

Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин – вип. 46, економічний, 2020

УДК 338.3:339.1

Г.Ю. Олійник¹,

докт. екон. наук, доцент

ORCID ID: 0000-0002-4073-4012

А.І. Белова²,

докт. екон. наук, професор

ORCID ID: 0000-0003-4106-7351

¹Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна»

²ВСП «ІНО» Київського національного університету будівництва і архітектури

МАРКЕТИНГОВЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ: АНАЛІЗ, ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ, ОБЛІК, ЗВІТНІСТЬ

У статті розглядається сутність та особливості державного регулювання продажу землі на Україні, в ній обґрунтовано необхідність проведення підготовчого процесу до даної роботи. Інструменти які пропонуються у даній роботі на економічному просторі нашої держави перевірені на таких, значних для економіки України підприємствах, як Укртелеком та Укрзалізниця, які володіють значними земельними ресурсами, виокремлено всі технологічні процеси виконання повного комплексу робіт без яких продаж землі провадити не доцільно. Слід визначити, що земля це нерухоме майно, яке враховується на балансі підприємства, є суб'єктом підприємницької діяльності та регламентується вимогами діючих нормативно-правових документів. Оскільки нематеріальні активи підприємства являють собою досить різномірну множину. Тому користувачам фінансової звітності, особливо маркетологам цікава інформація щодо їхнього складу для побудови ефективної стратегії розвитку. Зроблені висновки, що для формування маркетингової системи управління земельною ділянкою необхідно: визначитись та поставити на облік земельну ділянку (визначитись з правом власності; провести аналіз правових документів та системи бухгалтерського обліку; виконати інвентаризацію, як земельної ділянки, так і прав на неї – прав на нематеріальний актив).

Здійснено огляд і аналіз нормативно-правового забезпечення процедури інвентаризації, як складової ефективної маркетингової інвентаризація, яка і дотепер залишається малодослідженою процедурою бо, нормативно, не була забезпечена нормативно-правовими актами Чітка система інвентаризації земельної ділянки, постановка її на облік, та своєчасний аналіз стану дозволить знизити ризики які неможливо нівелювати повністю. Наведено перелік робіт щодо звірки результатів інвентаризації з даними технічних паспортів, виданих БТІ, який має стати основою для формування Переліку об'єктів нерухомого та прав на них, і недопущення помилок, який є основою для формування ефективної системи управління земельною ділянкою.

Ключові слова: *передпродажна підготовка об'єкта, інвентаризація, земельна ділянка, облік, управління, інвестиції.*

Вступ. Конституція України та стаття 1 Земельного кодексу зазначають: «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою

відповідно до закону. Кожен хто має справу з землею, повинен знати, що держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту права власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь яких порушень його права на землю, навіть коли ці порушення не пов'язані з позбавленням право володіння земельною ділянкою і відшкодуванням збитків.

Основними вимогами нормативних документів є обов'язкове проведення оцінки для усіх випадків передбачених Земельним Кодексом України, Податковим Кодексом України, Законом України «Про бухгалтерський облік», Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та іншими нормативно-правовими актами по діяльності господарських, акціонерних товариств та ін.

Суб'єктам підприємницької діяльності оцінка необхідна для визначення обґрунтованої ціни об'єктів для укладання договорів купівлі-продажу, оренди та інших угод; отримання розміру кредиту, забезпечення якого буде провадитись іпотекою нерухомості; можливих та фактичних доходів і розходів, пов'язаних з володінням об'єктами; у відстоюванні своїх інтересів у судах. Крім того, постійно необхідно мати відповідь на питання: яким чином використовувати об'єкт і яка від нього вигода; як його обліковувати, як платити податки.

Обґрунтованість і достовірність даних наукових положень, висновків і рекомендацій підтверджується: представленим об'ємом економічних, фінансових, статистичних і розрахункових даних, широкою апробацією результатів дослідження на підприємствах. Наукове значення даної роботи визначається у розвитку методології передпродажної підготовки землі, як основи не тільки для її продажу, а і постановки на облік.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Із економічної теорії ясно, що прибуткове функціонування підприємства визначають чотири виробничих фактори: капітал, праця, земля і менеджмент [1, 2]. Перші три фактори визначені Ж. Б. Сеєм в праці «Трактат політичної економії» [3], а менеджмент як фактор, визначений в роботі А. Маршала «Принципи економічної науки» [4]. Капітал розуміється як сукупність матеріальних і нематеріальних активів, які в ринкових умовах мають важливе значення і впливають: на чітке формування статутного капіталу з урахуванням прав власності на нерухоме майно та на інтелектуальну власність.

