

## Особливості автоматизованого обліку житлового фонду у підприємств-балансоутримувачів

Стаття присвячена дослідженню проблем запровадження автоматизованого обліку житлового фонду у підприємств-балансоутримувачів. З'ясовані основні передумови автоматизації робочих місць бухгалтера з обліку житла. Запропонована та описана функціонально-модульна схема АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду у підприємств-балансоутримувачів.

**автоматизований облік, житловий фонд, житло, підприємство-балансоутримувач, автоматизоване робоче місце, АРМ**

Ефективне функціонування інформаційної системи обліку неможливе без широкого використання засобів обчислювальної техніки. Дане твердження є загальновідомим та повністю підтверджується господарською практикою підприємств різних форм власності. Проте, проблема організаційно-методичного забезпечення автоматизованого обліку й досі залишається актуальною, зважаючи на необхідність її прив'язки до господарської специфіки кожної окремої галузі (підгалузі).

Досить гостро питання автоматизації обліку стоїть перед підприємствами, які займаються утриманням житлового фонду (балансоутримувачами), адже проведений нами аналіз чинної методики обліку житлового фонду [6] засвідчив її значну трудомісткість та статичність у забезпеченні інформаційних потреб управління.

Питання запровадження автоматизованого обліку досліджувались цілою низкою науковців [1-4, 7, 9]. На сучасному етапі автоматизації облікових процесів значного теоретичного та практичного розповсюдження набула концепція побудови автоматизованих робочих місць бухгалтера (АРМ бухгалтера), яка викладена у ряді наукових робіт [2, 4, 7]. Вважаємо, що дана концепція повинна здобути своє організаційно-методичне продовження щодо обліку житлового фонду з урахуванням специфічних господарських умов підприємств балансоутримувачів.

Дослідження господарської практики підприємств-балансоутримувачів підтверджує об'єктивну необхідність організації такої системи обліку житлового фонду, за якої діяльність облікового персоналу поєднується з використанням сучасних засобів автоматизації, адже:

- діючі балансоутримувачі здійснюють облік значної кількості укрупнених об'єктів житла;
- у своїй структурі укрупнені об'єкти мають значну кількість об'єктів з різними правовими та споживчими характеристиками, що вимагають окремого обліку;
- постійна зміна правових та споживчих характеристик житла вимагає максимально динамічного відображення в інформаційній системі балансоутримувачів;
- значні обсяги облікових робіт поряд з незначною чисельністю облікового персоналу призводить до частих помилок, переключень, неточностей облікової інформації балансоутримувачів, знижуючи тим самим ефективність управління житловим фондом;
- при автоматизованому обліку житлового фонду інформаційна структура облікових реєстрів та звітності може оперативним чином змінюватись залежно від потреб управління без істотних змін в організації роботи облікового персоналу.

АРМ бухгалтера є засобом автоматизації праці зайнятого обліком персоналу та

представляє собою функціональну спеціалізовану людино-машинну систему, що включає в себе програмно-технічний комплекс, інформаційне та додаткове інструктивно-методичне та організаційно-технологічне забезпечення [7, с. 24-25].

Розробка та запровадження АРМ бухгалтера для обліку житлового фонду у балансоутримувачів є, на наш погляд, головним напрямком автоматизації обліку у досліджуваній галузі. При цьому, головна увага повинна бути присвячена розкриттю організаційно-технологічних аспектів функціонування АРМ. Лише визначивши ці аспекти, можна уточнити мовні (лінгвістичні), програмні, технічні, інструктивні, кадрові та інші аспекти автоматизації обліку житлового фонду у балансоутримувачів.

У даному контексті ми повністю погоджуємось з позицією Аппак М.О. [4, с. 13], який зазначає, що при проектуванні АРМ її майбутні користувачі передоручають з'ясування організаційно-технологічних питань обліку розробникам програмних засобів, у результаті чого мета, завдання, функції АРМ бухгалтера спотворюються та значно відрізняються від інформаційних потреб користувачів облікових даних.

Вважаємо, що організаційно-технологічні аспекти розробки АРМ з обліку житлового фонду повинні чітко узгоджуватись з:

- інформаційними потребами користувачів облікових даних про житло балансоутримувачів;
- оновленою методикою деталізованого обліку житлового фонду у балансоутримувачів.

