Регулирование сферы недвижимости в договорных отношениях управления

Ольга Гивиевна Гучмазова
E-mail: ole@inya.net

Regulation of the real estate industry in the management of contractual relations

Аннотация. Развитие рыночных отношений хозяйствования актуализирует использование концепции управления предприятиями, ориентированной на переход от ситуационного системного управления, что обуславливает потребность в эффективных контрольных инструментах. Учитывая специфику доверительного управления и риск утраты недвижимого имущества, возникает необходимость совершенствования организационно-методических положений внутреннего контроля операций доверительного управления недвижимым имуществом. Система внутреннего контроля предприятия обеспечивает сохранность имущества владельца и ориентируется на выявление и предупреждение деструктивных явлений в деятельности предприятия. Неправильно построена система внутреннего контроля является одной из причин существования фактов бесхозяйственности, мошенничества, злоупотреблений и потери имущества на предприятии, в т.ч. в операциях доверительного управления имуществом.

Ключевые слова: управление, недвижимое имущество, имущество, контроль, договор.

Annotation. The development of market relations management updates the use of business management concept, focused on the transition from the system of situational management, which leads to the need for effective control instruments. Given the specifics of asset management and risk of loss of property, there is a need to improve the organizational and methodological provisions of the internal controls of trust real estate management operations. the entity's internal control system ensures the safety of the property owner and is focused on the identification and prevention of destructive phenomena in the enterprise. Improperly constructed system of internal control is one of the reasons for the existence of the facts of mismanagement, fraud, abuse and loss of property in the enterprise, including in operations of confidential management of property.

Keywords: management, real estate, property, control treaty.

Целью исследования является совершенствование методического обеспечения внутреннего контроля недвижимого имущества в операциях доверительного управления для минимизации рисков учредителя управления и управляющего недвижимым имуществом.

Исследованию теоретических и практических вопросов контроля посвящены работы таких ученых, как Н.Т. Белуха, Т.А. Ефимова, Ф.Ф. Ефимова, Е.В. Калюга, М.Д. Коринько, В.Ф. Максимова, Л.В. Нападовская, В.П. Пантелеев, В.А. Шевчук и др. Необходимость обобщения результатов исследований для совершенствования методического обеспечения контроля операций доверительного управления недвижимым имуществом предопределяет актуальность данного исследования.

На сегодняшний день отсутствуют методики, которые бы устанавливали процедуры контроля и их конкретный механизм применения для целей определения правомерности, достоверности и эффективности операций доверительного управления недвижимым имуществом. В целом на формирование системы контроля влияют как внешние факторы (общее состояние экономики, состояние нормативно-правовой базы государства), так и внутренние: уровень профессионализма в управлении предприятием, организации учета и контроля, состояние информации, необходимой

для принятия управленческих решений.

Владелец или высшее руководство несут первоочередную ответственность за общее управление предприятием. Эта ответственность включает установление соответствующего контрольной среды, внедрения эффективной системы внутреннего контроля, формализацию системы контроля в письменных политиках и процедурах, а также мониторинг текущего соблюдения предприятием требований установленной системы. Таким образом, за организацию системы внутреннего контроля, в т.ч. операций доверительного управления недвижимым имуществом, отвечает владелец, руководитель предприятия [3, с. 178].

Внутренний контроль операций доверительного управления недвижимым имуществом должен осуществляться по следующим направлениям:

– контроль на этапе преддоговорной работы и заключения договора доверительного управления (предварительный контроль);

– контроль на этапе исполнения договора (текущий контроль);

– контроль по результатам исполнения договора и возврата имущества переданного в управление (следующий контроль).

Предварительный контроль предшествует непосредственно хозяйственной операции, это дает возможность своевременно предотвратить негативные последствия и устранить недостатки.

Текущий контроль дает возможность влиять на хозяйственные операции для устранения недостатков [4, с. 302].

Последующий контроль осуществляется путем проведения ревизий и проверок по результатам осуществленных хозяйственных операций.

Разработка методического обеспечения проведения контроля операций доверительного управления недвижимостью должно осуществляться по внутренним и внешним направлениям. Специфика операций доверительного управления недвижимым имуществом заключается в том, что в отличие от других направлений контроля хозяйственной деятельности важную роль играет проверка внешних контрагентов — управляющих имущества, с которыми предприятием заключаются договоры о доверительном управлении недвижимым имуществом. Основой такого контроля является оценка надежности будущего управляющего недвижимым имуществом предприятия [6, с. 79].

