

Скрипник М.І.,доктор економічних наук, доцент,
завідувач кафедри обліку і аудиту,
*Київський національний університет технологій та дизайну***Григоревська О.О.,**кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку і аудиту,
*Київський національний університет технологій та дизайну***Бабіч В.О.,**магістрант кафедри обліку і аудиту,
Київський національний університет технологій та дизайну

ОРГАНІЗАЦІЯ ВНУТРІШНЬОГО КОНТРОЛЮ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ

Скрипник М.І., Григоревська О.О., Бабіч В.О. Організація внутрішнього контролю операцій з нерухомістю. У статті доведена необхідність організації внутрішнього контролю операцій з нерухомістю. Наведено суб'єктів внутрішнього контролю досліджуваних операцій. Узагальнено завдання внутрішнього контролю операцій з нерухомістю залежно від етапу здійснення господарської операції. Деталізовано етапи внутрішнього контролю операцій з нерухомістю. Вищенаведене створює умови для забезпечення відповідності операцій з нерухомим майном чинному законодавству та своєчасному і правильному відображенню в бухгалтерському обліку.

Ключові слова: внутрішній контроль, система внутрішнього контролю, основні засоби, нерухоме майно, організація внутрішнього контролю.

Скрипник М.И., Григоревская Е.А., Бабич В.А. Организация внутреннего контроля операций с недвижимостью. В статье доказана необходимость организации внутреннего контроля операций с недвижимостью. Приведены субъекты внутреннего контроля исследуемых операций. Обобщены задачи внутреннего контроля операций с недвижимостью в зависимости от этапа осуществления хозяйственной операции. Детализированы этапы внутреннего контроля операций с недвижимостью. Вышеприведенное создает условия для обеспечения соответствия операций с недвижимым имуществом действующему законодательству и своевременному и правильному отображению в бухгалтерском учете.

Ключевые слова: внутренний контроль, система внутреннего контроля, основные средства, недвижимое имущество, организация внутреннего контроля.

Skrypnyk M.I., Grigorevska O.A., Babich V.A. Organization of internal control of real estate operations. The article proves the need to organize internal control of real estate operations. The subjects of internal control of the investigated operations are presented. The task of internal control of real estate operations is generalized depending on the stage of economic operation. Detailed stages of internal control of real estate operations. The foregoing creates the conditions for ensuring the compliance of real estate transactions with current legislation and timely and accurately reflected in the accounting records.

Key words: internal control, system of internal control, fixed assets, real estate, organization of internal control.

Постановка проблеми. Загалом контроль як економічна категорія є дієвим способом попередження, виявлення та запобігання порушень чинного законодавства, зменшує наміри до розкрадання майна; є складовою системи управління, а також дає змогу вчасно зреагувати на виявлені відхилення в діяльності підприємства і прийняти рішення, спрямовані на наближення фактичного виконання до поставленої мети [186, с. 85].

Розглянувши необхідність організації системи внутрішнього контролю загалом, актуальним вважаємо дослідження організації внутрішнього контролю об'єктів нерухомості. Цьому є об'єктивна необхідність, підтверджена даними Єдиного державного реєстру судових рішень (<http://reyestr.court.gov.ua/Page/1>). Проаналізувавши інформацію, наведену в ньому, ми встановили, що протягом 2012–2017 рр. (станом на

1 грудня) кількість судових спорів щодо об'єктів нерухомості збільшилась з 5 800 до 8 704 відповідно. З них кількість справ, фігурантами яких є юридичні особи, збільшилась з 4 452 до 6 780 відповідно.

Підставою порушення судових спорів переважно були недотримання умов договору купівлі-продажу об'єктів нерухомості, успадкування, порушення прав власності, оподаткування операцій з нерухомістю, операції, пов'язані з внесенням до статутного капіталу та орендою об'єктів. А це ще раз підтверджує, що система внутрішнього контролю операцій з нерухомістю є недосконалою і потребує подальшого удосконалення.

Ці операції є характерними для кожного підприємства, оскільки на баланс є хоча б один об'єкт нерухомості, що є чи власним, чи на правах власності, тобто орендованим. Отже, проаналізована динаміка судових

спорів свідчить про те, що внутрішній контроль щодо цих об'єктів дуже слабкий і потребує дослідження та удосконалення, для того, щоб система внутрішнього контролю була якомога ефективніше організованою, що є основою успішної діяльності підприємства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Загальним питанням організації внутрішнього контролю на підприємстві присвятили свої дослідження Т.А. Бутинець, Н.Г. Виговська, М.Д. Корінко, В.П. Пантелеєв. Окремі питання, які безпосередньо стосуються об'єктів нерухомості, розглядали І.Р. Поліщук, І.А. Юхименко-Назарук, О.В. Боднар та інші науковці. Не применшуючи внесок вчених, зауважимо, що дослідження питання організації внутрішнього контролю об'єктів нерухомого майна потребують додаткового уточнення та розгляду.

