

## Напрямки використання облікової інформації про житловий фонд

В статті розглянуто структуру управління житловим фондом, суб'єкти та об'єкти управління, визначено інформаційні потреби різних рівнів управління житлом та їх повноваження щодо користування обліковими даними.

### **житловий фонд, облікова інформація, користувачі інформації, об'єкти та суб'єкти управління**

Удосконалення методики обліку житлового фонду у балансоутримувачів вимагає уточнення структури користувачів облікових даних. Облікова інформація різного спрямування потребує чіткого адміністрування відносно до конкретних користувачів. Адже, забезпечуючи різні інформаційні потреби, блоки управлінського та фінансового обліку повинні генерувати дані з повнотою та оперативністю, яка вимагається конкретним користувачем інформації. Наявність надлишкової інформації або її недостача, низька оперативність облікової інформації мають, як результат, зниження ефективності прийняття рішень щодо управління житловим фондом.

В сучасній спеціалізованій економічній літературі широко розглядаються питання інформаційних потреб різних рівнів управління – зовнішнього та внутрішньогосподарського. Розробці зазначених питань присвячено ряд наукових праць таких вчених, як С.В. Івахненко, В.В. Сопко, В.Д. Шквір, М.В. Кужельний та ін. [2, 3, 5, 6].

Для визначення напрямків ефективного використання реформованої облікової інформації про житловий фонд необхідно визначитись з декількома питаннями:

- структурно відокремити рівні внутрішнього та зовнішнього управління житловим фондом;
- прив'язати об'єкти управління житловим фондом відповідно до структурного розподілу рівнів управління (суб'єктів управління);
- визначити інформаційні потреби конкретного рівня управління житловим фондом та встановити відповідні блоки облікових даних, що ці рівні управління забезпечують;
- конкретизувати повноваження окремих суб'єктів управління житловим фондом щодо порядку користування обліковими даними (користування, адміністрування тощо).

Схематично структура управління житловим фондом наведена нами на рис. 1. Як видно з наведеної схеми, для кожного рівня управління нами визначено суб'єкти управління, які, у свою чергу, є користувачами облікової інформації. Кожному із суб'єктів управління системно визначені відповідні об'єкти управління – характеристики житлового фонду щодо яких здійснюються управлінські дії.

Внутрішньогосподарське управління житловим фондом здійснюється або балансоутримувачами у межах наданих їм повноважень, або безпосередньо власниками майна. При цьому управлінські дії направлені, як правило, на окремі характеристики житлового фонду (правові, якісні). Наприклад, будь-яке рішення власників про зміну форми власності впливає на правові ознаки житлового фонду, і як наслідок на комплексну характеристику наявного житла.

