

УДК 657:332

КОНТРОЛЬ ОПЕРАЦІЙ З ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ В УМОВАХ ПРЕДМЕТНОЇ ЦІЛІСНОСТІ ОБ'ЄКТУ

Розмислова Н.О.

Розглянуто питання контролю операцій з інвестиційною нерухомістю, як основи достовірності даних для управління діяльністю підприємств які використовують такі об'єкти. Встановлено необхідність системного підходу до вирішення проблем контролю операцій з інвестиційною нерухомістю на умовах використання релевантної інформації. Запропоновано використання поетапного контролю операцій з інвестиційною нерухомістю за окремими сегментами, що надає можливість користувачам отримувати достовірну інформацію на усіх етапах використання операцій з інвестиційною нерухомістю.

Ключові слова: внутрішній контроль, контрольні заходи, інвестиційна нерухомість, грошові потоки, інвестиції, управлінське рішення.

ВСТУП

Суб'єктам підприємницької діяльності необхідні об'єктивні дані про фінансовий стан їх партнерів при виконанні операцій з інвестиційною нерухомістю. Крім учасників операцій з інвестиційною нерухомістю в отриманні такої інформації зацікавлені і треті особи - інвестори, кредитори, банки, заставодержателі, податкові і інші контролюючі органи. Цю інформацію, в обмеженій формі, вони можуть знайти у фінансовій звітності [1].

Ефективний розвиток і поширення операцій з інвестиційною нерухомістю в Україні неможливі без належного контролю за цим процесом, який гальмує відсутність науково обґрунтованої організації і 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 же ефективної системи організації і методики контролю операцій з інвестиційною нерухомістю ставить під сумнів якість і достовірність таких операцій. Розробка методики контролю операцій з інвестиційною нерухомістю можлива лише за наявності теоретичних досліджень, що розкривають механізм проведення системного контролю в умовах дії ринкової економіки [2].

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 [2].

Постановка завдання. На існуючому етапі здійснення операцій з інвестиційною нерухомістю традиційний бухгалтерський облік вже не задовольняє ускладненим вимогам управління даним процесом. Такі вимоги створюють передумови до виникнення нового напрямку діяльності фахівців 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.

В процесі контролю важливим є вміння використовувати облікові дані для планування і контролю діяльності підприємства, інтерпретувати інформацію залежно від її характеру і суті управлінських рішень, які приймаються на її основі [3].

Розвиток ринкових відносин обумовлює зростання потреби в інформації, необхідної для планування, контролю і ухвалення управлінських рішень. При цьому, контроль за здійсненням операцій з інвестиційною нерухомістю можна представити як черговість наступних етапів:

1. Планування операцій з інвестиційною нерухомістю.
2. Організація і мотивація операцій з інвестиційною нерухомістю.
3. Контроль розрахунків по операціях з інвестиційною нерухомістю.
4. Коректування наступних подій.

В системі бухгалтерського обліку даним етапам може відповідати така послідовність подій, як:

1. Бюджети, розрахунки, прогнози.
2. Первинні документи.
3. Облікові реєстри.
4. Звіти про дотримання умов договору по реалізації інвестиційної нерухомості.

Запропонована структура контролю за дотриманням операцій з інвестиційною нерухомістю дозволяє одержувати інформацію для досягнення наступних цілей:

- визначення стратегії і планування майбутніх операцій з інвестиційною нерухомістю;
- контроль за здійсненням поточних операцій з інвестиційною нерухомістю;
- оптимізація використання ресурсів підприємства;
- оцінка ефективності використання інвестиційної нерухомості;
- зниження рівня суб'єктивності в процесі ухвалення рішень.