Слід зазначити, що інформаційні потреби користувачів облікових даних про житловий фонд детально викладені нами у попередніх публікаціях [5]. Зазначені інформаційні потреби чітко інтегруються в автоматизовану систему обліку житла. Що стосується методики обліку житлового фонду в умовах АРМ, то вона потребує певного організаційно-методичного уточнення за умов використання засобів автоматизації облікового процесу.

Аналіз спеціалізованої літератури з питань автоматизації робочих місць бухгалтера [2, с. 8; 3, с. 92-94; 7, с. 23-24] засвідчив, що в її основі лежить ряд принципів. До основних з них нами віднесені:

- децентралізований збір та обробка облікової інформації в місцях її виникнення;
- створення локальних (персональних) баз даних, баз знань та цілей;
- побудова локальних (а за необхідності глобальних) мереж АРМ на базі персональних електронно-обчислювальних машин (ЕОМ).

Зазначені принципи закладаються в основу спеціалізованого програмного забезпечення, до якого ставляться наступні вимоги: функціональна здатність, надійність, узгодженість, можливість модифікуватись, зрозумілість, відкритість, функціональна модульність та структурованість [1, с. 7-8].

Відзначимо найголовнішу, на наш погляд, вимогу до програмного забезпечення АРМ бухгалтера – це функціональна модульність, яка передбачає поділ програмного забезпечення на окремі модулі, в межах яких виконується окрема частина облікового процесу (стадія, етап, фаза, процедура тощо). Окремо зазначимо, що розподіл АРМ на функціональні модулі, на нашу думку, забезпечує ефективний механізм алгоритмізації та діалогізації окремих бухгалтерських завдань. З іншої сторони, поділ програмного забезпечення АРМ на функціональні модулі не заперечує запропонованого нами раніше підходу щодо задоволення інформаційних потреб різних користувачів на підставі єдиного масиву облікових даних про житло.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо наступну функціонально-модульну схему АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду у балансоутримувачів (рис. 1).