Формулювання цілей статті. Метою статті є деталізація етапів організації внутрішнього контролю операцій з нерухомістю для забезпечення відповідності операцій з нерухомим майном чинному законодавству та своєчасному і правильному відображенню в бухгалтерському обліку

Виклад основного матеріалу. Внутрішній контроль для господарської діяльності підприємства – це виконання щоденних дій та процедур, що дають змогу забезпечити збереження, ефективне використання усіх ресурсів підприємств, а також вчасну реакцію на зміни зовнішнього та внутрішнього середовища, що дає можливість забезпечити рівновагу та фінансову стійкість підприємства.

Наукова спільнота здебільшого сприймає внутрішній контроль як систему. Якщо йдеться про практичний бік, то, незважаючи на розміри та обсяги діяльності підприємств, організація системи внутрішньогосподарського контролю є необхідною умовою для підвищення ділового господарського обігу та прийняття ефективних рішень керівництвом підприємства. Система може бути складною, простою, оптимальною або слабо ефективною, впорядкованою або хаотичною, але вона повинна бути сформованою і функціонувати на всіх стадіях господарського процесу [3, с. 301].

Що стосується об'єкта нашого дослідження, то внутрішній контроль нерухомості на підприємствах реалізується з огляду на організацію системи внутрішнього контролю (СВК). СВК може бути представлена спеціальною службою (служба внутрішнього контролю/аудиту), керівником підрозділів та кожним працівником

окремо з метою контролю відповідно до покладених на них службових обов'язків. Тобто такий розподіл залежить від організаційної форми підприємств та особливостей їх діяльності. Суб'єкти внутрішнього контролю встановлюються залежно від виду внутрішнього контролю (інституційного або функціонального) (рис. 1).

Саме суб'єкти внутрішнього контролю мають можливість аналізувати ймовірність виникнення ризиків (невчасне погашення орендної плати, ризик невиконання договірних відносин, пов'язаних з нерухомістю, відображення операцій в системі бухгалтерського обліку тощо).

Щодо належності об'єктів нерухомості до підконтрольних, то слід звернутися до позицій науковців. Так, Т.А. Бутинець стверджує, що об'єктами внутрішнього контролю є рух наявного на підприємстві майна, що знаходиться на його території, джерел його надходження, створення та розподіл прибутку, зміна власника та перерозподіл власності [1, с. 433]. Професор В.П. Пантелеєв зауважує, що до об'єктів внутрішнього контролю можна віднести працівників та ресурсне забезпечення підприємством, а також відносини в частині господарської, трудової, адміністративної та іншої діяльності. Крім того, виробничі та фінансові процеси, показники фінансово-господарської діяльності підприємств і їх структурних підрозділів також можна віднести до об'єктів внутрішнього контролю [4, с. 15].

Таким чином, до об'єктів внутрішнього контролю операцій з нерухомим майном можна віднести його надходження, використання і вибуття, а також відображення наведених процесів в системі бухгалтерського обліку.

Будь-яку господарську операцію, пов'язану з надходженням, експлуатацією або вибуттям нерухомості відповідно до того, чи є вона майном юридичних і фізичних осіб, об'єктом посередництва, об'єктом будівництва, об'єктом обслуговування і ремонту, об'єктом застави чи об'єктом реєстрації, пропонуємо перевіряти шляхом здійснення попереднього, поточного та наступного контролю (рис. 2).

Як зауважує І.Р. Поліщук, саме розподіл завдань за такими критеріями забезпечить ефективність контролю та отримання своєчасної інформації про об'єкти нерухомості, їх використання, а також дасть можливість запобігти здійсненню порушень та відхиленням від чинного законодавства [5].