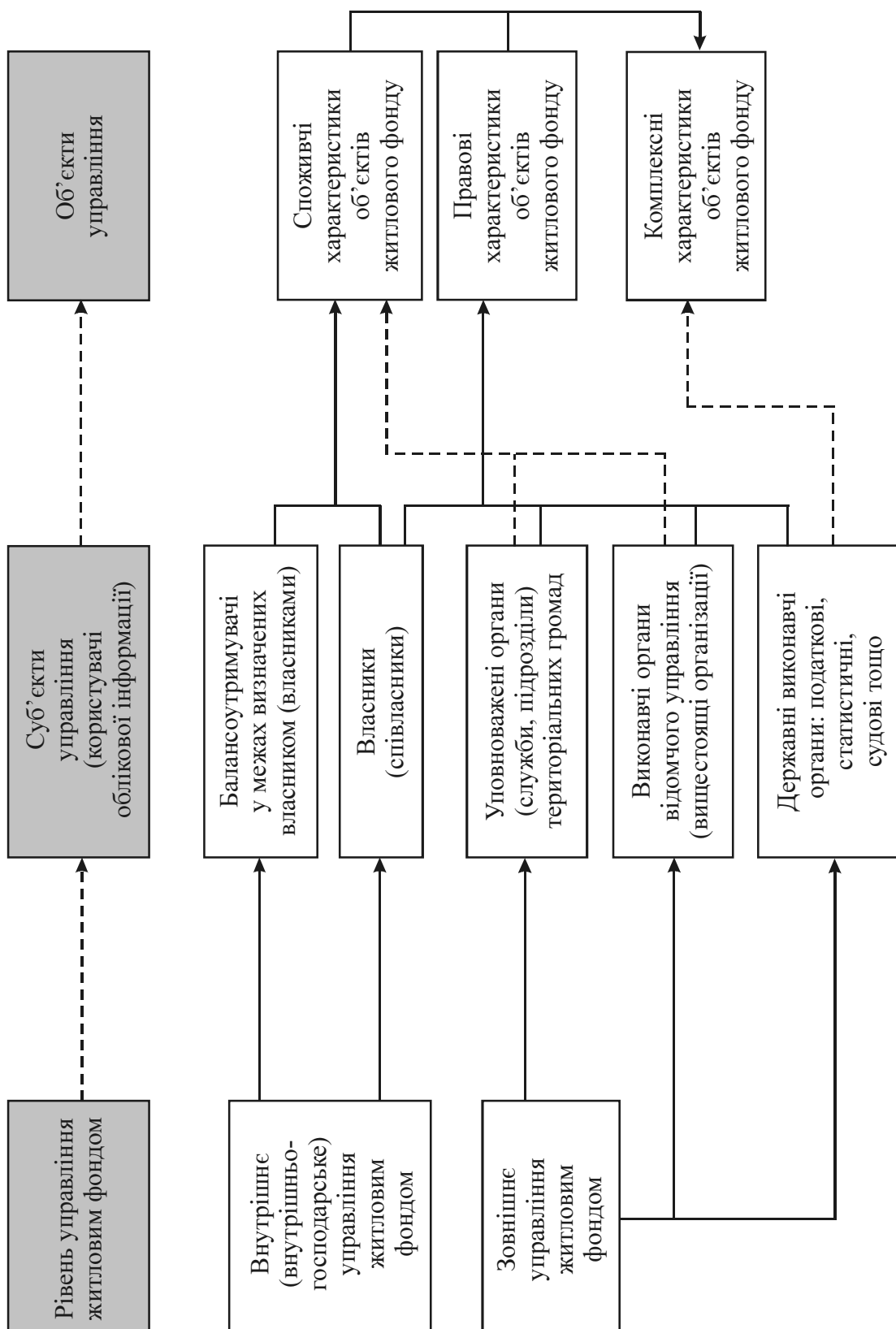


Рисунок 1 - Структура управління житловим фондом

У цьому контексті необхідно відзначити, що з посиленням інституту власності роль власників (співвласників) у внутрішньогосподарському управлінні житловим фондом значно зросла, про що свідчить відображена на схемі можливість управлінського впливу власників і на правові, і на споживчі характеристики житлового фонду.

Зовнішнє управління житловим фондом здійснюється:

- уповноваженими органами (службами, підрозділами) територіальних громад
- підрозділами житлово-комунального господарства, капітального будівництва, благоустрою, приватизації тощо;
- виконавчими органами відомчого управління (вищестоящими організаціями)
- міністерствами, відомствами, головними підприємствами і т.д.;
- державними виконавчими органами – податковими і статистичними органами, судовими інстанціями тощо.

Чинна структура зовнішнього управління житлом передбачає можливість прямого або опосередкованого впливу на об'єкти житлового фонду (на схемі позначено пунктиром). Що стосується правових ознак житлового фонду, то до них можуть бути здійснені безпосередні управлінські дії з боку зовнішніх суб'єктів – вищестоящих організацій, органів місцевого самоврядування, державних виконавчих органів.

Наприклад, зазначеними суб'єктами можуть прийматись управлінські рішення щодо зміни прав власності на об'єкти житлового фонду, їх приватизацію, відчуження тощо. Стосовно зовнішніх управлінських рішень, що впливають на споживчу якість житлового фонду, то вони мають опосередкований вплив на об'єкти житлового фонду, адже безпосередньо до об'єктів житла не відносяться.

Таким чином, нами з'ясовано чинну структуру управління житловим фондом, яка умовно розділена на два рівні – внутрішньогосподарський та зовнішній. Кожен з рівнів управління житлом має відповідні об'єкти щодо яких приймаються управлінські рішення. Останнє вимагає адекватного для кожного з рівнів управління інформаційного забезпечення ефективних рішень. Отже, ми підійшли до проблеми встановлення інформаційних потреб конкретних рівнів (суб'єктів) управління житловим фондом та прив'язки до цих потреб відповідних блоків реформованих облікових даних. Визначення взаємозв'язку суб'єктів управління житловим фондом з їх інформаційними потребами наведено нами на рис. 2.

Наведена схема диференціює інформаційні потреби окремих рівнів (суб'єктів) управління за ступінчастим принципом. Отже для рівня внутрішнього управління необхідними є аналітичні дані управлінського обліку, а відповідно і аналітичні та синтетичні дані фінансового обліку житла. Для забезпечення зовнішнього управління житлом використовуються лише аналітичні дані у розрізі укрупнених об'єктів та дані синтетичного обліку житла.

