

УДК 657.421.1

Н.Ю. Головченко, доц, канд. екон. наук, О.О. Головченко, доц, канд. екон. наук
Кіровоградський національний технічний університет

Сучасні вимоги щодо достовірності та повноти облікової інформації про житловий фонд

Публікація присвячена конкретизації сучасних вимог щодо достовірності та повноти облікової інформації про житловий фонд, яка генерується в інформаційних системах балансоутримувачів різних організаційно-правових форм. З цією метою базові принципи достовірності та повноти облікової інформації розглянуті з урахуванням реальних інформаційних потреб системи управління наявним житловим фондом.

принципи обліку, достовірність, повнота, житловий фонд, балансоутримувач

Практика застосування національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку при побудові інформаційних систем підприємств та організацій, які займаються утриманням житлового фонду, триває більше десяти років. Введення П(С)БО надало підприємствам житлової сфери можливість спрямовувати інформаційні ресурси обліку на потреби системи управління в умовах ринку.

Принципи побудови інформаційних систем обліку в ринкових умовах широко досліджені в наукових працях багатьох вітчизняних вчених [2, 4, 7, 9, 10]. Автори переважно розглядають принципи побудови інформаційних систем обліку посиляючись на базові принципи формування фінансової звітності, які викладені, зокрема, в П(С)БО 1 “Загальні вимоги до фінансової звітності” [8].

Нашими попередніми дослідженнями [5] доведено, що зазначені базові принципи організації обліку потребують додаткового уточнення для підприємств та організацій житлової сфери, як специфічної підгалузі житлово-комунального господарства. У першу чергу, це стосується базових принципів достовірності та повноти облікових даних, які генеруються у інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів.

Проф. Гура Н.О., розкриваючи базові принципи щодо достовірності та повноти облікових даних у підприємств житлової сфери, зазначає: “У ринковій економіці на перший план виступають такі завдання обліку, як забезпечення достатньою і достовірною інформацією керівництва – для прийняття управлінських рішень і прогнозування, інвесторів – для прийняття рішень щодо інвестування капіталу тощо” [6, с. 124].

Проте, на нашу думку, у ринкових умовах інформаційні ресурси системи бухгалтерського обліку у житловій сфері варто спрямовувати на потреби управління,

інформаційного забезпечення як внутрішніх, так і зовнішніх користувачів облікових даних. При цьому, облікова система повинна бути організована таким чином, щоб облікові дані були деталізовані настільки, аби без додаткових трансформацій формувати інформаційну основу для прийняття ефективних управлінських рішень в інтересах власників (співвласників) житла.

Аналізуючи діючу практику організації інформаційних систем обліку житлового фонду у балансоутримувачів можна відзначити, що забезпечення системи управління необхідними деталізованими даними часто перетворюється у тривалий, громіздкий процес, коли облікові дані за укрупненими об'єктами (будинками, спорудами), у залежності від інформаційних потреб системи управління, позасистемно деталізуються працівниками бухгалтерії.

Як правило, інформація про укрупнені об'єкти житлового фонду для потреб управління потребує деталізації за ознаками права власності (приватний, колективний, комунальний, державний житловий фонд) та споживчої якості (елітне, масове, соціальне, аварійне та ветхе житло).

Отже, коли виникає потреба в отриманні інформації про наявність та вартість житлового фонду, що знаходиться у приватній власності громадян, дані за укрупненими об'єктами проходять декілька стадій перерахунку (визначення приміщень, що належать до інших форм власності; перерахунок вартості приватного житлового фонду відповідно до його частки). Отже, такий підхід визначає наявність великої кількості помилок та неточностей, що у достатній мірі знижує ефективність управління житловим фондом зі сторони балансоутримувачів.

Визначаючи повноту облікових даних, як один із базових принципів формування сучасної системи обліку житлового фонду у балансоутримувачів, слід мати на увазі, що облікові дані не повинні бути надмірно деталізованими.

Необхідно зазначити, що сучасний стан реформування житлово-комунального господарства, зокрема управління житловим фондом, не забезпечив належного розукрупнення підприємств-балансоутримувачів. Тобто й досі залишаються великі спеціалізовані підприємства (ЖЕКи, КРЕПи тощо), які займаються утриманням житлового фонду. На балансі цих підприємств обліковуються десятки, а іноді – і сотні укрупнених об'єктів. Для прикладу приведемо дані щодо кількості укрупнених об'єктів житлового фонду, які обліковуються у підприємств-балансоутримувачів міста Кіровограда станом на 01 січня 2010 року (таблиця 1).

Як видно з наведеної таблиці, 16 підприємств-балансоутримувачів міста Кіровограда обліковують 1496 укрупнених об'єктів житлового фонду (будинки, будівлі, споруди). При цьому, слід зазначити, що останні три балансоутримувачі – це житлово-експлуатаційні організації відповідних виробничих об'єднань, які обліковують на балансі відомчий житловий фонд. Інші з наведених підприємств-балансоутримувачів належать до комунальної форми власності та обліковують житловий фонд дослідженої територіальної громади. Таким чином, без урахування

Таблиця 1 – Зведені дані щодо кількості об'єктів житлового фонду, які обліковуються у підприємств-балансоутримувачів м. Кіровограда станом на 01.01.2010р.

