

ВНУТРІШНІЙ КОНТРОЛЬ ОПЕРАЦІЙ ДОВІРЧОГО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

*Досліджено актуальні питання організаційно-методичного забезпечення
внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном*

Постановка проблеми. Налагоджена система внутрішнього контролю на підприємстві є дієвим інструментом управління його діяльністю. Сучасне законодавство не містить розробленої методики обліку операцій довірчого управління, що в свою чергу може призвести до неправильного відображення даних операцій, завищення активів підприємства-управителя майном, завищення доходів або витрат за договорами довірчого управління та в результаті викривлення інформації про фінансовий стан підприємства. Тому здійснення контролю операцій довірчого управління нерухомістю дає можливість перевірити їх достовірність, виявити та попередити зловживання, забезпечити виконання норм чинного законодавства, що сприяє підвищенню якості бухгалтерської інформації.

Метою дослідження є визначення складових системи внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном для забезпечення підвищення ефективності такого управління та достовірності бухгалтерської інформації.

Інформаційна база і методика дослідження. Дослідженню контролю в бухгалтерському обліку присвячено праці багатьох вчених, зокрема, таких як М.Т. Білуха, О.С. Бородкін, Ф.Ф. Бутинець, Н.І. Дорош, І.К. Дрозд, Є.В. Калюта, Г.Г. Кірейцев, Л.М. Крамаровський, М.В. Кужельний, А.М. Кузьмінський, В.Ф. Максимова, М.В. Мурашко та ін.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні" [1] питання організації бухгалтерського обліку на підприємстві належать до компетенції власника, в свою чергу, головний бухгалтер повинен забезпечити дотримання єдиних методологічних засад бухгалтерського обліку відображенням господарських операцій, в тому числі довірчого управління нерухомим майном, та їх контролю.

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

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

Необхідність здійснення внутрішнього контролю операцій довірчого управління обумовлюється певними обставинами, характеристика яких наведена в табл. 1.

Таблиця 1. Причини необхідності здійснення контролю операцій довірчого управління нерухомим майном

№ з/п	Причини проведення контролю операцій довірчого управління нерухомим майном	Контрольні дії
1	Можливість надання недостовірної інформації управителем майна установнику управління щодо здійснених операцій з майном, переданим в довірче управління	1. Встановлення змісту та вартості фактично здійснених операцій з майном, що знаходиться в довірчому управлінні 2. Співставлення показників, наведених у звіті управителя та виявлення відхилень між фактично здійсненими операціями та даними, наведеними в звіті управителя 3. Виявлення фактів недотримання договору довірчого управління нерухомим майном
2	Можливість надання недостовірної інформації управлінському персоналу щодо здійснених операцій з майном, переданим в довірче управління	1. Встановлення фактично здійснених операцій з майном, що знаходиться в довірчому управлінні 2. Виявлення відхилень між фактичними та обліковими даними
3	Необхідність підвищення якості бухгалтерської інформації	Визначення достовірності та повноти відображення в обліку операцій довірчого управління нерухомим майном

При організації внутрішнього контролю операцій довірчого управління майном 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.

Підтримуючи думку проф. Ф.Ф. Бутинця а інших, зауважимо, що контроль не має мети, “мета властива не господарському контролю, а учасникам контрольно-ревізійного процесу: ревізору, власнику, керівнику тощо. Звідси, господарський контроль не має мети, але в нього, як у сконцентрованої системи із заданими різними учасниками контрольно-ревізійного процесу, є завдання, які він покликаний вирішувати [2, с. 11].

Метою суб’єктів здійснення контролю операцій довірчого управління нерухомим майном є перевірка законності, економічної доцільності операцій довірчого управління нерухомим майном та достовірності їх облікового відображення. Відповідно до мети формуються і завдання контролю (табл. 2).

