість управління, тобто здатність керівництва ефективно планувати, організувати та контролювати роботу та кваліфікація персоналу та дотримання ним посадових інструкцій.

Правова та економічна природа операцій довірчого управління впливає на порядок її відображення в обліку, а також на структуру об'єктів контролю та параметри їх оцінки. Тому операції довірчого управління нерухомістю в системі внутрішнього контролю підприємства необхідно оцінювати за такими параметрами:

- доцільність та обґрунтованість передачі нерухомого майна в довірче

управління;

– розподілу функціональних обов'язків між установником управління та управителем;

– повнота відображення здійснених операцій довірчого управління нерухомим майном;

– обґрунтованість записів на відповідних рахунках;

– правильність розрахунків;

– відповідність і вчасність облікової реєстрації.

Система внутрішнього контролю будь-яких операцій має цільову спрямованість та містить певні функціональні компоненти. Зокрема, контроль операцій довірчого управління спрямований і на забезпечення збереження майна, що знаходиться в довірчому управлінні, і на недопущення операцій, що суперечать договору довірчого управління, і на перевірку дотримання норм чинного законодавства, що регулюють здійснення та облік операцій з нерухомим майном, що знаходиться в довірчому управлінні, і на забезпечення досягнення максимальної результативності та ефективності від здійснення операцій з довірчого управління, і на забезпечення достовірності бухгалтерського обліку даних операцій з попередженням та недопущенням порушень та помилок в обліку операцій з довірчого управління нерухомістю. При цьому цілі та функції контролю пов'язані між собою.

За допомогою здійснення внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном можна виявити та класифікувати основні порушення, а також визначити їх наслідки.

При організації контрольного процесу на підприємстві необхідним є:

– визначення мети та завдань контролю;

– визначення етапів контролю;

– визначення основних прийомів та способів проведення контролю;

– визначення форм узагальнення та подання результатів контролю.

Основним суб'єктом контролю операцій з довірчого управління нерухомим майном виступає власник, як особа, що найбільш зацікавлена в збереженні власного майна та ефективності діяльності підприємства. Як влучно відмічає М.Д. Корінько, “розгляд системи внутрішнього економічного контролю ... передбачає зацікавленість усього колективу підприємства, його власників і керівників у створенні позитивного контрольного середовища, в якому б формувалися передумови його покращення та відповідного розвитку суб'єкта господарювання” [5, с. 36].

За словами проф. Л.В. Нападовської, яка розглядає мету контролю з позиції відповідності запитам управлінців, метою контролю є кваліфікована допомога менеджерам в організації самоконтролю і ефективному прийнятті рішень, а не встановленні жорсткого контролю з метою покарання [6, с. 34].

Метою суб'єктів здійснення контролю операцій довірчого управління нерухомим майном є забезпечення достовірності облікової інформації та на цій основі ефективності господарської діяльності підприємства.

Відповідно до мети формуються і завдання контролю операцій довірчого

управління нерухомим майном (рис 2).