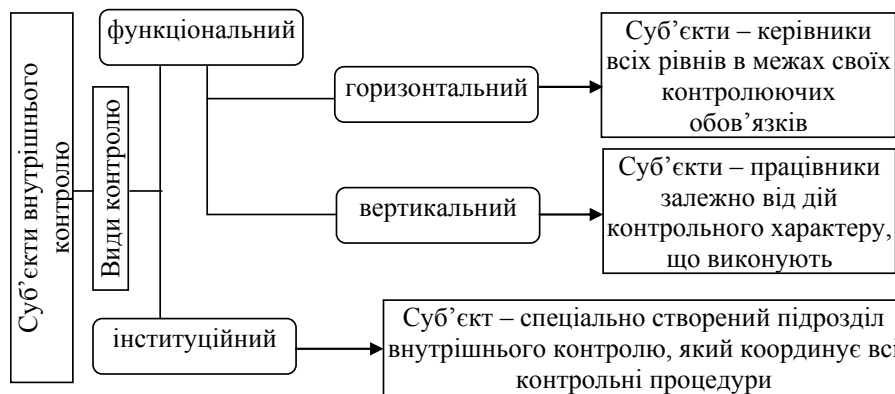


Рис. 1. Суб'єкти внутрішнього контролю об'єктів нерухомості

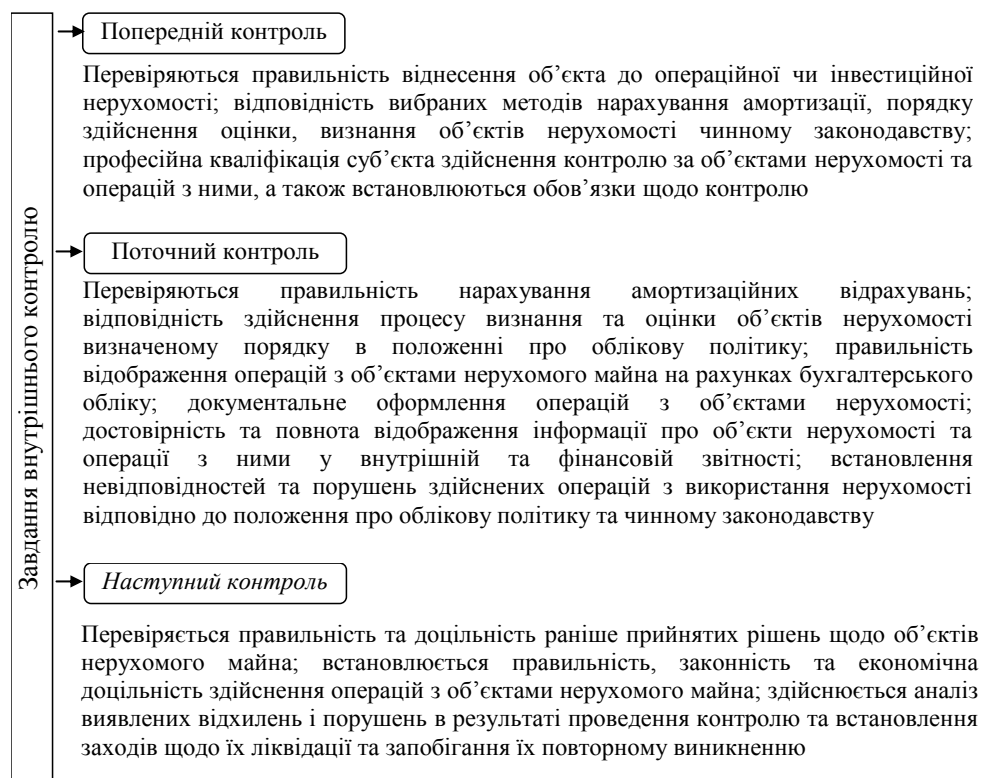


Рис. 2. Завдання внутрішнього контролю операцій з нерухомістю залежно від етапу здійснення господарської операції

Погоджуючись з М.Д. Корінком, під процесом контролю розуміємо замкнену систему послідовних змін стадій контролю, що відбуваються в установленому порядку [3, с. 13]. Так, внутрішній контроль операцій з нерухомим майном, незважаючи на відмінності в організаційній структурі та фінансовому забезпеченні, передбачає сукупність послідовних етапів, які за їх функціональним призначенням можна згрупувати у певні етапи (організаційну, підготовчу, методичну, результативну та інспекційну), дотримання яких зумовлене виконанням завдань, поставлених перед суб'єктами контролю (рис. 3).

Значення організаційного етапу контролю полягає у встановленні суб'єктів, об'єктів контролю, завдань, які вирішуватимуться під час здійснення контрольних процедур та встановлення джерел інформації, актуальних для операцій з об'єктами нерухомості.