Практично всі наукові економічні школи України приділяють увагу, як проблемам лібералізації економіки, так і окремим питанням розвитку підприємництва, управлінню активами, та ролі маркетингу, як економічному інструменту системи управління об'єктом підприємства. Це роботи М. Андрушко, А. Абасова, Р. Агапієва, В. Балакірського, П. Воробієнко, Л. Корнілова, Ю. Ляшенко, С. Кобзана, А. Балабанова, І. Соловійова, О. Шпичак, О. Кузика та ін. Водночас ряд питань ефективного управління маркетинговою комунікаційною політикою управління активами підприємства залишаються недостатньо дослідженими, потребують більш детального аналізу та розуміння. Актуальними залишаються питання застосування сучасних підходів до оформлення прав на земельні ділянки підприємств (фізичних осіб), формування структури та складу активів підприємства як його економічної складової.

Постановка завдання. Однією з особливостей сучасного розвитку підприємницьких систем в усіх країнах світу є зростання економіки на основі активізації знань, підприємницької активності та використання дієвих механізмів для перетворення цієї активності на удосконалення економічних показників

суб'єктів господарювання. За таких умов ефективна маркетингова комунікаційна політика набуває актуальності для кожного підприємства.

Саме ці процеси, сьогодні, знаходять своє відображення в економіці України, в якій підприємство розвивається в складних економічних умовах, які причинили зниження рівня рентабельності, зростання рівня конкуренції, ускладнення поведінки споживачів. За таких умов ефективна маркетингова комунікаційна політика набуває актуальності для кожного об'єкта, підприємства.

В Україні, практично, всі види підприємництва потребують постійного удосконалення, тому що, основною рушійною силою національної економіки є розвиток підприємницької діяльності в усіх господарствах. Підприємство, як велике так і мале, на даний час, активізувалось у таких сферах як будівництво, транспорт, зв'язок, агропромисловий комплекс, медицина, сільське господарство, фізична культура, наука, навчання, культура та в інших. Це підтверджує, що для економічного зростання кожного підприємства та держави в цілому, необхідно створення інституційних основ державної підтримки, а також лібералізації системи маркетингу підприємницької діяльності, як інструмента підвищення ефективності рішення даної проблеми. Маркетологам, як важливій – складовій системи управління, необхідні нові навички – аналітичні, фінансові, правові, технічні, технологічні, саме вони повинні добре розуміти систему управління, фінанси, формування прав власності, бухгалтерський облік, склад активів підприємства, їх вплив на економічні показники та розрахунки, вміти аналізувати економічні процеси та використовувати сучасне програмне забезпечення, інформаційні системи, діючі системи контролінгу. Розуміння цих процесів спеціалістами маркетингу в системі управлінні підприємством, і особливо їх активами (а земля, як об'єкт нерухомого майно, дуже дорогий, важливий і цінний актив), як інструментом підвищення ефективності його роботи, буде постійно зростати, а його удосконалені інструменти будуть адаптуватись до конкретних ринкових умов.

Виклад основного матеріалу. На даному етапі розвитку економіки держави маркетингові підрозділи повинні свою діяльність, незалежно від того де вони працюють, планувати та оцінювати під кутом зору прибутковості підприємства та впливу на неї своєї праці, і відповідно, постійно підвищувати кваліфікацію персоналу, її керівників і працівників маркетингових служб.

Кожна компанія, підприємство, фізична особа(далі компанія) яка планує стратегію розвитку ринку землі, товарів, робіт, послуг (далі –товарів) повинна враховувати: організаційні ресурси, їх склад (людські, матеріальні, основний капітал, грошові кошти, інформаційні); ступень однорідності (гомогенності) товару; стратегії конкурента.

Маркетингові стратегії розробляються для досягнення маркетингових цілей, серед яких основною є прибуток. Маркетингова тактика, в свою чергу, є інструментом на основі якого здійснюється реалізація цих стратегій. Нажаль, дуже часто, маркетингові стратегії і тактики мають дуже не значний зв'язок з цілями і не забезпечені фінансово. Таким чином, після ідентифікації найбільш привабливого сегмента та прийняття рішення про позиціонування його зайняття, обрання маркетингової стратегії та тактики, необхідно проаналізувати фінансові та корпоративні можливості компанії. Саме економічний аналіз дозволяє визначити інвестиції в товар та обрати метод його фінансування. Одним із методів фінансування є отримання позики у банку. Для отримання позики компанія надає банку ряд документів до яких належить бізнес план, статут, баланс (звіт про фінансовий стан); звіт про фінансові результати; звіт про рух грошових коштів,