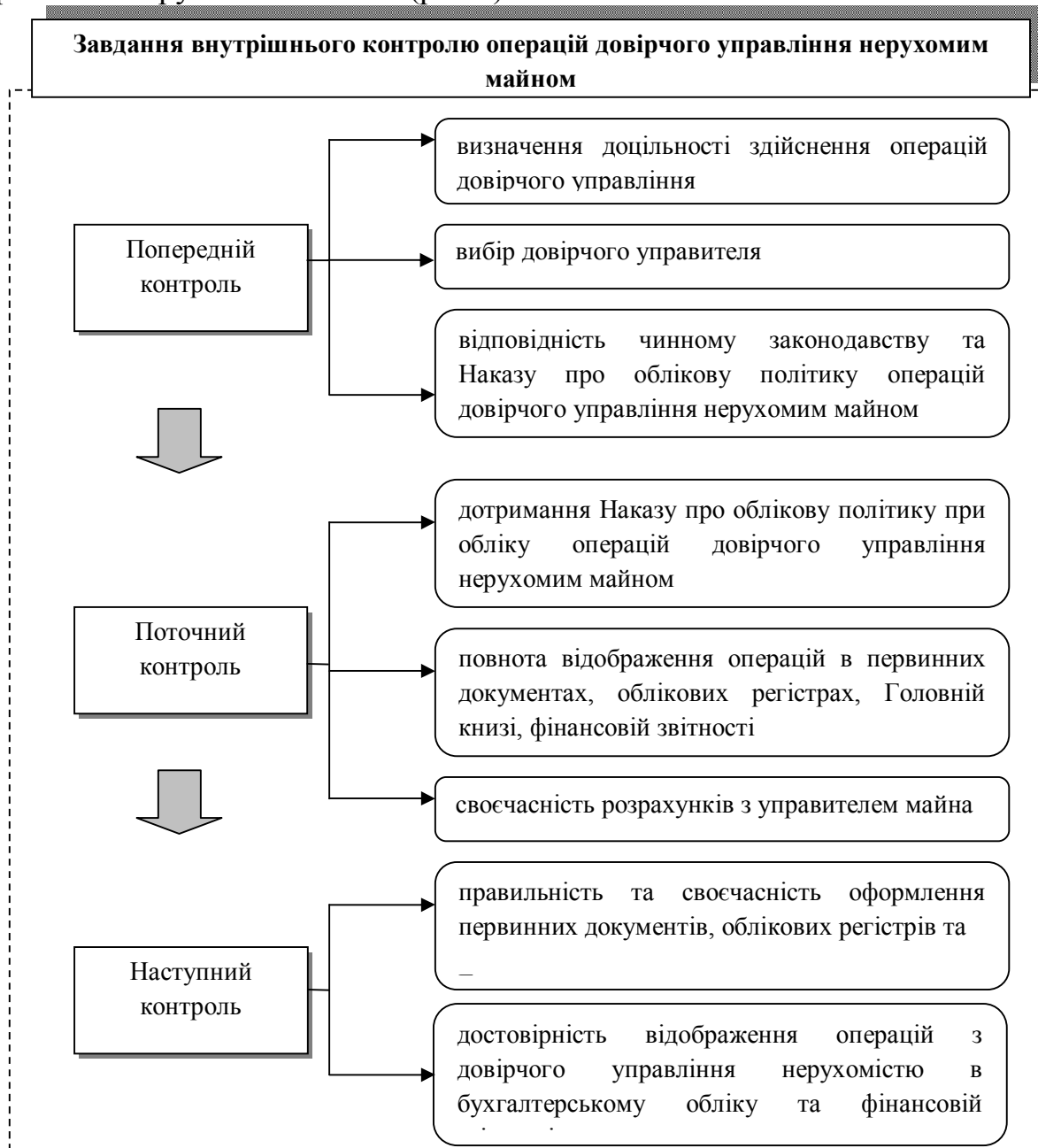


Рис. 2. Завдання контролю операцій з довірчого управління нерухомим майном

На сьогодні відсутні будь-які методики, які б встановлювали процедури контролю та їх конкретний механізм застосування для цілей визначення правомірності, достовірності та ефективності операцій довірчого управління нерухомим майном. В цілому на формування системи контролю впливають як зовнішні фактори (загальний стан економіки, стан нормативно-правової бази держави), так і внутрішні: рівень професіоналізму в управлінні підприємством, стан організації обліку і контролю, стан інформації, необхідної для прийняття управлінських рішень.

Внутрішній контроль операцій з довірчого управління нерухомим майном повинен здійснюватись за наступними напрямками:

- контроль на етапі переддоговірної роботи та укладання договору довірчого управління (попередній контроль);
- контроль на етапі виконання договору (поточний контроль);
- контроль за результатами виконання договору та повернення майна переданого в управління (наступний контроль).

Попередній контроль передуює безпосередньо господарській операції, це дає можливість своєчасно запобігти негативним наслідкам та усунути недоліки.

Поточний контроль дає змогу впливати на господарські операції для усунення недоліків.

Наступний контроль здійснюється шляхом проведення ревізій та перевірок за результатами здійснених господарських операцій.

Розробка методичного забезпечення проведення контролю операцій довірчого управління нерухомістю має здійснюватися за внутрішніми та зовнішніми напрямками. Специфіка операцій довірчого управління нерухомим майном полягає в тому, що на відміну від інших напрямів контролю господарської діяльності важливу роль відіграє перевірка зовнішніх контрагентів – управителів майна, з якими підприємством укладаються договори про довірче управління нерухомим майном. Основою такого контролю є оцінка надійності майбутнього управителя нерухомим майном підприємства (рис. 3).