На підготовчому етапі проводиться розробка плану та програми внутрішнього контролю операцій з об'єктами нерухомості, визначається порядок дій, вибираються адекватні методи та прийоми контролю, визначаються обов'язки контрольної групи та проводиться збір інформації про операції з об'єктами нерухомості.

Методична стадія внутрішнього контролю безпосередньо включає проведення перевірки правильності відображення операцій з об'єктами нерухомості на рахунках бухгалтерського обліку, облікових регістрах та фінансовій звітності за допомогою документальних та фактичних методичних прийомів, складання робочих документів контролера тощо.

Результативна стадія передбачає оформлення результатів контролю, розробку заходів щодо виявлен-

них порушень та контроль за виконанням рішень, прийнятих за результатами перевірки.

Інспекційна стадія контролю за результатами операцій з об'єктами нерухомості передбачає перевірку виконання рішень і контроль за впровадженням розроблених пропозицій.

На цій стадії основними завданнями суб'єкта внутрішнього контролю щодо перевірки досліджуваних операцій є контроль за впровадженням превентивних заходів щодо виникнення порушень, перевірка дотримання вимог договорів і чинного законодавства, а також розрахунки щодо покриття збитків від цих операцій.

Зауважимо, що логічним підведенням підсумків за результатами контролю є їх оформлення у відповідний звіт або висновок. Він повинен містити інформацію про виявлені порушення, про відповідальних за них та про заходи і розміри збитків за порушеннями, які виникли.

Так, проведення внутрішнього контролю створює сприятливі умови для своєчасного виявлення таких порушень, як порушення умов договорів купівлі-продажу або оренди; відсутність необхідної, доступної, достовірної та своєчасної інформації про об'єкти нерухомості; наявність документально не підтверджених витрат; порушення податкового та бухгалтерського законодавства щодо операцій з нерухомим майном з подальшим відображенням у звітності; неповнота відображення у бухгалтерському обліку та звітності усіх здійснених операцій.

Керівниками підприємств або уповноваженим ними особам обов'язково слід проводити оцінку якості проведеного суб'єктами внутрішнього контролю перевірки операцій нерухомим майном, застосовуючи при цьому загальні (організаційні, методичні, технічні) та спеціальні критерії.