звіт про власний капітал. За даними документами підтверджується Статутний капітал та оцінюється Корпоративне майно. Саме Корпоративне майно це головний матеріально-майновий ресурс підприємства, основа його ефективного бізнесу та прийняття рішення банком, чи інвестора про надання фінансів на розвиток. Майно володіє такою властивістю, що одночасно є джерелом і доходів, і витрат. Повноцінно функціонуюче майно приносить підприємству дохід, визначає його розвиток. Навпаки, майно яке не працює і не приносить прибуток стає тягарем для підприємства, підриває його економіку. Економічний і особливо інноваційний розвиток підприємства не можливий без розвитку і нарощування активів майна. Це визначає що майно потребує ефективного управління. Досвід підприємств України [1, с. 123; 2, с. 234] показує до яких негативних наслідків приводить неврегульованість майнових відносин стану майнового комплексу з боку менеджерів, і особливо менеджерів маркетингових підрозділів, які відповідають за результати продажів, і впливають на доходи підприємства. Дослідження проведені авторами показують що цілісної системи управління майном на багатьох підприємствах не існує [2, с. 34]. Практично на всіх підприємствах, де провадилися дослідження, в активах підприємств відсутній облік нематеріальних активів, результатів науково-дослідних робіт за результатом яких отримані нові методи та технології виробництва продукції та надання послуг. Нематеріальні активи, які поставлені на облік, дозволяють значно (на 80-180%) підвищити вартість активу, який входить до складу статутного капіталу і отримати значно більший розмір кредитних коштів на розвиток підприємства [2, с. 65]. Це особливо слід враховувати працюючи з землею.

В даній статті наголос зроблено на управління активами, а саме на чітке формування нематеріальних активів у складі статутного капіталу підприємства, як важливої складової його розвитку.

Нематеріальний актив (далі НА) – немонетарний актив, який не має матеріальної форми може бути ідентифікований [5] та врахований в системі фінансового обліку підприємства для підвищення суми його статутного капіталу.

Бухгалтерський облік НА ведеться щодо кожного об'єкта за такими групами:

- права користування природними ресурсами (право користування надрами, іншими ресурсами природного середовища, геологічною та іншою інформацією про природне середовище тощо);
- права користування майном (право користування земельною ділянкою відповідно до земельного законодавства, право користування будівлею, спорудою, право на оренду земельної ділянки, приміщень тощо);
- права на комерційні позначення та найменування;
- права на об'єкти промислової власності;
- авторське право та суміжні з ним права;
- інші нематеріальні активи (право на провадження діяльності, використання економічних та інших привілеїв тощо) [5].

Придбання або отримання НА відображається в балансі, якщо існує імовірність одержання майбутніх економічних вигод, пов'язаних з його використанням, та його вартість може бути достовірно визначена [5]. Основою для встановлення ознак, які властиві НА та постановки на облік, є їх інвентаризація, яка і дотепер залишається малодослідженою процедурою бо, нормативно, не була забезпечена нормативно-правовими актами. В основному інвентаризаційному документі – Інструкції №69 (далі Інструкція) нематеріальні активи згадуються лише у назві та три рази за текстом. Зокрема, підпункт «а» п.7 Інструкції поширює вимоги про «виявлення фактичної наявності...в натурі» і на