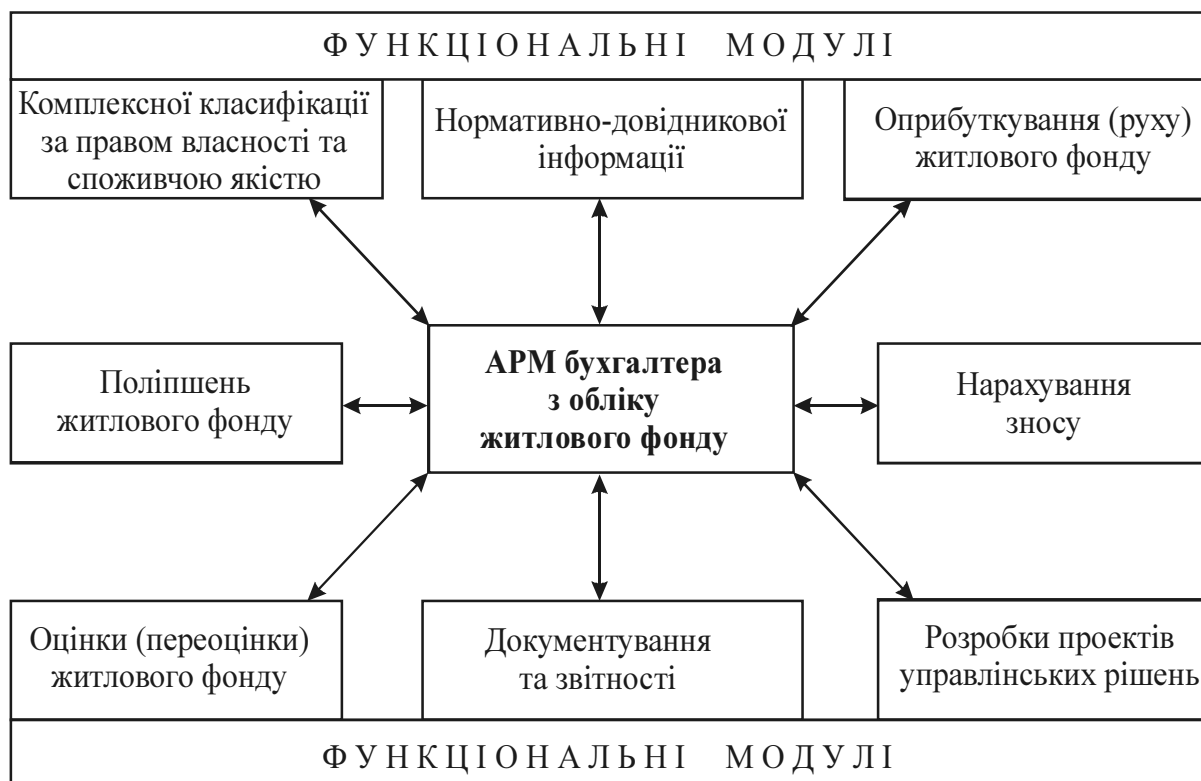


Рисунок 1 – Функціонально-модульна схема АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду у балансоутримувачів

Як видно з наведеного рисунку, в основу запропонованої нами схеми АРМ закладено розподіл на ряд взаємопов'язаних функціональних модулів. Залежно від конкретних потреб управління ці функціональні модулі можуть взаємодіяти та генерувати спільні інформаційні результати. Наприклад, при оприбуткуванні об'єктів житлового фонду спільно використовуються модулі: нормативно-довідникової інформації, класифікації, оприбуткування та руху, оцінки (переоцінки) та документування. Отже, важливим завданням є алгоритмізація та діалогізація зазначених функціональних модулів АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду у балансоутримувачів. У результаті функціонування зазначених модулів у людино-машинній системі АРМ формується локальна база даних про житловий фонд, яка повністю забезпечує інформаційні потреби внутрішніх та зовнішніх користувачів даних. Як правильно відмічає проф. Загородний В.П.: “Проектування стабільної, добре документованої та, в основному, не надмірної структури даних, у кінцевому випадку, забезпечує більш просту та прозору форму обробки даних” [7, с. 136]. Створення та використання такої бази даних є кінцевою метою розробки та впровадження АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду.

Таким чином, вважаємо що, для формування АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду повинні бути взаємопов'язано вирішені питання щодо:

- проектування ефективної автоматизованої бази даних про житловий фонд балансоутримувачів;
- встановлення технологічно-організаційних особливостей створення (оновлення) та використання автоматизованої бази даних про житло.

Важливе місце в автоматизованій базі даних про житло займає нормативно-довідникова інформація. На нормативно-довідникову інформацію спираються практично всі функціональні модулі АРМ, адже класифікація, оцінка, поліпшення, знос

житла і т.д. напряму пов'язані із застосуванням певних норм, нормативів, стандартів тощо. Більше того, певна частина нормативно-довідникових даних має тенденцію до змін. Наприклад, якщо довідник форм власності є досить стабільним, то довідник споживчих характеристик може істотно змінюватись. Як наслідок, створення та оновлення довідникової інформації відокремлено нами, як окремий функціональний модуль АРМ.

У системі нормативно-довідникової інформації відокремлюють наступні види даних: класифікатори, довідники, таблиці відповідності та входження, словники [7, с. 88-89]. Стосовно предмету нашого дослідження розгляд довідників, словників та загальних класифікаторів (одиниці виміру, структурні підрозділи, економічні елементи і т.д.) є надлишковим. Важливим у контексті автоматизації обліку у балансоутримувачів ми вважаємо розгляд спеціалізованої нормативно-довідникової інформації, яка стосується досліджуваних об'єктів житлового фонду.

Наведемо структуру спеціалізованої нормативно-довідникової інформації, яка формує (у відповідній частині) локальну базу даних про житловий фонд балансоутримувачів (рис. 2).