Суб'єктам зовнішнього управління житлом для здійснення відповідних функцій володіти деталізованою інформацією немає необхідності. Їх інформаційні потреби стосуються зведених облікових даних у розрізі: комплексних деталізованих об'єктів, укрупнених об'єктів житлового фонду та синтетичних даних про житло. Відповідно і рішення, що приймаються на рівні зовнішнього управління житловим фондом носять, здебільшого, комплексний характер.

Таким чином, ми вважаємо, що запропонована нами на рис. 2 схема інформаційних потреб різних користувачів облікових даних досить повно конкретизує і повноваження окремих суб'єктів управління житловим фондом щодо порядку користування обліковими даними та базується на наступних основних моментах:

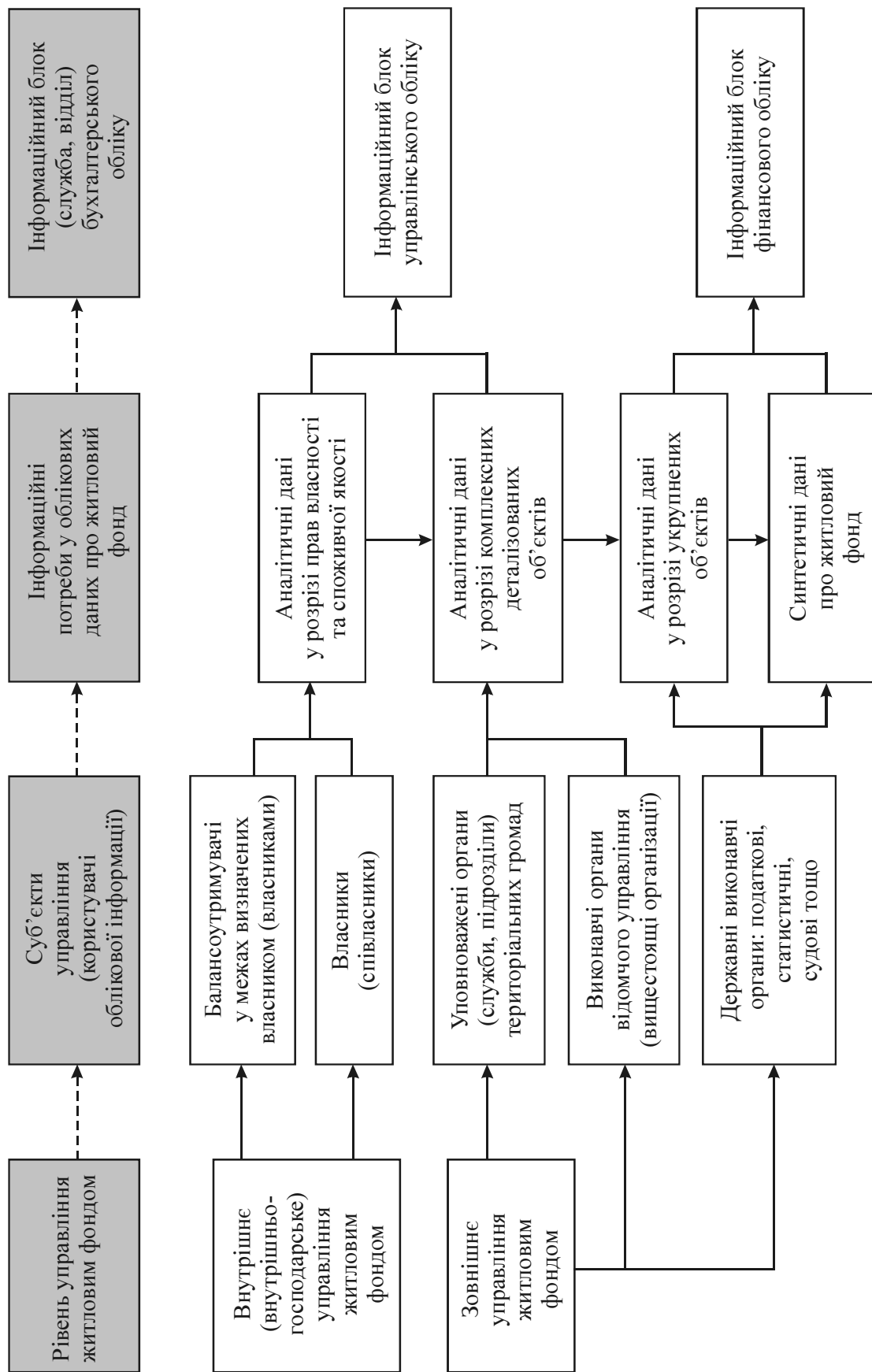


Рисунок 2 - Інформаційні потреби користувачів облікових даних про житловий фонд

1. Деталізовані аналітичні дані є доступними лише для власників (співвласників) житлового фонду та балансоутримувачів житла – суб'єктів внутрішньогосподарського управління.