Внешнее направление контроля — предполагает осуществление контрольных действий в отношении правомерности отношений учредителя управления и управляющего. Внутреннее направление контроля — предполагает осуществление контроля по отношению к операциям по доверительному управлению недвижимым имуществом — системы их учета и определения экономической эффективности [2, с. 53].

Методика контроля операций доверительного управления недвижимым имуществом можно определить как совокупность приемов и способов исследования хозяйственных операций по доверительному управлению недвижимым имуществом.

Разработка методики внутреннего контроля операций доверительного управления недвижимым имуществом предусматривает выделения объектов внутреннего контроля, источников информации для проверки достоверности, полноты и своевременности отражения данных операций в учете и отчетности (то есть составляющие организации контроля), методические приемы, оформление результатов контроля, обеспечивающие предоставление информации о влиянии результатов совершенных операций на финансовое состояние предприятия для принятия управленческих решений.

Во время проверки операций с недвижимым имуществом в доверительном управлении необходимо проверить наличие договоров о доверительном управлении недвижимым имуществом, порядок передачи и возврата имущества из доверительного управления. Соответственно при наличии договора необходимо проверить:

– указание в договоре объектов недвижимого имущества, передаваемого в доверительное управление, срока действия договора, порядка расчетов по договору;

– наличия нотариального удостоверения и государственной регистрации договора.

Документальный контроль операций с недвижимостью заключается в документальной проверке наличия и правильности оформления договоров доверительного управления недвижимым имуществом и соответствующих первичных документов, подтверждающих передачу и получение недвижимости в доверительное управление, а также тех, которые подтверждают осуществление операций по выполнению договора доверительного управления недвижимым имуществом. Объектом документального контроля является осуществленные хозяйственные операции и хозяйственные отношения, которые при этом возникают [5, с. 173].

Использование методических приемов документального контроля позволяет проверить своевременность, полноту, правильность отражения операций доверительного управления в первичных документах, записей в учетных регистрах, Главной книге и финансовой отчетности. При осуществлении контроля применяются методы нормативно-правовой проверки на соответствие операций действующему законодательству. Применение методических приемов фактического контроля позволяет выявить фактическое техническое состояние недвижимого имущества.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
2. Бурумбаева А.Р. Риски в управлении портфелем недвижимости // Форум молодых ученых. 2016. № 3 (3). С. 51-54.
3. Ерёмина А.В. Проблемы инвестирования управлением объектами недвижимости // Новая наука: От идеи к результату. 2016. № 6-1 (90). С. 177-180.
4. Ильминская С.А., Илюхина И.Б. Клиентоориентированный подход в управлении недвижимостью // Образование и наука без границ: фундаментальные и прикладные исследования. 2016. № 4. С. 297-303.
5. Питель Т.С. Значение фэсилити-менеджмента в современном управлении недвижимостью // В сборнике: Вестник строительства и архитектуры Сборник научных трудов. Орел, 2016. С. 171-174.
6. Садилова А.С. Разработка универсального комплекса мероприятий по эффективному управлению действующим объектом недвижимости // В сборнике: Экономика недвижимости и девелопмент территорий сборник научных трудов. Екатеринбург, 2016. С. 78-79.

References

1. Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29.12.2004 N 188-FZ (red. ot 28.12.2016) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.01.2017) // Sobraniye zakonodatel'stva RF, 03.01.2005, N 1 (chast' 1), st. 14.
2. Burumbayeva A.R. Riski v upravlenii portfelem nedvizhimosti // Forum molodykh uchenykh. 2016. № 3 (3). S. 51-54.
3. Yeromina A.V. Problemy investirovaniya upravleniyem ob"yektami nedvizhimosti // Novaya nauka:

Ot idei k rezul'tatu. 2016. № 6-1 (90). S. 177-180.
4. Il'minskaya S.A., Ilyukhina I.B. Kliyentooriyentirovannyy podkhod v upravlenii nedvizhimost'yu // Obrazovaniye i nauka bez granits: fundamental'nyye i prikladnyye issledovaniya. 2016. № 4. S. 297-303.
5. Pitel' T.S. Znacheniye fesiliti-menedzhmenta v sovremennom upravlenii nedvizhimost'yu // V sbornike: Vestnik stroitel'stva i arkhitektury Sbornik nauchnykh trudov. Orel, 2016. S. 171-174.
6. Sadilova A.S. Razrabotka universal'nogo kompleksa meropriyatiy po effektivnomu upravleniyu deystvuyushchim ob"yektom nedvizhimosti // V sbornike: Ekonomika nedvizhimosti i development territoriy sbornik nauchnykh trudov. Yekaterinburg, 2016. S. 78-79.