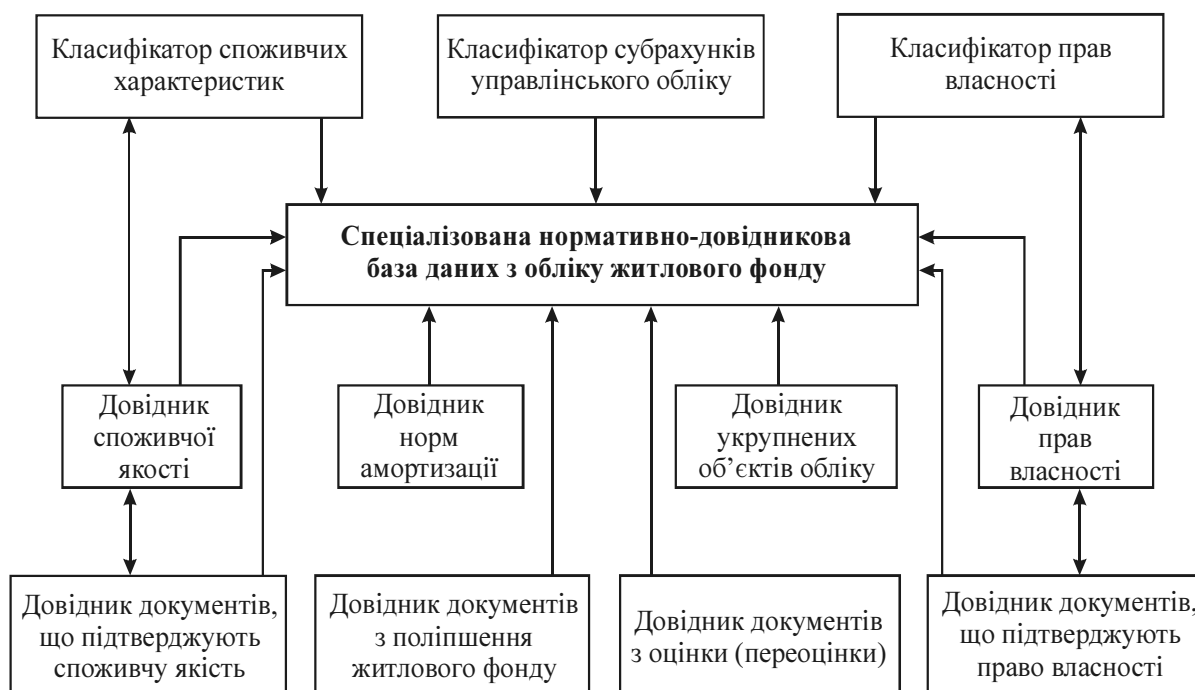


Рисунок 2 – Структура спеціалізованої нормативно-довідникової бази даних про житловий фонд балансоутримувачів

Одним з важливих елементів нормативно-довідникової інформації про житловий фонд при розробці АРМ є нормативні класифікатори споживчих та правових ознак житла. Раніше ми зазначали, що нормативні параметри для житла різних класифікаційних груп можна встановити досить чітко. Наприклад, основою класифікатора споживчих характеристик житлового фонду у системі АРМ бухгалтера може бути класифікатор житлового фонду, розроблений експертами Української будівельної асоціації (УБА) [8]. Як наслідок, фактичні дані по будь-якому об'єкту за необхідності можуть зіставлятись зі всіма з 86 нормативних параметрів, а житловий фонд класифікуватись на елітний, стандартний, соціальний та аварійний.

Таким чином, реалізується такий важливий, на наш погляд, функціональний модуль АРМ бухгалтера, як “Комплексна класифікація житлового фонду”. При цьому, алгоритм класифікації можна реалізувати у такому вигляді, коли класифікація об'єктів

житлового фонду проводиться обліковим персоналом у діалоговому режимі. Вважаємо, що аби уникнути неточностей у класифікації житла (особливо споживчої якості об'єктів), необхідно організувати діалоги таким чином, щоб дії персоналу були зведені до вибору одного з декількох запропонованих варіантів відповідей. Тобто мова йде про застосування діалогів, у яких користувач АРМ позбавлений необхідності вивчати мнемоніку програмного забезпечення, а варіанти діалогу визначаються структурою нормативно-довідникових класифікаторів (класифікатор прав власності та споживчої якості житлового фонду).