Кінцевою метою контролю за виконанням операцій з інвестиційною нерухомістю є допомога керівництву в досягненні стратегічної мети підприємства. Такий контроль здійснюється на підставі даних фінансового та управлінського обліку, що створює передумови для становлення і розвитку внутрішнього контролю.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

При здійсненні операцій з інвестиційною нерухомістю проектування управлінського контролю охоплює наступні основні етапи:

- визначення загальної мети підприємства і її проміжних цілей;
- визначення центрів відповідальності по кожній ланці операції з інвестиційною нерухомістю;
- розробка показників діяльності для мотивації і узгодження мети;
- вимірювання фактичних показників операції з інвестиційною нерухомістю і складання звітності.

Контроль виконання будь-яких операцій заснований на тактиці ухвалення рішень, тобто цілеспрямованому виборі одного з декількох альтернативних варіантів дій для забезпечення досягнення вибраної мети або рішення певної проблеми. Звичайно управлінський процес включає ідентифікацію проблеми усвідомлення відповідальності за неї, визначення переліку можливостей, їх аналіз, оцінка і в подальшому вибір і ухвалення рішення. Підставою для ухвалення цього рішення є релевантна інформація, яка охоплює кількісні показники та якісні характеристики.

При здійсненні операцій з інвестиційною нерухомістю необхідно визначити яка саме інформація є релевантною, і як забезпечити своєчасне надання достовірних даних на кожному етапі виконання лізигової угоди.

Для визначення релевантної інформації за операцією з інвестиційною нерухомістю рекомендовано виконувати наступні дії:

1. Зібрати інформацію про всі витрати і доходи, пов'язані з кожною операцією, альтернативною операції з інвестиційною нерухомістю.
2. Виключити минулі витрати.
3. Виключити майбутні доходи і витрати, які не є диференційними.
4. Оцінити витрати і доходи, які є диференційними, тобто такими, які складають різницю між альтернативами.

Здійснюючи контроль операцій з інвестиційною нерухомістю, враховують наступні релевантні дані:

- операційні витрати;
 - первинна вартість нового технологічного устаткування;
 - ліквідаційна вартість діючого застарілого устаткування
- При цьому необхідно враховувати і виникнення нерелевантних даних, а саме:
- дохід від продажу продукції, виготовленої на новому устаткуванні;
 - залишкова вартість діючого устаткування.

Вважаємо, що наявність конфліктних рішень при виконанні операцій з інвестиційною нерухомістю, формує вибір на користь альтернативи, яка забезпечує найкращі показники. При аналізі релевантної інформації використовується метод оцінки і визначення дійсних і альтернативних витрат, які вимагають грошової оплати або витрачання інших активів. При цьому альтернативні витрати є релевантними у разі використання обмежених ресурсів, що найістотніше для операцій з інвестиційною нерухомістю.

При здійсненні контролю за виконанням операцій з інвестиційною нерухомістю також можна застосувати методи диференціального аналізу.

Контроль за виконанням операцій з інвестиційною нерухомістю повинен здійснюватися ще на стадії укладання угоди по реалізації інвестиційної нерухомості. В цьому випадку необхідно керуватися принципом ухвалення операційних рішень. Контроль за здійсненням операційних рішень, при укладенні угоди, застосовується у разі, коли ухвалюється рішення про оптимальне використання обмежених ресурсів. 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.

Типовими обмеженнями виконання операцій з інвестиційною нерухомістю є:

- попит на об'єкти інвестиційної нерухомості;
- наявність виробничих завдань для яких терміново потрібна інвестиційна нерухомість;
- виробнича потужність підприємства;
- грошові ресурси.

Істотним чинником контролю за виконанням операцій з інвестиційною нерухомістю є використання обмежених ресурсів на основі аналізу маржинального доходу на одиницю продукції, яка виражена у вимірнику обмежуючого чинника, в умовах здійснення такої операції.

Наступним етапом контролю за дотриманням умов виконання операції з інвестиційною нерухомістю є застосування системи цільової калькуляції, за допомогою якої підприємство спочатку визначає прийнятну ціну за договором купівлі-продажу, а потім проектує дії щодо його використання при виробництві продукції і її реалізації, що забезпечить досягнення певної мети.