Таблиця 2. Матриця завдань внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном

Етапи господарського процесу, що підлягають внутрішньому контролю	Завдання внутрішнього контролю	
	в установника управління	в управителя майном
1	2	3
Переддоговірна робота	Контроль наявності в управителя майном відповідних документів про державну реєстрацію, а також відповідних дозволів на здійснення операцій з управління	Перевірка платоспроможності установника управління та оцінка власної спроможності здійснювати операції довірчого управління нерухомим майном

Продовження табл. 2

1	2	3
Укладання договору	Контроль законності оформлення договірних зобов'язань	Перевірка правильності документального оформлення договору на управління майном
Виконання умов договору	Контроль за дотриманням управителем умов договору, перевірка достовірності звітів управителя майном та фінансової звітності, перевірка правильності облікового відображення операцій довірчого управління нерухомим майном, перевірка правильності розрахунків з управителем майна	Контроль своєчасності та достовірності відображення в обліку операцій з довірчого управління нерухомим майном, перевірка правильності ведення окремого балансу, контроль за технічним станом об'єктів нерухомого майна, переданих в управління, перевірка дотримання форм розрахунків з установником управління,
Закінчення дії договору та повернення майна переданого в управління	Встановлення законності, доцільності та повноти розрахункових операцій, перевірка правильності та своєчасності оформлення відповідних первинних документів та відображення повернення нерухомого майна з довірчого управління в обліку	

Виконання наведених завдань дасть можливість підвищити ефективність діяльності учасників договірних відносин, тобто установника управління та управителя.

В залежності від видів контролю операцій довірчого управління можна виділити різні об'єкти контролю (рис. 1).

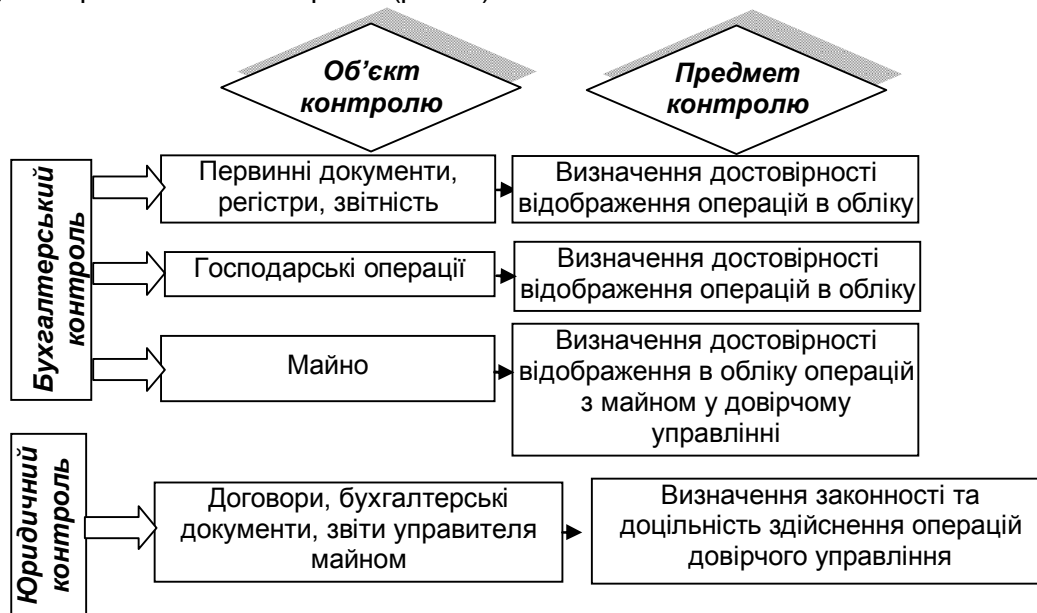


Рис. 1. Об'єкти та предмет контролю за укладанням та виконанням договорів довірчого управління

Здійснення на підприємстві даних видів контролю в комплексі дозволить вчасно визначати доцільність укладання договорів довірчого управління, а також визначати достовірність відображення в обліку операцій з довірчого управління на підставі перевірки відповідних документів.

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. Крім того, суб'єктами здійснення контролю операцій довірчого управління можуть бути: бухгалтерська служба, керівник підприємства, служба внутрішнього контролю, аналітична служба (табл. 3).