Тісний взаємозв'язок існує і між функціональним модулем комплексної класифікації та оцінки (переоцінки) житлового фонду. Вважаємо, що інтеграція у функціональний модуль класифікації операції з бальної оцінки окремих споживчих характеристик може коректно вирішувати питання ринкової оцінки (переоцінки) житлового фонду, наприклад, за методом аналогів продажу. Додатково зазначимо, що бальна оцінка споживчих характеристик є одним з елементів класифікації житлового фонду, який розроблений експертами Української будівельної асоціації (УБА) [8] та пропонується нами, як основа для реалізації функціонального модуля АРМ “Комплексна класифікація”.

Зрозуміло, що справедлива вартість об'єкту не обов'язково переглядається у результаті зміни окремих споживчих характеристик житлового фонду. Проте, реалізація функціонального модуля “Оцінка (переоцінка) житлового фонду” забезпечує систему управління необхідною інформацією про відхилення балансової вартості від справедливої (ринкової). У даному випадку функціональний модуль вартісної оцінки тісно взаємодіє ще з одним модулем АРМ – “Розробки проектів управлінських рішень”. Як наслідок, визначене відхилення балансової вартості від справедливої порівнюється зі встановленим та узгодженим власником (власниками) нормативом суттєвості. Якщо відхилення перевищує рівень суттєвості, по об'єкту житлового фонду формується проект управлінського рішення (сигнальний документ) щодо необхідності застосування процедури переоцінки.

Функціональний модуль “Нарахування зносу” в структурі АРМ призначений для нарахування зносу житлового фонду згідно порядку узгодженого власником (власниками). Методика нарахування зносу формується залежно від майнових інтересів безпосередніх власників житла. Таким чином, балансоутримувач здійснюючи функцію з обліку нарахування зносу повинен її узгоджувати та диференціювати залежно від конкретних рішень власників. Враховуючи той факт, що балансоутримувачі здійснюють облік значної кількості об'єктів житлового фонду, функціональний модуль АРМ “Нарахування зносу” вирішує наступні завдання:

- формування бази даних про погоджені норми зносу для кожного деталізованого об'єкту обліку;
- нарахування зносу у розрізі деталізованих об'єктів обліку за узгодженими нормами;
- зведення деталізованої інформації про знос для потреб різних користувачів облікових даних.

Що стосується функціонального модуля поліпшень житлового фонду, то його застосування допомагає сформуванню відповідної частини локальної бази даних, яка містить інформацію про дату, характер проведених поліпшень, документ на підставі якого введено в дію поліпшений об'єкт тощо. Зазначені дані знаходять обов'язкове відображення в системі автоматизованої первинної документації, зокрема відображаються у автоматизованій формі інвентарної картки. Модуль АРМ бухгалтера “Поліпшення житлового фонду” функціонально пов'язаний з наступними модулями:

- “Оцінка (переоцінка) житлового фонду” – у частині включення вартості

проведених поліпшень у балансову вартість об'єкту;

- “Розробка проектів управлінських рішень” – у частині розробки плану поліпшення (модернізації, реконструкції тощо);
- “Документування та звітності” – у частині складання внутрішньої звітності про проведені поліпшення житла;
- “Комплексна класифікація” – у частині перегляду споживчої якості поліпшеного житла тощо.

Особлива роль у розробці АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду у балансоутримувачів належить реалізації функціонального модуля документування та звітності. В умовах автоматизованого обліку житла структура та зміст облікових реєстрів балансоутримувача може істотно варіюватись залежно від інформаційних потреб користувачів облікових даних.

Загальновідомо, що реєстри бухгалтерського обліку при ручному веденні обліку мають ряд недоліків. Головним з цих недоліків сучасні автори вірно вважають надлишковість відображуваних облікових даних [3, с. 91; 7, с. 120]. Проблема зазначеної надлишковості полягає у тому, що при ручному веденні обліку всі показники, які можуть представляти інтерес для користувачів даних чітко регламентовані та закріплені формою облікового реєстру. Таким чином, незалежно від дійсних інформаційних потреб користувачів даних всі регламентовані показники розраховуються та відображаються в облікових реєстрах. Це, відповідно, збільшує трудомісткість облікового процесу, оперативність інформаційного забезпечення управління тощо. При автоматизованому веденні бухгалтерського обліку обсяги регламентної інформації, яка надається користувачам істотно скорочені та обмежені тільки дійсно необхідними і достатніми для виконання конкретних управлінських робіт даними [3, с. 93]. Крім цього, існує проблема створення проміжної (до закінчення звітного періоду) бухгалтерської звітності, адже при ручному веденні обліку житла зведені дані можливо отримати тільки підбивши підсумки за звітний період.