2. Суб'єкти зовнішнього управління можуть користуватись лише зведеними обліковими даними про житловий фонд: в залежності від компетенції – у розрізі комплексних деталізованих об'єктів; укрупнених об'єктів; синтетичних даних тощо.

3. Якщо у суб'єктів зовнішнього управління існує необхідність у отриманні певних деталізованих даних, така інформаційна можливість повинна обов'язково узгоджуватись з власником (власниками) житлового фонду.

Ще одним важливим моментом щодо удосконалення інформаційного забезпечення процесу управління житловим фондом є розробка ідеології бухгалтерської звітності про житловий фонд. У цьому контексті основна наша увага буде присвячена, звичайно, внутрішньогосподарській (управлінській) звітності про житловий фонд. Адже форми зовнішньої звітності про житловий фонд є досить чітко законодавчо регламентованими, хоча і мають, на нашу думку, ряд суттєвих недоліків.

Управлінська звітність (як і управлінська облікова інформація) не є публічною та складається таким чином, аби найбільш ефективно задовольняти інформаційні потреби системи внутрішньогосподарського управління житловим фондом. При цьому, аби зробити управлінську звітність максимально адекватною до потреб внутрішньогосподарського управління житловим фондом у її ідеологію необхідно закласти ряд важливих, на наш погляд, моментів:

1. Динамічність складання.

Враховуючи більш динамічні інформаційні потреби системи внутрішньогосподарського управління житловим фондом, управлінська звітність за терміновістю та періодичністю складання повинна бути більш оперативною та охоплювати більш короткі звітні періоди порівняно з фінансовою звітністю про житловий фонд балансоутримувачів. На практиці зміна правових та споживчих ознак житлового фонду відбувається значно швидше за терміни складання регламентованої фінансової звітності.

2. Ступеневість деталізації для різних користувачів облікових даних.

Ступінь деталізації управлінських даних, які наводяться у внутрішньогосподарській звітності відрізняється залежно від того яким внутрішнім користувачем (службою, підрозділом, відділом, посадовою особою тощо) вона використовується.

3. Компактність приведення облікових даних.

Одним з суттєвих недоліків чинної фінансової звітності з точки зору внутрішньогосподарського її використання, на нашу думку, є громіздкість та завантаженість надмірними реквізитами. Таким чином, адаптуючи чинну фінансову звітність для потреб внутрішньогосподарського використання важко досягти завдання максимального наближення до потреб оперативного управління. Для ефективного внутрішньогосподарського управління необхідно мати таку систему управлінської звітності, яка б містила лише необхідний мінімум додаткових реквізитів (відповідальні виконавці, дата складання і т.п.).

Отже, наше дослідження напрямків використання реформованої облікової інформації про житловий фонд балансоутримувачів проведене у чіткій науково-обґрунтованій послідовності: структурно відокремлені рівні внутрішнього та зовнішнього управління житлом; системно прив'язані об'єкти управління; визначені інформаційні потреби конкретних рівнів управління житлом та встановлені відповідні блоки реформованих облікових даних, що ці рівні управління забезпечують; конкретизовані повноваження окремих суб'єктів управління житловим фондом щодо

порядку використання облікових даних. У результаті наведена система інформаційних потреб та повноважень внутрішніх і зовнішніх користувачів облікових даних про житловий фонд, яка є важливим елементом у реформуванні інформаційних систем обліку житла у балансоутримувачів.

## Список літератури

1. Закон України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” від 16.07.1999р. № 996-XIV.
2. Івахненко С.В. Інформаційні технології в організації бухгалтерського обліку та аудиту: Навч. посіб. – 2-ге вид., випр. – К.: Знання, 2004. – 348 с.
3. Сопко В.В. Система бухгалтерського обліку та управління ринковою економікою // Урядовий кур’єр. – 1993. – №152. – С.3
4. Бухгалтерский учет в жилищно-коммунальном хозяйстве: Учебник. – 2-е изд., перераб. и дополн. – М.: Стойиздат, 1989. – 495 с.
5. Шквір В.Д. та ін. Інформаційні системи і технології в обліку: Навчальний посібник / Шквір В.Д., Загородній А.Г., Височан О.С. – Львів: Видавництво Національного університету “Львівська політехніка”, 2003. – 268 с.
6. Кужельний М.В., Лінник В.Г. Теорія бухгалтерського обліку: Підручник. – К.: КНЕУ, 2000. – 334 с.

В статье рассмотрена структура управления жилищным фондом, субъекты и объекты управления, определены информационные потребности уровней управления жилищным фондом и их полномочия относительно использования учетных данных.

In the article the structure of housings management is considered, subjects and objects of management are determined, information requirements of different levels of housings management are detected.