

ОБЛІКОВА ПОЛІТИКА ПІДПРИЄМСТВ ЩОДО ОПЕРАЦІЙ З УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

Анотація. Розглянуто особливості та визначені основні завдання організації обліку операцій з управління нерухомим майном, охарактеризовані елементи облікової політики підприємства щодо обліку операцій довірчого управління нерухомим майном

Ключові слова: довірче управління, нерухоме майно, облікова політика, організація бухгалтерського обліку.

Основними напрямками підвищення інформативності облікових даних за операціями з управління нерухомим майном є удосконалення облікової політики підприємств щодо операцій з управління нерухомим майном.

Розвитком теорії і методології бухгалтерського обліку управління майном займаються такі вітчизняні й зарубіжні вчені, як З.Е. Беневоленська [1], М.І. Бондар [2], Л.М. Братчук [3], В.В. Вітрянський [4], О.Б. Кушина [7], Д.В. Курсеєв [6], С.Ф. Легенчук [8], Ю.М. Лермантов [9], Л.Ю. Міхєєва [12], Д.В. Мещеряков [11], О.Ю. Скворцов [15], Т.О. Столбунова [16], А.А. Талаш [17], Є.В. Терникова [18]. Питання організації облікової політики розглядалися у працях М.С. Пушкаря [13], І.М. Сисоєвої [14], Н.С. Марушко [10] та інших авторів. Не применшуючи вагомий внесок дослідників у розвиток методології бухгалтерського обліку операцій з управління нерухомим майном, потребує розробки єдиний науково обґрунтований підхід до формування облікової політики операцій з управління нерухомим майном, побудови системи бухгалтерського обліку даних операцій в установника управління та управителя.

Метою статті є вивчення особливостей та формування змісту облікової політики щодо організації обліку операцій управління нерухомим майном.

Від правильної та чіткої організації бухгалтерського обліку залежить якість та своєчасність облікової та звітної інформації, що передається для прийняття управлінських рішень. Поряд з тим, ефективність управлінських рішень, спрямованих на виконання бізнес-плану та поліпшення фінансового стану підприємств значною мірою залежить саме від раціональної організації

бухгалтерського обліку і контролю.

Організація бухгалтерського обліку операцій з довірчого управління нерухомим майном охоплює інформаційне, матеріально-технічне, кадрове та інше забезпечення здійснення облікового процесу. Облікова політика повинна забезпечувати цілісність в організації та повноту обліку, включаючи три його складові: методичний (передбачає розроблення правил та порядок ведення обліку операцій з довірчого управління); технічний (передбачає вибір організації бухгалтерської служби та її взаємозв'язок з іншими службами, робочий план рахунків, технологію оброблення даних); організаційний (передбачає розкриття того, як здійснюються способи обліку з погляду побудови бухгалтерської служби, її складу та співвідпорядкованості окремих облікових підрозділів та робітників, визначення місця бухгалтерії в системі управління, взаємодії з іншими службами).

Серед основних завдань організації обліку операцій довірчого управління в частині управління нерухомим майном необхідно виокремити одне із найголовніших: формування елементів облікової політики в частині операцій довірчого управління нерухомим майном, що відіграє ключову роль при відображенні в системі бухгалтерського обліку відповідних операцій як в установника, так і в управителя (рис. 1).

Належним чином сформована облікова політика в частині окремих її елементів щодо операцій з управління нерухомим майном є першоосновою при формуванні повної, достовірної та своєчасної інформації про результати діяльності довірчого управління з метою виявлення його ефективності та подальшого прийняття управлінських рішень.

З приводу цього варто відмітити думку д.е.н., проф. М.С. Пушкаря, який наголошує на тому, що ефективне функціонування фінансового обліку в умовах ринку неможливе без застосування облікової політики, що безпосередньо впливає на прийняття обґрунтованих управлінських рішень різними користувачами звітної інформації [13, с. 26].