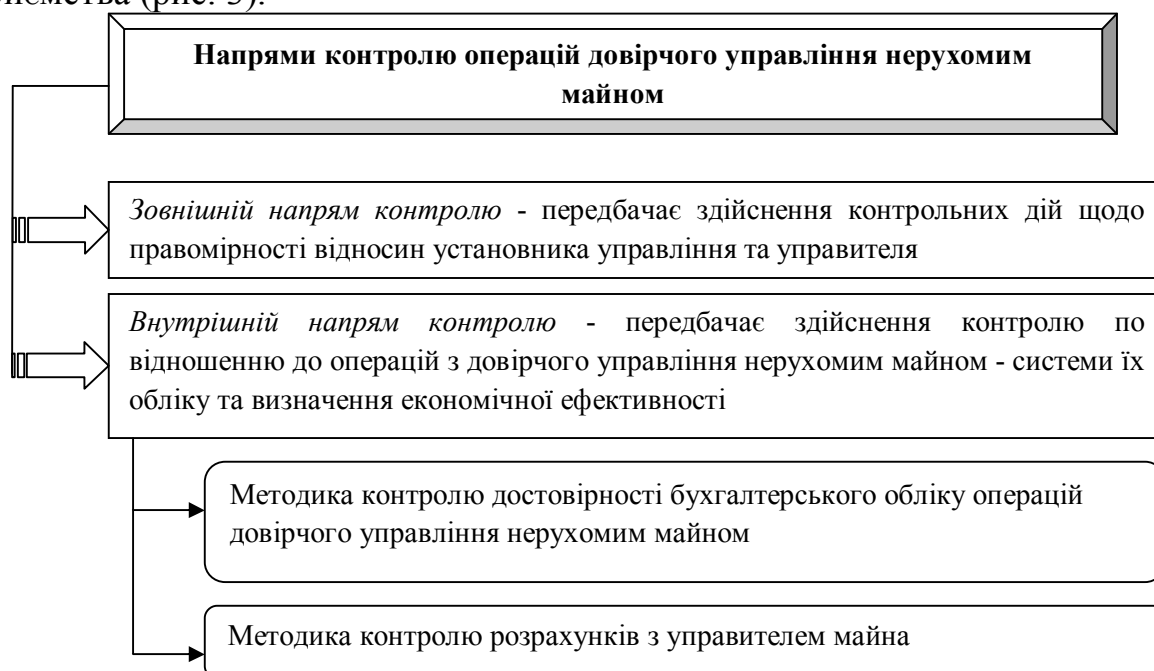


Рис. 3. Напрями проведення контролю операцій довірчого управління нерухомим майном

Методику контролю операцій довірчого управління нерухомим майном можна визначити як сукупність прийомів та способів дослідження господарських операцій з довірчого управління нерухомістю. Розробка методики внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном передбачає виділення об'єктів внутрішнього контролю, джерел інформації для перевірки достовірності, повноти і своєчасності відображення

даних операцій в обліку та звітності(тобто складові організації контролю), методичні прийоми, оформлення результатів контролю, що забезпечують надання інформації про вплив результатів здійснених операцій на фінансовий стан підприємства для прийняття управлінських рішень.

Висновки. Охоплення контрольними процедурами всього процесу довірчого управління нерухомим майном покликане забезпечити збереження майна власника і підвищити якість інформації, що формується в системі бухгалтерського обліку та використовується в процесі управління.

Література

1. Білуха М.Т. Теорія фінансово-господарського контролю і аудиту / М.Т. Білуха. – К.: Вища школа, 2004. – 364 с.
2. Бутинець Т.А. Розвиток науки господарського контролю: проблеми теорії, методології, практики [Текст]: монографія / Т.А. Бутинець. – Житомир: ЖДТУ, 2011. – 772 с.
3. Бутинець Ф.Ф. Альфа і омега бухгалтерського обліку або моя болісна несповідь / Ф.Ф. Бутинець. – Житомир: ПП “Рута”, 2007. – 328 с.
4. Калюга Є.В. Фінансово-господарський контроль у системі управління: Монографія / Є.В. Калюга. – К.: Ельга: Ніка-Центр, 2002. – 360 с.
5. Кіберзлочини в центрі уваги. Всесвітній огляд динаміки економічної злочинності. Україна. – 2011: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.pwc.com/ua/uk/press-room/assets/GECS_Ukraine_ua.pdf.
6. Корінько М.Д. Контроль та аналіз діяльності суб’єктів господарювання в умовах її диверсифікації: теорія, методологія, організація: [Моногр.] / Микола Данилович Корінько. – К.: ДП “Інформ.-аналіт. Агентство”, 2007. – 429 с.
7. Корінько М.Д. Теоретичні та організаційні аспекти внутрішнього контролю / М. Д. Корінько // Науковий вісник Державної академії статистики, обліку та аудиту. – 2008. – № 1. – С. 44-51.
8. Нападовська Л.В. Внутрішньогосподарський контроль в ринковій економіці [Текст]: монографія / Л.В. Нападовська – Дніпропетровськ: Наука і освіта, 2000. – 224 с.
9. Шевчук В.О. Контроль господарських систем в суспільстві з перехідною економікою (Проблеми теорії, організації, методології): Монографія / В.О. Шевчук. – К.: Київ: Держ. торг.-економ. ун-т, 1998. – 371 с.

Summary

Improvement of organizationally-methodical statutes of internal control of operations of confidence management immobile real property / Mykhalchyshyna L.G.

Directions of improvement of organizationally-methodical positions of internal control of operations of confidence immovable property management are examined in the article.

Keywords: control, real estate, swindle, organization, methodology.