Як наслідок, функціональний модуль “Документування та звітності” в АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду повинен відповідати наступним базовим критеріям:

- забезпечувати встановлення інформаційних потреб у діалоговому режимі (користувач АРМ повинен самостійно визначати необхідний ступінь деталізації облікових даних; номенклатуру показників, які відображаються або формують звітність);
- усувати надмірність вихідної інформації порівняно з конкретними інформаційними потребами;
- встановлювати права окремих користувачів щодо фрагментарного (або повного) доступу до ресурсів локальної бази даних про житло балансоутримувачів;
- передбачати повну юридичну доказовість первинних документів та звітності балансоутримувача.

Таким чином, нами розглянуто основні організаційно-технологічні особливості автоматизованого обліку житлового фонду у балансоутримувачів. Зазначені особливості є вихідними умовами при проектуванні сучасного АРМ бухгалтера з обліку житлового фонду. Що стосується інших аспектів автоматизації обліку житла, то їх уточнення є предметом прикладного впровадження АРМ, у ході якого викладені нами організаційно-технологічні особливості будуть системно ув'язані з мовними (лінгвістичними), програмними, технічними, інструктивними, кадровими та іншими аспектами автоматизації обліку житлового фонду у балансоутримувачів.

## Список літератури

1. Автоматизация учетно-вычислительных работ. Сб. статей / Редкол.: И.В. Бабынин/ вып. 2, 1986. – 123 с.
2. Автоматизированные рабочие места / Е.А. Карагодова, В.Н. Антонов, В.Ф. Маслов. – К.: Техніка, 1989. – 128 с.
3. Автоматизированные системы обработки экономической информации: Учебник. / В.С. Рожнов, О.М. Островский, В.Б. Либерман, Г.Н. Козлова; Под ред. проф. В.С. Рожнова. – М.: Финансы и статистика, 1986. – 272 с.
4. Аппак М.А. Автоматизированные рабочие места на основе персональных ЭВМ. – М.: Радио и связь, 1989. – 176 с.
5. Головченко Н.Ю. Напрямки використання облікової інформації про житловий фонд // Наукові праці КНТУ: Економічні науки, вип. 9. – Кіровоград: КНТУ, 2006. – С.226-231.
6. Головченко Н.Ю. Передумови реформування бухгалтерського обліку і аудиту житлового фонду в умовах ринку // Наукові праці КНТУ: Економічні науки, вип. 7. – Кіровоград: КНТУ, 2003. – С.310-315.
7. Завгородній В.П. Автоматизація бухгалтерського обліку, контролю, аналізу і аудиту. – К.: А.С.К., 1998. – 768 с.
8. Класифікація житла – СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО // [http://ukr-ba.com.ua/docum\\_id.php?m=3&id=32](http://ukr-ba.com.ua/docum_id.php?m=3&id=32) (33, 34)
9. Сопко В., Завгородній В. Організація бухгалтерського обліку, економічного контролю та аналізу: Підручник. – К.: КНЕУ, 2000. – 260 с.

Статья посвящена исследованию проблем внедрения автоматизированного учета жилищного фонда у предприятий-балансодержателей. Установлены основные предпосылки автоматизации рабочих мест бухгалтера по учету жилья. Предложена и описана функционально-модульная схема АРМ бухгалтера по учету жилищного фонда у предприятий-балансодержателей.

The article is dedicated to research of problems of introduction of the automated system of accounting of the available housing in balance-holders. The basic preconditions to automating of workplaces of bookkeepers specializing in the accounting of habitation are established. The functional-modular scheme of an automated workplace of the bookkeeper specializing in the accounting of habitation is offered and described.