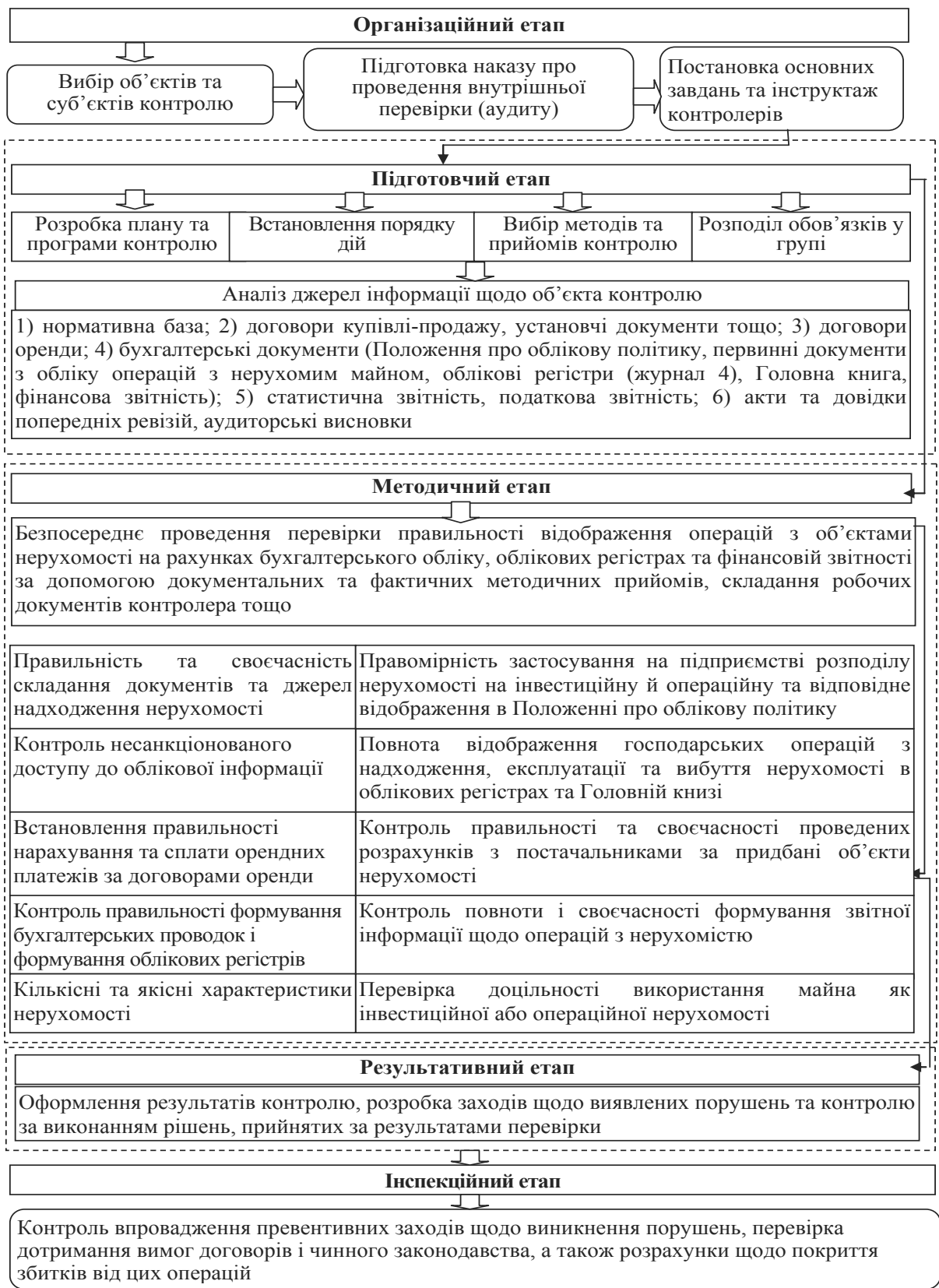


Рис. 3. Етапи внутрішнього контролю операцій з нерухомістю

Так, організаційні критерії можуть включати в себе обсяг виконаних робіт, якісне та своєчасне виконання покладених (зазначених у посадовій інструкції) обов'язків тощо.

Методична складова критеріїв дає змогу сформулювати думку про доцільність та обґрунтування використаних розрахункових, аналітичних, формальних та фактичних прийомів контролю.

Критерії, пов'язані з технічними аспектами, дають змогу провести оцінку обсягів нарахованих та сплачених штрафних санкцій за виявлені порушення щодо ведення бухгалтерського та податкового обліку операцій з нерухомим майном за досліджуваний період.

Щодо спеціальної складової оцінки, то вважаємо, що тут варто зупинитися на освіті, рівні професійної підготовки суб'єкта внутрішнього контролю та його кваліфікації.

Висновки. Аналіз наявних підходів до організації внутрішнього контролю операцій нерухомим майном дав змогу визначити й удосконалити організаційні положення щодо виділення джерел інформації, окреслення об'єктів, суб'єктів та їх повноважень. Врахування зазначених елементів під час побудови системи внутрішнього контролю на підприємстві створює умови для забезпечення відповідності операцій з нерухомим майном чинному законодавству та своєчасному і правильному відображенню в бухгалтерському обліку.

Список використаних джерел:

1. Бутинець Т.А. Розвиток науки господарського контролю: проблеми теорії, методології, практики : [монографія] / Т.А. Бутинець. – Житомир : ЖДТУ, 2011. – 772 с.
2. Виговська Н.Г. Господарський контроль в Україні: теорія, методологія, організація : [монографія] / Н.Г. Виговська. – Житомир : ЖДТУ, 2008. – 532 с.
3. Корінько М.Д. Контроль та аналіз діяльності суб'єктів господарювання в умовах її диверсифікації: теорія, методологія, організація : [моногр.] / М.Д. Корінько. – К. : ДП «Інформ.-аналіт. агентство», 2007. – 429 с.
4. Пантелеєв В.П. Внутрішньогосподарський контроль: методологія та організація : [моногр.] / В.П. Пантелеєв. – К. : ДП «Інформ.-аналіт. агентство», 2008. – 491 с.
5. Поліщук І.Р. Організаційно-методичний механізм здійснення внутрішнього контролю операцій з виробництва продукції відповідно до концепції стійкого розвитку / І.Р. Поліщук, О.В. Боднар // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. – 2013. – № 1 (25). – С. 252–269. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://pbo.ztu.edu.ua/article/viewFile/30297/37753.pdf>.
6. Поліщук І.Р. Удосконалення внутрішнього контролю операцій з нерухомістю: організаційно-методичний підхід / І.Р. Поліщук, І.А. Юхименко-Назарук // Вісник ЖДТУ. Економічні науки. – 2011. – № 4 (58). – С. 111–115. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eztuir.ztu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/4272/111.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.