№ / п	Назва підприємства-балансоутримувача	Кількість об'єктів обліку житлового фонду, одиниць
1	2	3
1.	ЖЕК № 1	257
2.	КРЕП № 3	113
3.	КРЕП № 4	296
4.	КРЕП № 6	120
5.	ЖЕК № 7	125
6.	КРЕП № 9	61
7.	КРЕП № 10	121
8.	КРЕП № 11	135
9.	ЖЕК № 12	145
10.	ЖЕК № 13	42
11.	КП ЖЕК № 15	48
12.	ЖЕК ОЖБК	33
13.	КП “Комунальник”	36
14.	ЖЕК ВАТ “Кіровоградбуд”	11
15.	ЖЕК КБК “Кіровоградбудінвест”	12
16.	ДП “Схід ГЗК”	5

Між тим, слід зазначити, що процеси реформування житлово-комунального господарства, розукрупнення підприємств-балансоутримувачів, зміна їх господарсько-правових форм тощо в Україні тривають. Тому у подальшому, може виникнути об'єктивна потреба у більш деталізованій інформації, крім деталізації за правом власності та споживчою якістю об'єктів житлового фонду.

Такі інформаційні потреби системи управління житловим фондом буде легко реалізувати застосовуючи принцип повноти облікових даних з урахуванням реальних інформаційних потреб системи управління житловим фондом.

У наших попередніх публікаціях детально розглядалися недоліки чинної методики обліку житлового фонду у балансоутримувачів різних організаційно-правових форм [5]. У цілому, проведені нами дослідження засвідчили недостатню достовірність облікових даних для прийняття ефективних управлінських рішень. Адже інформація для останніх генерується позасистемно та шляхом складних ручних перерахунків.

Серед основних проблем, які визначають недостатню достовірність облікових даних в інформаційних системах діючих підприємств-балансоутримувачів можна назвати відсутність:

- достовірної інформації про структуру житлового фонду та його дійсний стан;
- адекватної оцінки житлового фонду;

коефіцієнтів), унеможлиблює формування у системі обліку даних про справедливую (ринкову) вартість наявного житла. Зазначена проблема напряму пов'язана з побудовою ефективної системи оподаткування операцій з житлом (купівля-продаж, дарування, спадкування, оренда тощо).

Відсутність інформації про реальний знос наявного житлового фонду, визначає неможливість прийняття ефективних управлінських рішень щодо оновлення житла, спотворює визначення залишкової вартості об'єктів нерухомості, унеможлиблює проведення адекватної оцінки об'єкту нерухомого майна з урахуванням фізичного та морального зносу.

Усі перелічені недоліки вказують на необхідність застосування принципу достовірності при удосконаленні системи обліку житлового фонду у балансоутримувачів. Підвищення достовірності передбачає реформування відповідних інформаційних блоків: класифікації житлового фонду, його оцінки та нарахування зносу. Комплексне удосконалення всіх зазначених інформаційних блоків дає на виході реальні дані про ринкові та споживчі характеристики житла.

Забезпечення достовірності облікових даних повинно, на нашу думку, базуватися на узгоджених із власником (власниками) та закріплених у обліковій політиці підприємств-балансоутримувачів положеннях, щодо:

- адекватної оцінки (переоцінки) наявного житлового фонду;
- нарахування зносу з урахуванням морального старіння житла;
- відображення зміни споживчої якості житла у результаті проведеного поліпшення (реконструкції, модернізації, реставрації, добудови тощо).

Приймаючи до уваги специфічність житла як товару, можна твердити, що підвищення достовірності облікових даних повністю відповідає ринковій концепції управління житловим фондом. Адже тільки володіючи достовірними даними, система управління може ставити оперативні та стратегічні завдання та з допомогою облікових даних ефективно їх вирішувати.

Список літератури

1. Бухгалтерський облік (енциклопедія рахунків бухгалтерського обліку): навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / [В. О. Шевчук, Г. М. Курило, В. П. Пантелеєв]; за ред. В. О. Шевчука; Держ. ком. статистики України, Нац. акад. статистики, обліку та аудиту. – К.: Інформ.-аналіт. агентство, 2010. – 407 с.
2. Бухгалтерський облік за національними стандартами. Практичний посібник. / [Укладачі Я.Д. Крупка, З.В. Задорожний, Б.М. Литвин, Р.О. Мельник.]. 4-те видання, доповнене і перероблене. Тернопіль: Економічна думка, 2003. – 328 с.
3. Бухгалтерський фінансовий облік: Підручник / [Бутинець Ф.Ф., Бородкін О.С., Герасимович А.М., Кірейцев Г.Г., Кужельний М.В.]. – 3-тє вид., перероб. і доп. – Житомир: ПП “Рута”, 2001. – 672 с.
4. Голов С.Ф., Костюченко В.М. Бухгалтерський облік за Міжнародними стандартами. / Голов С.Ф., Костюченко В.М. – К.: Екаунтінг, 2000. – 376 с.
5. Головченко Н.Ю. Проблеми реформування методики обліку житлового фонду з урахуванням управлінського аспекту / Н.Ю. Головченко // Економіка: проблеми теорії та практики. – 2009. – Т.

Чечетова Н. Ф.]; МОН України, Харк. нац. екон. ун-т. – Х.: ІНЖЕК, 2009. – 247 с.

Н.Головченко, О.Головченко

Современные требования к достоверности и полноте учетной информации о жилищном фонде

Публикация посвящена конкретизации современных требований к достоверности и полноте учетной информации о жилищном фонде, формирующейся в информационных системах балансодержателей разных организационно-правовых форм. С этой целью базовые принципы достоверности и полноты учетной информации рассмотрены с учетом реальных информационных требований системы управления жилищным фондом.

N.Golovchenko, O. Golovchenko

Modern requirements to validity and fullness to account information on housing fund

The article is dedicated to the concrete definition of modern requirements to reliability and completeness of the registration information about the available housing, formed in information systems of balance-holders of different organizational-legal forms. With that purpose, base principles of reliability and completeness of the registration information are researched in accordance to real information requirements of management system.

Одержано 18.11.10