Такі дії можуть бути засновані на застосуванні методів аналізу для ухвалення рішень щодо капітальних інвестицій, які стосуються довгострокового планування інвестицій в необоротні активи та їх фінансування.

Прикладами таких рішень можуть бути довгострокові інвестиційні вкладення, розширення виробництва, стратегічні зміни в діяльності підприємства.

стратегічні зміни в діяльності підприємства.

Контролю операцій з інвестиційною нерухомістю на основі інвестиційного аналізу також здійснюється з урахуванням релевантності інформації.

Грошові потоки, які супроводжують здійснення інвестицій, вимірюються додатково залученими коштами (наприклад, додаткові доходи; зниження витрат; ліквідаційна вартість; звільнення робочого капіталу) або витраченими коштами (наприклад, первинні інвестиції; зростання робочого капіталу; ремонт і обслуговування; додаткові операційні витрати).

Таким чином, виникає необхідність в проведенні контрольних заходів на етапі формування грошових потоків. В даному випадку одним з важливих принципів є застосування принципу вартості грошей з урахуванням часу. Серед причин, по яких гроші втрачають свою вартість, можна виділити три основні: інфляція, ризик і ліквідність.

Майбутня вартість (Futurevalue -FV) – вартість інвестицій через певний період часу з урахуванням певної процентної ставки [4]:

$$FV = PV \times (1+i)^n \quad (1)$$

Справжня вартість (Presentvalue - PV) – вартість майбутніх грошових потоків в даний час.

$$PV = FV / (1+i)^n \quad (2)$$

де

i – ставка відсотка на рік;

n – кількість років.

В процесі контролю грошових потоків по операціях з інвестиційною нерухомістю можна також звернутися до методу дисконтування грошових потоків, який передбачає визначення справжньої вартості майбутніх грошових потоків. При цьому ставкою дисконту можуть бути кредитна ставка банку, середньозважена вартість капіталу або внутрішня норма прибутковості.

Таким чином, контроль за виконанням операцій з інвестиційною нерухомістю можна представити у вигляді контролю по сегментах такої діяльності, в рамках дотримання укладеної угоди, де встановлена відповідальність за окремі показники операції з інвестиційною нерухомістю.

Розроблена автором схема реалізації контрольних заходів за такими сегментами представлена на рис. 1.

Управлінський контроль, як процес впливу керівництва підприємства на працівників підприємства для здійснення інвестиційної стратегії завжди прагне знайти ті точки, на яких потрібно було б зосередити свою увагу. Після цього слід розробити механізм організації обліку по центрах відповідальності. Дана форма взаємодії системи управління і контролю породжує нову ефективну форму контролю у вигляді внутрішньогосподарчого контролю. Щоб уникнути помилок в організації системи такого контролю, визначимо зміст даного поняття, значення та місце контрольної функції в управлінні підприємством.

Фактично будь-які терміни, що визначають контроль: внутрішній; внутрішньосистемний; внутрішньогосподарський - стосуються одного й того самого об'єкта, ці види контролю здійснюються за допомогою одних і тих самих методів, що проводяться всередині однієї й тієї самої системи - підприємства. Виходячи з цього, можна застосовувати всі три терміни як різне словесне визначення одного поняття - «внутрішній економічний контроль», при цьому акцент робиться на визначенні, що таке економічний контроль.

При виконанні операцій з інвестиційною нерухомістю гроші виконують роль ресурсів, а обіг грошових потоків - процес руху грошей. Використання інвестиційної нерухомості перетворює ресурси у діяльність з їх створення. Процеси за усіма їх різновидами є самостійними об'єктами в сукупній системі об'єктів контролю, а усі об'єкти внутрішнього контролю інтегровані в єдиному економічному просторі та є складовими частинами єдиного глобального об'єкта внутрішнього контролю – операції з інвестиційною нерухомістю, яка однаково неможлива без грошей і інших ресурсів як економічних категорій.