нематеріальні активи. Проте як переконатися в їх існуванні Інструкція не містить. Немає жодного слова про НА і в п. 11 цієї Інструкції, який встановлює особливості інвентаризації різних видів цінностей. Лише у 2004р. наказом Міністерства фінансів від 22.11.2004р. №732 було затверджено «Порядок бухгалтерського обліку нематеріальних активів в Україні підприємствами» (редакція станом на 26.05.2018) в якому, поміж інших затверджених форм є типова форма № НА-4 «Інвентаризаційний опис об'єктів права інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів», яка супроводжується поясненнями щодо її складання. Ці пояснення певною мірою роз'яснили порядок інвентаризації НА. Проте вони містять неузгодженість, яка властива Порядку №732, загалом [6], а не лише формі № НА-4. Так, в Порядку об'єктами бухгалтерського обліку називаються «об'єкти права» інтелектуальної власності (наприклад комп'ютерні програми), тоді як у п.5 П(с)БО 8 «Нематеріальні активи» є «права на об'єкти» НА (наприклад, право на комп'ютерні програми). Постає питання: що є об'єктом бухгалтерського обліку – самі права інтелектуальної власності чи права на такі об'єкти? Питання зовсім не теоретичне, а таке, що має при інвентаризації практичне значення, тому що, це актив який впливає на розмір статутного капіталу. Тут виникає правове питання – «Що має перевірити інвентаризаційна комісія?» – наявність комп'ютерних програм чи наявність прав на них? Відповідь: Інвентаризаційна комісія повинна перевіряти наявність програм та прав на них. Якщо звернутися до міжнародного аналога П(с)БО 8-МСБО№38, то в ньому нематеріальними активами називають «об'єкти права» інтелектуальної власності. Проте це не означає, що МСБО№38 допускає визнання НА без прав на них. У вступі до МСБО №38 зазначено, що «актив відповідає критерію ідентифікації нематеріального активу, якщо...про це свідчать контрактні документи які підтверджують право на нематеріальний актив. Проаналізована вище вказівка Порядку №732 про інвентаризацію об'єктів права інтелектуальної власності знайшла відображення у п.6 листа МФУ від 12.08.2005р. №31-04200-10-5/17045 (далі-лист МФУ) у якому вказано «з метою ідентифікації об'єктів права інтелектуальної власності Інвентаризаційна комісія пересвідчується у наявності та чинності документів, що засвідчують правомірність набуття прав власності, прав використання об'єктів інтелектуальної власності-патентів, свідоцтва, договорів тощо». Практично указані документи були підставою для визначення НА і відображалися у формах, передбачених Порядком №732 [6]:

- у Акті введення в господарський оборот об'єкта права інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів (форма №НА-1);
- у Інвентарній картці обліку об'єкта права інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів (форма №НА-2).

У цих формах зазначені відомості відображаються у графі 3 «Найменування та номер документа, що підтверджує майнові права на об'єкт». Крім того, необхідні відомості є у рядку «Правові умови введення об'єкта права інтелектуальної власності в господарський оборот» форма №НА-1, де має бути зазначено назву документації, згідно з якою об'єкт права інтелектуальної власності вводить у господарський оборот (договір про використання майнових прав інтелектуальної власності, ліцензійний договір). А якщо НА було введено в господарський оборот до застосування форм, за такою інформацією слід звернутися до актів, які було складено у довільній формі при введенні НА в експлуатацію. Слід розуміти, що наявність необхідних відомостей в актах не позбавляє інвентаризаційну комісію від необхідності аналізу документів, що засвідчують правомірність отримання прав на об'єкти права інтелектуальної власності. Таким чином інвентаризаційна

комісія повинна пересвідчитись в наявності документів що підтверджують на них права. Якщо необхідні документи не виявлені то необхідно вжити заходів щодо їх відновлення.

У зазначеному Листі МФУ вказується кореспонденція рахунків для оприбуткування НА за наслідками інвентаризації. Згідно з цим документом права інтелектуальної власності зараховуються до складу НА записом за дебетом рахунку 12 і кредитом рахунків (субрахунків): 746 «Інші доходи від звичайної діяльності» – в загальних випадках; 69 «Доходи майбутніх періодів» – у випадках, якщо об'єкти права інтелектуальної власності належать державі або створені за рахунок коштів цільового фінансування (бюджету, інноваційного фонду тощо); 424 «Безоплатно одержані необоротні активи» у випадках, якщо об'єкти права інтелектуальної власності одержані підприємством безоплатно.

При цьому у другому і третьому випадках при подальшій амортизації НА сума ,пропорційна нарахуванню амортизації, відображається записом Дт 69 (424) Кт 745 «Дохід від безоплатно одержаних активів». Втім, незрозуміло, чому в Листі МФУ не розглядаються більш ймовірні ситуації, коли витрати за НА «зараховані і висять» на рахунку 154 або рахунках обліку витрат чи рахунках обліку розрахунків з кредиторами. Тобто якщо НА фактично використовуються, але їх введення в господарський оборот не оформлено належним чином. Ночевидь, що в цих випадках оприбуткування НА має відобразитись в кореспонденції з кредитом цих рахунків.

У будь якому випадку при взятті на облік не відображених у бухгалтерському обліку, але виявлених при інвентаризації об'єктів права інтелектуальної власності складається Акт введення в господарський оборот об'єкта права інтелектуальної власності у складі НА за формою №НА-1, в якому одним із ключових реквізитів, як було зазначено вище, є права на об'єкти права інтелектуальної власності.

