

*Скрипник М.І., д.е.н., доц.
Київський національний університет технологій та дизайну,
кафедра обліку і аудиту, завідувач,
Григоревська О.О., к.е.н., доц.
Київський національний університет технологій та дизайну,
кафедра обліку і аудиту, доцент*

ВНУТРІШНІЙ КОНТРОЛЬ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ: ОБЛІКОВО-ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Контроль, як економічна категорія представляє дієвий спосіб попередження, виявлення та запобігання порушень чинного законодавства, зменшує наміри до розкрадання майна; є складовою системи управління та дозволяє вчасно зреагувати на виявлені відхилення в діяльності підприємства та прийняти рішення спрямовані на наближення фактичного виконання до поставленої мети

Розглянувши необхідність організації системи внутрішнього контролю в цілому, актуальним є дослідження організації внутрішнього контролю об'єктів нерухомості. Цьому є об'єктивна необхідність, підтверджена даними Єдиного державного реєстру судових рішень¹. Проаналізувавши інформацію, наведену у ньому, нами встановлено, що протягом 2012-2017 рр. (станом на 01.12) кількість судових спорів щодо об'єктів нерухомості зросло з 5800 до 8704 відповідно. З них справи, фігурантами яких є юридичні особи з 4452 до 6780 відповідно.

Підставою порушення судових спорів в основному було недотримання умов договору купівлі продажу об'єктів нерухомості, успадкування, порушення прав власності, оподаткування операцій з нерухомістю, операції пов'язані із внесенням до статутного капіталу та орендою об'єктів. А це, в свою чергу, ще раз підтверджує, що система внутрішнього контролю операцій з нерухомістю є недосконалою і потребує подальшого удосконалення [1].

Дані операції є характерними для кожного підприємства, оскільки на балансі хоча б один об'єкт нерухомості, чи власний, чи на правах власності, тобто орендований. Отже, проаналізована динаміка судових спорів свідчить, що

¹ <http://reyestr.court.gov.ua/Page/1>

внутрішній контроль відносно даних об'єктів є дуже слабкий і потребує дослідження та удосконалення, для того, щоб система внутрішнього контролю була як найефективніше організована, що є основою успішної діяльності підприємства.

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

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

На підготовчому етапі провадиться розробка плану та програми внутрішнього контролю операцій з об'єктами нерухомості, визначається порядок дій, обираються адекватні методи та прийоми контролю, визначаються обов'язки контрольної групи та проводиться збір інформації про операції з об'єктами нерухомості [2].

Методична стадія внутрішнього контролю безпосереднє 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 виявлених 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 даній 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 даних операцій [3].

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: 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.

Література

1. Виговська Н.Г. Господарський контроль в Україні: теорія, методологія, організація: Монографія / Н.Г. Виговська. – Житомир. – ЖДТУ, 2008. -532 с
2. 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: між нар.зб.наукових праць – 2013. - № 1 (25). – С. 252-269. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://pbo.ztu.edu.ua/article/viewFile/30297/37753.pdf>
3. 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>