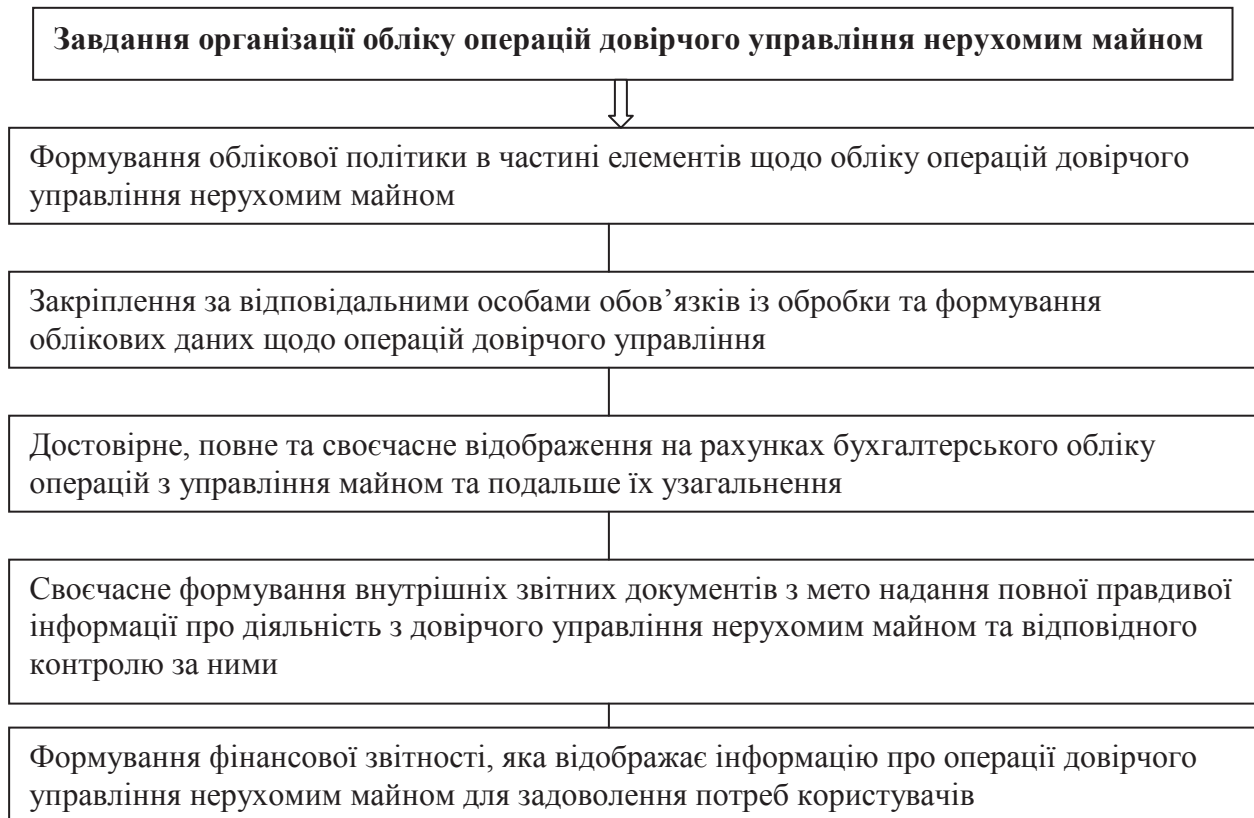


Рис. 1. Основні завдання організації процесу облікового відображення операцій довірчого управління нерухомим майном

Такої ж думки притримується І.М. Сисоєва, зазначаючи, що “облікова політика розробляється з метою впливу на систему обліку в напрямі пристосування її до потреб апарату управління. Облік розглядається в системі управління як засіб отримання інформації для контролю” [14].

Заслуговує на увагу позиція Л.М. Братчук [3, с. 100], що “облікова політика – це вибрана підприємством, з урахуванням норм та особливостей, методологія бухгалтерського обліку, яка спрямована на досягнення його цілей і завдань і використовується з метою забезпечення надійності фінансової звітності та якісної оцінки системи управління”.

Належним чином сформована облікова політика надасть необхідну інформацію про методичні прийоми обліку того чи іншого об'єкту, що досить є важливим та актуальним при використанні довірчого управління нерухомим майном. Марушко Н.С. [10, с. 152] стверджує, що “на практиці поєднання принципів та методів організації обліку реалізується у формі наказу про

облікову політику, який є основним внутрішньогосподарським нормативно-правовим документом підприємства та основою для організації бухгалтерського обліку”. Проте, облікова політика, яка розкриває бухгалтерську процедуру оброблення даних про факти передачі нерухомості в довірче управління, може бути відображена не лише в наказі про облікову політику підприємства, а й в певних інструкціях тощо.

Облікова політика підприємства щодо операцій довірчого управління нерухомим майном, повинна враховувати всі принципи бухгалтерського обліку, які передбачено Законом України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”. При формуванні облікової політики щодо обліку операцій довірчого управління нерухомим майном можна виділити елементи, визначені в табл. 1.

Застосування даних елементів облікової політики дасть можливість врахування вимог щодо відокремленого обліку майна, переданого в довірче управління, та їх забезпечить повноту облікового відображення операцій довірчого управління.

При веденні бухгалтерського обліку на окремому балансі управитель повинен дотримуватися всіх елементів облікової політики, визначених установником, а в особливо в частині довірчого управління. Тому установник повинен забезпечити управителя копією Положення про облікову політику з відповідними додатками, що регулюють операції довірчого управління нерухомим майном, серед яких можуть бути:

1) графік документообороту (забезпечує графік руху документів між установником та управителем з приводу забезпечення процесу довірчого управління та обміну даними про його виконання);

2) робочий план рахунків (план рахунків бухгалтерського обліку з типовими рахунками довірчого управління, що використовує установник та повинен використовувати управитель);

3) перелік первинних документів, які необхідні для оформлення відповідних операцій;

Елементи облікової політики підприємства щодо обліку операцій довірчого управління нерухомим майном

№ з/п	Елемент облікової політики	Характеристика елемента облікової політики
1.	Виокремлення майна в довірчому управлінні та відображення його на балансі	Майно, передане в управління, має бути відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя. Майно, передане в управління, має обліковуватися в управителя на окремому балансі, і щодо нього ведеться окремий облік. Розрахунки, пов'язані з управлінням майном, здійснюються на окремому банківському рахунку. В наказі про облікову політику доцільно передбачити особливості виділення окремого балансу: або з окремим веденням обліку, складенням окремого балансу з подальшою консолідацією; або за допомогою ведення аналітичного обліку з подальшим вирізненням окремого балансу
2.	Відображення в бухгалтерському обліку операцій з нерухомим майном переданим установником в довірче управління	В наказі про облікову політику доцільно передбачити порядок відображення на рахунках бухгалтерського обліку операцій довірчого управління нерухомим майном, зокрема, щодо відображення отриманого в довірче управління майна на позабалансових рахунках
3.	Контроль збереження майна, прийнятого в довірче управління	Контроль збереження цього майна здійснюється систематично шляхом проведення інвентаризації, що потребує окремого обліку
4.	Порядок здійснення поліпшень нерухомого майна, отриманого в довірче управління	Кожний вид капітальних вкладень потребує відповідного проведення у системі рахунків. Тільки в такому випадку можна забезпечити якісний контроль за своєчасним відтворенням нерухомості.
5.	Вибір методу нарахування амортизації на нерухоме майно, отримане в довірче управління	Підприємство самостійно визначає облікову політику щодо нарахування амортизації, управителем нарахування амортизації на майно, отримане в довірче управління, здійснюється відповідно до облікової політики установника управління. Обмеження існує тільки щодо установлення строків корисного використання. Оскільки облік майна в довірчому управлінні слід вести окремо від власного майна, на рахунку 13 необхідно передбачити окремі аналітичні рахунки для обліку амортизації майна, отриманого в довірче управління. Метод нарахування амортизації може обумовлюватися в договорі
6.	Розробка робочого плану рахунків для бухгалтерського обліку операцій довірчого управління	Передбачає введення окремих субрахунків та аналітичних рахунків для забезпечення відокремленого обліку майна в довірчому управлінні та інформаційного забезпечення, щодо відповідних об'єктів обліку
7.	Звітність	Управитель складає та подає установнику управління звіт про свою діяльність (про результати здійснення операцій з довірчого управління майном), отримане в довірче управління майно відображається на окремому балансі та щодо нього ведеться окремий облік, тому управитель формує відповідний комплект звітності за результатами операцій довірчого управління, передбачений обліковою політикою установника управління

4) перелік форм звітності, яка міститиме інформацію про довірче управління.

Нагадаємо, що цивільне законодавство [19] зобов'язує нерухоме майно, передане в управління, відокремлювати від іншого майна установника управління та від майна управителя, а також має обліковувати в управителя на окремому балансі, і щодо нього вести окремий облік. Відзначимо, якщо управитель працює за кількома договорами довірчого управління нерухомим майном, відокремлений облік повинен вестися по кожному такому договору. Окремий баланс довірчого управління нерухомим майном має ряд особливостей: обов'язковість виділення і ведення довірчого управління, яке витікає із природи договірних відносин; приналежність до звітності установника; складання від імені управителя (із вказівкою на його статус), пов'язаного із установником тільки договірними відносинами, – тобто облік веде управитель; на підставі даних обліку мають бути визначені усі необхідні показники для включення в єдину бухгалтерську звітність установника шляхом підсумовування кожного рядка [5].

Підсумовуючи, слід зазначити, що бухгалтерський облік операцій з довірчого управління нерухомим майном ведеться в загальноустановленому порядку з дотриманням принципів формування облікової політики, прийнятої установником. Дотримання принципів формування облікової політики, яка прийнята установником, є необхідним для того, щоб забезпечити подальше формування достовірної звітності на основі консолідації звітності установника управління та звітності щодо довірчого управління нерухомим майном.

Література:

1. Беневоленская З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства [Текст]: [монографія] / З.Э. Беневоленская. - 2-е издание, переработанное и дополненное. - М.: Волтерс Клувер, 2005. - 288 с.
2. Бондар М.І. Інвестиційна діяльність: методика та організація обліку і контролю. Монографія. – К.: КНЕУ, 2008. – 256 с.

3. Братчук Л.М. Питання обліку орендованих об'єктів у сільськогосподарських підприємствах / Л.М. Братчук. – Економіка АПК. – 2009. – №8. – С. 96-100.
4. Витрянский В.В. Обязательства по доверительному управлению имуществом: существо и характерные признаки / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2001. – № 10. – С. 25-35.
5. Доверительное управление – указания есть, а ясности нет. - БУХ.1С - Интернет-ресурс для бухгалтера. - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.buh.ru/document.jsp?ID=735&print=Y>
6. Курсеев Д.В. Бухгалтерский учет агентских отношений: концепция, теория, практика [Монография] / Д.В. Курсеев. – М: Финансы и статистика, 2007. – 192 с.
7. Кушина О. Управління нерухомістю: правові, податкові та бухгалтерські аспекти / О. Кушина // Багатогранний облік: операції з нерухомістю. – 2010. - №5. – С. 185-106.
8. Легенчук С.Ф. Теорія і методологія бухгалтерського обліку в умовах постіндустріальної економіки [Текст]: монографія / С.Ф. Легенчук. – Житомир: ЖДТУ, 2010. – 652 с.
9. Лермантов Ю.М. Доверительное управление имуществом: гражданско-правовая характеристика договора, особенности бухгалтерского учёта и налоговые аспекты / Ю.М. Лермантов // Бухгалтерский учет в издательстве и полиграфии. – 2011. – №3.– С.26-32.
10. Марушко Н.С. Деякі аспекти організації обліку залученого капіталу / Н. С. Марушко // Науковий вісник НЛТУ України. – 2008. – № 18.10. – С. 150-160.
11. Мещеряков Д.В. Бухгалтерский учёт операций доверительного управления в кредитных организациях [Текст]: автореф. дис. канд. экон. наук (08.00.12 - Бухгалтерский учёт, статистика) / Д.В. Мещеряков; науч. рук. Кеворкова Ж.А.; ВЗФЭИ. – М.: [б. и.], 2004. – 24 с.

12. Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом / Под ред. В.М. Чернова. – М.: Юристь, 1999. – 176 с.
13. Пушкар М.С., Щирба М.Т. Теорія і практика формування облікової політики: Монографія. – Тернопіль: Карт-бланш, 2010. – 260 с.
14. Сисоєва І.М. Облікова політика як складова інформаційних ресурсів підприємства / І.М. Сисоєва // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону: Науковий збірник / За ред. І.Г. Ткачук. – Івано-Франківськ: ВДВ ЦІТ Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 2008. – Вип. IV. – Т.1. – 285 с.
15. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / О.Ю. Скворцов // Правоведение. – 2002. – № 4 (243). – С. 131-141.
16. Столбунова Т.А. Совершенствование учета операций доверительного управления: Автореф. дис. канд. экон. наук. Ростов н/Д: РГЭУ “РИНХ”, 2004. – 26 с.
17. Талаш А.А. Доверительное управление имуществом: учет и отчетность / А.А. Талаш // Аудиторские ведомости. – 2008. – № 12. – С. 60-68.
18. Терникова Е.В. Совершенствование бухгалтерского учета по договору доверительного управления имуществом / Е. В. Терникова // Учет и статистика. – 2010. – № 2 (18). – С. 50-56.
19. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1011.25.76&nobreak=1>.

***Annotation.** Main directions of more informative accounting data on transactions with real estate management is the improvement of the company's accounting policy in respect of transactions with real estate management. The aim of the article is to examine the features and shaping the content of the accounting policy of accounting operations for property management.*

Organization of accounting transactions of property trust management covers informational, logistics, personnel and other support implementation of the accounting process. Accounting policy should ensure the integrity of the organization and completeness of accounting, including its three components: Methodological (includes developing rules and procedures for accounting operations asset management), technical (includes choice of financial services and its relationship with other services operating chart of accounts , technology, data processing), organizational (includes disclosure of how methods of accounting in terms of construction accounting department are carried out, its composition and subordination of individual accounting units and workers, the place of accounting in the management, interaction with other services).

Accounting transactions with property trust management is generally established procedure in compliance with principles of accounting policy adopted by the installer. Compliance with the principles of the accounting policy adopted by the installer is required to provide further formation of accurate statements based on consolidation Installer management and reporting of property trust management.

УДК 338.22.021.4

Осовський О.А.,
к. е. н., доцент,
Житомирський державний технологічний університет

РИЗИКИ ЯК ЧИННИКИ СТРУКТУРНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ ПІДПРИЄМСТВ

***Анотація.** У статті наведено значення структурної трансформації підприємств, визначені причини та врахування особливостей поведінки ризиків при здійсненні трансформацій, а також місце політики мінімізації трансформаційних ризиків в системі господарської діяльності*

***Ключові слова:** ризики, структурна трансформація, підприємства.*

Постановка проблеми. Вітчизняні промислові підприємства в процесі здійснення своєї господарської діяльності стикаються з низкою перешкод та труднощів, до яких відносять недосконалу нормативно-правову базу, відсутність достатньої кількості та якості знань в управлінців підприємства та, як результат, неефективне функціонування або, в гіршому випадку – банкрутство. Структурна трансформація підприємства є одним із шляхів вчасного реагування підприємства на зміни навколишнього середовища або останній спосіб виведення його з кризового стану та оздоровлення вітчизняної економічної системи в цілому. Але при цьому невід’ємною частиною цих процесів були і залишаються ризики зі всіма можливими наслідками.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз особливостей трансформації підприємств, методика проведення реорганізації та реструктуризації промислових підприємств зосереджено в дослідженнях і публікаціях таких провідних вітчизняних і зарубіжних вчених та практиків як: В. Андрійчука, Є. Андрущак, Л. Белих, В. Вітлінського, Г. Великоіваненка,