Відносно виявлених при інвентаризації «безправних» об'єктів права інтелектуальної власності, наприклад, виявлення на вінчестері контрафактної комп'ютерної програми не призводить до визнання надлишків НА. Те що власник комп'ютера знає про таку програму, нічого не змінює. Згідно зі ст. 419 ЦКУ «право інтелектуальної власності та право власності на річ не залежить одне від іншого». Програма є, але вона не може бути визнана НА без володіння правами на її використання, яких у нелегального користувача немає. При інвентаризації слід зважати на вимоги бухгалтерських нормативів. А вони, зокрема п.4.5 Порядку №732, зобов'язують комісію при виявленні об'єктів права інтелектуальної власності включати їх до інвентаризаційного опису. Проте така вимога закінчується словами «із зазначенням необхідних даних», до яких належать насамперед документи, які підтверджують права НА.

І навпаки, якщо навіть комп'ютерну програму не інстальовано особою, яка набула на неї права, це не означає що має місце нестача. Навіть за відсутності матеріального носія із такою комп'ютерною програмою. Наприклад, диск втрачено. Але це не означає, що втрачено право користування, адже на його підставі може бути відновлений і матеріальний носій.

При інвентаризації НА слід розуміти, що НА можуть враховуватись не лише на рахунку 12, але й на субрахунку 154, якщо вони не введені у господарський оборот. При цьому ступінь завершеності може бути виконана на 100 відсотків.

На завершення стислого огляду порядку інвентаризації НА зазначимо, що згідно з П(с)БО 8 до числа НА входять не лише об'єкти права інтелектуальної власності, тоді як Порядок №732 обмежує сферу своєї дії лише ними. Формально для інвентаризації інших НА, які не є правами інтелектуальної власності,

наприклад права користування природними ресурсами і майном, форма № НА-4 не призначена. Отже, вона може бути складена у довільній формі. Проте такі підприємства як ПАТ «Укртелеком», ПАТ «Укрпошта» практично їх не інвентаризували, а ПАТ «Укрзалізниця» побудували відповідну форму за аналогією з існуючою формою № НА-4 [8, с.111].

Таким чином НА являють собою досить різномірну множину. Тому користувачам фінансової звітності, особливо маркетологам цікава інформація щодо їхнього складу. І хоча безпосередньо в Балансі (Звіті про фінансові результати) (форма №1) уся сукупність НА представлена однією статтею, у Примітках до річної фінансової звітності (форма №5) має бути наведена детальна інформація про деякі їх групи. Ведення обліку НА за групами, як уже відмічалось, передбачене п.5 П(с)БО 8. Цим же пунктом визначений склад груп. Відповідно до «Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій» № 291 (документ з0893-99, поточна редакція-Редакція від 29.10.2019 р. підстава - з1065-19) кожній групі відповідає певний субрахунок рахунку 12. При цьому назви субрахунків повторюють назви груп, а в їхньому описі перераховані ті ж об'єкти, що й у П(с)БО 8. Ці бухгалтерські документи кореспондується з цивільним і господарським законодавством. Однак не слід забувати, що права інтелектуальної власності та інші права – це ще не всі НА. Бухгалтерське поняття значно ширше. По об'єктах, що входять у групи «Права користування природними ресурсами» (субрахунок 121), «Права користування майном» (субрахунок 122) і «Інші нематеріальні активи» (субрахунок 127), такої точної (дослівної) відповідності немає, але всі вони, у тому чи іншому вигляді, присутні в ЦКУ та ГКУ. Класифікація НА у МСБО 38 трохи відрізняється від класифікації в українському стандарті (у них класи, а у нас-групи). Це зовсім неважливо. Важливо те, що міжнародний стандарт приводить лише приклади класів, не наполягаючи на їхній обов'язковості. Крім того, в українському стандарті зроблено акцент на правах: групи нематеріальних активів – це групи прав. Виходячи з цього, об'єктом обліку є не самі об'єкти інтелектуальної власності, а тільки права на них. З формулювань, використаних у МСБО 38, подібний висновок зробити важко.

В той же час за визначенням, наведеним у п.4 П(с)БО 8 група нематеріальних активів – це «сукупність однотипних за призначенням та умовами використання НА», тобто в основу класифікації закладений принцип відповідності юридичним правам. Однак для підприємства може бути важлива класифікація за іншими ознаками. Наприклад, залежно від напрямку використання, НА можуть підрозділятися на виробничі та невиробничі, залежно від джерела фінансування - на придбані за власні або позикові кошти тощо. Але, мабуть, найважливіше те, що можна виділити групи, до яких застосовуються різні правила обліку. Ці відмінності стосуються стандартних облікових процедур.

Важливою складовою даного комплексу робіт, які проводять інвентаризаційні комісії є: звірка даних інвентаризації із даними технічних паспортів, виданих Бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ).

Для формування Переліку об'єктів нерухомого майна (далі ОНМ) та прав на них, і недопущення помилок, спеціалісти, спільно з комісією по інвентаризації проводять комплекс робіт наведений в таблиці 1.

Таблиця 1

Перелік робіт щодо звірки результатів інвентаризації з даними технічних паспортів, виданих БТІ (розроблено авторами)

№ п/п	Назва робіт
1	Перевірка: правильності відображення в бухгалтерському обліку ОНМ з матеріалами інвентаризації; з технічними паспортами та правостановлюючими документами
2	Виділення на окремий облік об'єктів, які обліковувались за одним інвентарним номером та загальною вартістю
2.1	Обстеження цих об'єктів
2.2	Проведення експертної оцінки об'єктів, виявлених у процесі інвентаризації із залученням фахівців, які мають на це ліцензію
2.3	Постановка на облік із присвоєнням окремих інвентарних номерів
3	Виявлення об'єктів, які не були взяті на облік
3.1	Обстеження цих об'єктів
3.2	Проведення експертної оцінки (при необхідності) із залученням фахівців, які мають на це ліцензію
3.3	Визначення способу постановки на облік із присвоєнням інвентарних номерів
3.4	Ідентифікація даних, внесених у АС «Юридичні особи», з даними, внесеними в АС «Технічна інвентаризація»
4	Виділення із загального складу ОНМ у окремий перелік об'єктів, які не забезпечують виконання технологічного процесу:
4.1	об'єктів житлово-комунального господарства та інших господарств
4.2	об'єктів оздоровчо-спортивного призначення, соціально-культурного та побутового призначення
4.3	об'єктів цивільної оборони (комплекс робіт виконується відповідно до діючого законодавства)
5	Уточнення та звірка переліку ОНМ підприємств з даними БТІ з визначенням даних про наявність чи відсутність їхньої реєстрації в БТІ
6	Складання переліку ОНМ та прав на них
7	Визначення стану оформлення технічних паспортів і правостановлюючих документів на об'єкти, виявлені в процесі інвентаризації, як об'єкти, на які не оформлені права

На підставі проведеної технічної інвентаризації і виявлених розбіжностей з даними БТІ, щодо об'єктів нерухомого майна та прав на них, формуються уточнені Переліки земельних ділянок, Переліки ОНМ та Переліки ОНМ на які оформлені і на які не оформлені права. На основі цих Переліків проводиться комплекс робіт з оформлення на них прав. Повний комплекс робіт щодо технології оформлення прав власності на ОНМ і прав на них, у тому числі прав власності (чи постійного користування, чи оренди) земельними ділянками наведено на рис. 1.

Перелік прав користування майном (прав користування земельними ділянками, прав на оренду приміщень) у складі нематеріальних активів створюється по кожному об'єкту окремо. Основна інформація для формування цього переліку береться із вхідної інформації «Інвентаризаційний опис прав користування майном у складі нематеріальних активів (НА-4)». Саме, ці, інвентаризаційні дані на ОНМ та права на них (нематеріальний актив) відображаються в бухгалтерському обліку та балансі і використовуються при формуванні статутного капіталу підприємства. Вважаємо доцільним рекомендувати цю методологію підприємствам різних форм власності при оформленні прав власності на земельну ділянку та формуванні статутного капіталу та активів.

Згідно з основними положеннями теорії систем, земельне питання, як будь який об'єкт, явище чи процес (включаючи підприємство) можна розглядати як систему. Під системою розуміють сукупність взаємозв'язаних в одне ціле елементів. Елемент системи – це частина цілого, яка в процесі аналізу не підлягає поділу на складові.

Отже, для будь якої системи характерно, що:

- вона складається з двох або більше елементів;
- кожний її елемент має властиві лише йому якості;
- між елементами системи існують зв'язки, за допомогою яких вони впливають один на одного;
- система не може існувати поза часом і простором.



Рис. 1. Технологія оформлення прав власності на ОНМ і прав на них (розроблено авторами).

Вона має часову сутність (її склад може бути визначений у кожний даний момент), а також свої межі та навколишнє середовище. Особливість підприємства, як системи, полягає в тому, що підприємство це відкрита система, яка може існувати лише за умови активної взаємодії з навколишнім середовищем. Воно вибирає з проміжного та загального зовнішнього середовища основні фактори виробництва і, перетворюючи їх на продукцію (товари, роботи, послуги, інформацію) та відходи, передає знов у зовнішнє середовище. Умовою

життєздатності системи є корисний (вигідний) обмін між «входом» і «виходом». Система управління об'єктом, підприємством є сутність трьох підсистем: власне система управління, системи, що управляється, та інформаційної системи.

Інформаційна система управління включає всі види обліку, що створюють масив управлінської інформації, який характеризує стан системи, що управляється, та виконання управлінських рішень. Уся управлінська інформація по об'єкту аналізується, і відповідно до результатів аналізу готуються проекти управлінських рішень, які передаються в систему управління. Аналіз господарської діяльності по оформленню прав власності на об'єкт, займає важливе місце в інформаційній підсистемі управління, дозволяє економічно обґрунтувати управлінські рішення і здійснювати їх моніторинг. У системі, що управляє, проекти управлінських рішень разом з іншою інформацією використовуються відповідно до загальних функцій управління для формулювання управлінських рішень, передаються на об'єкт управління (систему, що управляється). В об'єкті управління управлінських рішень передаються у відповідні підрозділи та забезпечується контроль за їх виконанням. Щодо всіх операцій, які здійснюються в підрозділах, формується відповідна первинна інформація, яка в порядку зворотного зв'язку направляється в інформаційну систему управління.

Система управління підприємством передбачає диференціацію та координацію управлінської діяльності за виконуваними функціями.

Під функцією управління слід розуміти продукт поділу і спеціалізації управлінської праці, відокремлений напрям управлінської діяльності, що дозволяє здійснювати управлінський вплив. За ознакою інваріантності розрізняють загальні (ключові) функції, що розкривають склад процесу управління, і специфічні (конкретні) функції, що вказують напрям цілеспрямованого впливу на той чи інший вид виробничої діяльності.

До основних функцій управління відносять: аналіз, облік, планування, організацію, мотивацію контроль.

Висновки. Технологічно грамотна, виражена модель ринку землі, зі значними, не вирішеними юридичними питаннями, направить український бізнес на пошук альтернативних рішень, які, в більшості будуть надавати гарантії безпеки. Чітка система інвентаризації земельної ділянки, постановка її на облік, та своєчасний аналіз стану дозволить знизити ризики які неможливо нівелювати повністю. У будь-якому, разі боротьба за права на землю повинна стати для власників бізнесу основою для наведення порядку у системі аналізу, інвентаризації, обліку, звітності та управлінню земельною ділянкою.

Список літератури:

1. Редькін О.С., Рєген В., Хрущ Н.А. Сучасні стратегії та технології корпоративного управління: ОНАЗ ім. О.С. Попова-Одеса: «Евен», 2018. 216с.
2. Воробієнко П.П., Лозова Т.І., Олійник Г.Ю. Перехідна економіка :теорія та практика: монографія. Одеса: ОНАЗ ім.О.С.Попова, 2018. 272 с.
3. Ж.Б. Сэй "Трактат по политической экономии" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://e2000.kyiv.org/biblioteka/index.shtml>.
4. Маршалл А Альфред. Принципы политической науки. <https://institutions.com/strategies>.
5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку №8 «Нематеріальні активи».
6. Порядок бухгалтерського обліку нематеріальних активів в Україні підприємствами № 732 (Редакція станом на 26.05.2019)
7. МСБО-38: «Нематеріальні активи»//vobi.ua/item/tsbo-38.

8. Порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок залізничного транспорту: К.: ДЕТУТ, 2010. 194 с.
9. Белова А.І., Ліщук А.Є. Особливості антикризового фінансового управління в умовах економічної нестабільності. Збірник наукових праць Державного економіко-технологічного університету транспорту. 2012. Вип. 21-22(2). С. 174-179.
10. Саблук П. Т. Ринок землі на часі. *Вісник аграрної науки*. 2019. 4. С. 82-86.

References:

1. Red'kin, O.S. Rehen, V. and Khrusch, N.A. (2018), Suchasni stratehii ta tekhnolohii korporatyvnoho upravlinnia. [Modern corporate governance strategies and technologies], Even, Odesa, Ukraine.
2. Vorobiienko, P.P. Lozova, T.I. and Olijnyk, H.Yu. Perekhidna ekonomika: teoriia ta praktyka. [Transition Economics: Theory and Practice], Odessa National Academy of Telecommunications, Odesa, Ukraine.
3. Sej, Zh.B. (2000), Traktat po politicheskoy jekonomii. [Treatise on Political Economy], Delo, Moskva, Rossija.
4. Marshall, A.A. (1993), Principy politicheskoy nauki. [Principles of Political Science], Progress, Moskva, Rossija.
5. Ministry of Finance of Ukraine (1999), "Regulation (standard) of accounting №8 "Intangible assets"", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0750-99> (Accessed 01.06. 2020).
6. Ministry of Finance of Ukraine (2004), "About the confirmation of typical forms of the primary accounting of intellectual property rights property within intangible assets", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1580-04> (Accessed 26 May 2019)
7. International Accounting Standards Board (2012), "International accounting accounting standard 38 (IAS 38)", available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_050 (Accessed 01.06. 2020).
8. Lozova, T. I. (2017). Porjadok provedennia tekhnichnoi inventaryzatsii ob'iektiv nerukhomoho majna ta zemel'nykh dilianok zaliznychnoho transport. [The procedure for conducting technical inventory of real estate objects and land plots of railway transport]. *Derzhavnyj ekonomikotekhnolohichnyj universytet transport, Kyiv, Ukraine*
9. Bielova, A. I., Lishchuk, A. Ye. (2012) Osoblyvosti antykrizovoho finansovoho upravlinnia v umovakh ekonomichnoi nestabilnosti. *Zbirnyk naukovykh prats Derzhavnoho ekonomiko-tekhnolohichnoho universytetu transportu..* 21-22(2). 174-179.
10. Sabluk, P. T. (2019) Rynok zemli na chasi. *Visnyk ahrarnoi nauky*. 4. 82-86. Ukraine

Г.Ю. Олейник, А.И.Белова

Маркетинговое управление земельным участком: анализ, инвентаризация, учет, отчетность

В статье рассматривается сущность и особенности государственного регулирования продажи земли в Украине, в ней обоснована необходимость проведения подготовительного процесса к данной работе. Инструменты предлагаемых в данной работе на экономическом пространстве нашего государства проверены на таких значительных для экономики Украины предприятиях, как Укртелеком и Укрзалізниця, которые обладают значительными земельными ресурсами, выделены все технологические процессы выполнения полного комплекса работ без которых продажу земли проводить не целесообразно. Следует отметить, что земля это недвижимое имущество, которое учитывается на балансе предприятия, является субъектом

предпринимательской деятельности и регламентируется требованиями действующих нормативно-правовых документов. Сделанные выводы по формированию маркетинговой системы управления земельным участком необходимо: определиться и поставить на учет земельный участок (определившись с правом собственности, провести анализ правовых документов и системы бухгалтерского учета; выполнить инвентаризацию, как земельного участка, так и прав на него - прав на нематериальный актив).

Ключевые слова: *предпродажная подготовка объекта, инвентаризация, земельный участок, учет, управление, инвестиции.*

H. Olijnyk, A. Bielova

Land marketing management: analysis, inventory, accounting, reporting

The article considers the essence and features of state regulation of land sales in Ukraine, it substantiates the need for a preparatory process for this work. The tools offered in this work in the economic space of our country are tested at such important for Ukraine's economy enterprises as Ukrtelecom and Ukrzaliznytsia, which have significant land resources, all technological processes of full range of works without which the sale of land is not advisable. It should be determined that land is real estate, which is taken into account on the balance sheet of the enterprise, is a business entity and is regulated by the requirements of applicable regulations, because the intangible assets of the enterprise are a very heterogeneous set. Therefore, users of financial statements, especially marketers, are interested in information about their composition to build an effective development strategy. It is concluded that for the formation of a marketing system of land management it is necessary to: determine and register the land plot (determine the property rights; analyze legal documents and accounting system; perform an inventory of both land and rights to it - rights to intangible asset).

Authors conducted review and analysis of regulatory and legal support of the inventory procedure, as a part of an effective marketing inventory, which still remains an understudied procedure because, normatively, was not provided by regulations. A clear system of land inventory, registration, and timely analysis will reduce risks that cannot be completely eliminated. Paper concludes with the list of works on reconciliation of inventory results with data of technical passports issued by BTI, which should be the basis for the formation of the List of real estate and rights to them, and error prevention, which is the basis for the formation of an effective land management system.

Key words: *pre-sale preparation of the object, inventory, land plot, accounting, management, investment.*

Посилання на статтю:

APA: Olijnyk, H., Bielova, A. (2020). Land marketing management: analysis, inventory, accounting, reporting. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 46, 94-105.

ДСТУ: Олійник Г.Ю. Маркетингове управління земельною ділянкою: аналіз, інвентаризація, облік, звітність [Текст] / Г.Ю. Олійник, А.І. Белова // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2020. – № 46. – С. 94-105.