Таблиця 3. Суб'єкти контролю операцій довірчого управління нерухомим майном

№ з/п	Вид контролю	Суб'єкт Контролю	Об'єкт контролю	Мета контролю
1	Бухгалтерський	Власник	Стан організації та ведення бухгалтерського обліку операцій довірчого управління нерухомістю	Забезпечення ефективності господарської діяльності підприємства та збереження майна власника
		Бухгалтерська служба	Об'єкти бухгалтерського обліку, господарські процеси, пов'язані з укладанням та виконанням договорів довірчого управління майном. Відповідність обліку операцій довірчого управління методиці, що обрана та затверджена підприємством в Наказі про облікову політику	Забезпечення достовірності, повноти та своєчасності даних бухгалтерського обліку та звітності
		Керівник	Організація та ведення бухгалтерського обліку операцій довірчого управління нерухомим майном	Забезпечення ефективності господарської діяльності підприємства та збереження майна власника на основі прийнятих управлінських рішень
		Служба внутрішнього контролю	Об'єкти бухгалтерського обліку, господарські процеси, пов'язані з укладанням та виконанням договорів довірчого управління майном. Відповідність обліку операцій з довірчого управління методиці, що обрана та затверджена підприємством в Наказі про облікову політику	Забезпечення достовірності, повноти та своєчасності даних бухгалтерського обліку та звітності
		Аналітична служба	Звітність підприємства, яка містить показники наявності майна підприємства та джерел його утворення	Визначення якості джерел облікової інформації для проведення аналізу діяльності підприємства
2	Юридичний	Керівник юридичного відділу	Договори та умови договорів про довірче управління нерухомим майном	Визначення відповідності вимогам чинного законодавства умов договорів, здійснення та здійснених операцій довірчого управління нерухомим майном

Джерелами інформації для здійснення контролю операцій з довірчого управління нерухомим майном можуть бути:

1. Наказ про облікову політику підприємства;
2. Первинні документи з обліку операцій з довірчого управління нерухомістю (акти приймання-передачі майна, накладні, платіжні доручення, виписки банків, податкові накладні з поміткою Д.У);

3. Договори про довірче управління нерухомим майном;
4. Звіт довірчого управителя про виконання договору довірчого управління;
5. Облікові реєстри, в яких відображаються операції з довірчого управління нерухомим майном, Головна книга;
6. Реєстри аналітичного обліку;
7. Акти та довідки попередніх перевірок, аудиторські висновки та інша документація, що відображає результати проведеного раніше контролю;
8. Фінансова звітність, в тому числі і та, що надається управителем майна установнику управління (окремий баланс та інші форми звітності, передбачені обліковою політикою установника управління).

Отже, 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.

Для досягнення високої результативності контрольних дій організація системи внутрішнього контролю на підприємстві потребує постійного удосконалення.

Висновки та пропозиції. Бухгалтерський облік операцій з довірчого управління нерухомим майном повинен забезпечувати достовірність та своєчасність інформації про дані операції, в свою чергу їх неправильне облікове відображення може привести до зловживань, недотримання законодавства, викривлення інформації у фінансовій звітності, неможливості прийняття управлінським персоналом ефективних рішень з використанням неправдивої бухгалтерської інформації. Тому на підприємстві необхідною є організація результативної та ефективної системи внутрішнього контролю операцій довірчого управління нерухомим майном, яка забезпечить достовірність результатів господарської діяльності підприємства, задоволення інформаційних потреб користувачів та підвищення якості інформації, що формується в системі бухгалтерського обліку та використовується в процесі управління.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Закон України "Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні" № 996-XIV від 16.07.1999 р.: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=996-14>
2. Контроль і ревізія: [підручник для студентів спеціальності "Облік і аудит" вищих навчальних закладів] / Ф.Ф. Бутинець, Н.Г. Виговська, Н.М. Малюга, Н.І. Петренко / За редакцією проф. Ф.Ф.Бутинця. – [3-є вид., доп. і перероб.] – Житомир: ПП "Рута", 2002. – 544 с.

МИХАЛЬЧИШИНА Лариса Гаврилівна – здобувач кафедри бухгалтерського обліку Житомирського державного технологічного університету.

Стаття надійшла до редакції 22.08.11 р.