Рис. 1. Етапи контролю операцій з інвестиційною нерухомістю за окремими сегментами

Головною метою внутрішнього економічного контролю є спрямованість на досягнення цілей підприємства та забезпечення життєдіяльності на основі сприяння розвитку й удосконаленню системи управління шляхом визначення й дотримання правильної для даного суб'єкта політики внутрішнього економічного контролю, власної ефективності, оптимального взаємопроникнення й чіткої взаємодії у відносинах з іншими управлінськими функціями.

Перехід від сутності контролю до його змісту, тобто від мети до функцій, означає диференціацію та систематизацію цілей. Це повинно здійснюватись таким чином, щоб, з одного боку, зберігалась єдність мети, як спрямовуючої й водночас рушійної сили, а з іншого - були відображені характерні для різних суб'єктів суттєві розбіжності й взаємозв'язок цілей. Відповідно до цього положення елементами механізму контролю є його основні функції: перевірна, діагностична, інформаційна, орієнтуюча, комунікативна, захисна.

Вивчаючи контрольні дії, щодо операцій з інвестиційною нерухомістю, можна запропонувати використовувати об'єкту модель контролю в основу якої положено предметна цілісність об'єкту контролю. Цю ознаку можна інтерпретувати також як класифікацію за зв'язком із цілісністю системи об'єктів. Вона можлива, виходячи з того, що за глобальний об'єкт внутрішнього економічного контролю приймається сфера економіки підприємства та система управління нею.

Класифікація об'єктів внутрішнього контролю - досить відповідальна і складна робота, тому вона потребує окремого детального розгляду.

За зв'язком з предметною цілісністю об'єктів інвестиційної нерухомості можна відокремити наступні об'єкти контролю:

- контроль системи об'єктів економіки підприємства в цілому;
- контроль підсистем об'єктів різних рівнів економіки підприємства;
- контроль окремих об'єктів інвестиційної нерухомості.

Така класифікація надає можливість розглядати функцію контролю у зв'язку з об'єктами будь-якої складності й цільової орієнтації з позицій системного підходу. При системному підході до контролю операцій з інвестиційною нерухомістю слід враховувати зв'язок зі станом об'єкта. Ця ознака передбачає відокремлення контролю за об'єктом у його динаміці - проміжний контроль, і в статичній - підсумковий контроль. У процесі проміжного контролю вивчається рух об'єкту й пов'язані з цим відповідні господарські операції та управлінські дії. Підсумковий контроль дає результативне уявлення про процеси, що завершени.

ВИСНОВКИ

Запропонована схема поетапного контролю має ознаки системного підходу щодо використання операцій з інвестиційною нерухомістю та дозволить здійснювати контроль на усіх стадіях. Для ефективного функціонування системи внутрішнього економічного контролю операцій з інвестиційною нерухомістю оптимальним може стати синтезований варіант комунікаційних відносин як симбіоз певної незалежності та підлеглості.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Голов С.Ф., Костюченко В.М. Бухгалтерський облік та фінансова звітність за міжнародними стандартами. Практичний посібник. – К.: Лібра, 2004. – 880 с.
2. Татаренко Н.О., Поручник А.М. Теорії інвестицій: Навчальний посібник. – К.: КНЕУ, 2000. – 160 с.
3. Сухарева Л. Контроль у діяльності бухгалтера: історія досліджень, стан і перспективи // Бухгалтерський облік і аудит. – 2003. – № 5. – С. 15-19.
4. Данілов О.Д., Івашина Г.М., Чумаченько О.Г. Інвестування: Навчальний посібник. – Ірпінь, 2001. – 377с.

[Розмислова Наталія Олександрівна](#), аспірантка кафедри контролю і аудиту Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля