

ІННОВАЦІЙНА ЕКОНОМІКА:

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ

Міжуніверситетська колективна монографія

Випуск 3

За редакцією
д.е.н., доц. О. М. Коваленко
д.е.н., проф. Є. І. Масленнікова

Херсон
ОЛДІ-ПЛЮС
2018

УДК 330.341.1
М 315

Рекомендовано до друку Вченою радою Одеського національного університету імені І.І. Мечникова (протокол № 4 від 30 листопада 2018 р.)
Рекомендовано до друку Вченою радою Одеського національного політехнічного університету (протокол № 3 від 23 жовтня 2018 р.)

Рецензенти:

Мізюк Богдан Михайлович – доктор економічних наук, професор Львівського торговельно-економічного університету Центральної спілки споживчих товариств України, завідувач кафедри туризму та готельно-ресторанної справи;

Левченко Олександр Миколайович – доктор економічних наук, професор Центральноукраїнського національного технічного університету, проректор з наукової роботи, академік Академії економічних наук України;

Окландер Тетяна Олегівна – доктор економічних наук, професор Одеської державної академії будівництва та архітектури, завідувач кафедри економіки та підприємництва

Інноваційна економіка: теоретичні та практичні аспекти : монографія
М 315 Вип. 3 / О.М. Коваленко, Є.І. Масленніков, Е.А. Кузнецов, Ю.М. Сафонов, С.В. Філіппова та ін. ; за ред. д.е.н., доц. О.М. Коваленко, д.е.н., проф. Є.І. Масленнікова. – Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2017. – 634 с.

ISBN 978-966-289-192-8

У міжуніверситетській колективній науковій монографії розглянуто: теоретико-методологічні та практичні аспекти інноваційної економіки в умовах трансформаційних змін. У монографії представлені результати наукових досліджень та наукові позиції дослідників різних університетів України. В монографії започатковано наукову дискусію для науковців та практиків в галузях економіки, управління та адміністрування, щодо розвитку інноваційної економіки.

Міжуніверситетська колективна наукова монографія буде корисною для докторантів, аспірантів, магістрів, науковців, керівників підприємств, які досліджують проблеми інноваційної економіки.

Монографія підготовлена в рамках НДР: «Макроекономічне планування та управління системою вищої освіти України: філософія і методологія» (державний реєстраційний номер 0117U002531, період виконання НДР 2017-2019 рр.); «Соціальна відповідальність бізнесу та інституціональні новації» (державний реєстраційний номер 0114U001555, період виконання 2014-2018 рр.).

УДК 330.341.1

ISBN 978-966-289-192-8

© О.М. Коваленко, Є.І. Масленніков, Е.А. Кузнецов,
Ю.М. Сафонов, С.В. Філіппова та ін., 2018

РОЗДІЛ 40 РЕЗУЛЬТАТИ ІННОВАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В ПРОМИСЛОВОСТІ УКРАЇНИ ТА ОДЕСЬКОГО РЕГІОНУ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ	540
<i>д.е.н., доцент Волощук Л.О.</i>	
<i>Одеський національний політехнічний університет</i>	
<i>аспірантка Носовець О.І.</i>	
<i>Одеський національний політехнічний університет</i>	
РОЗДІЛ 41 АНАЛІТИЧНИЙ ОБЛІК ДОХОДІВ ВІД НАДАННЯ РІЄЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ	573
<i>д.е.н., доцент Волощук Л.О.</i>	
<i>Одеський національний політехнічний університет</i>	
<i>старший викладач Пар'єва О.О.</i>	
<i>Одеський національний політехнічний університет</i>	
<i>старший викладач Пар'єва Н.О.</i>	
<i>Одеський національний політехнічний університет</i>	
РОЗДІЛ 43 ФОРМУВАННЯ МЕРЕЖЕВОЇ КОНЦЕПЦІЇ У КОНТЕКСТІ СУЧАСНИХ ТЕОРІЙ ОРГАНІЗАЦІЇ	586
<i>д.е.н., професор Горняк О.В.</i>	
<i>Одеський національний університет імені І.І. Мечникова</i>	
<i>аспірант Прокоф'єв О.А.</i>	
<i>Одеський національний університет імені І.І. Мечникова</i>	
РОЗДІЛ 44 ФОРМУВАННЯ КОМПЕТЕНТНОСТІ ПЕРСОНАЛУ З УПРАВЛІННЯ СИСТЕМОЮ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ ІННОВАЦІЙНОЇ ЕКОНОМІКИ	610
<i>д.е.н., професор Філіппова С.В.</i>	
<i>Одеський національний політехнічний університет</i>	
<i>к.е.н., доцент Черкасова С.О.</i>	
<i>Одеський національний політехнічний університет</i>	
РОЗДІЛ 45 ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ПРИ ФОРМУВАННІ СТРУКТУРИ УПРАВЛІНСЬКОГО ОБЛІКУ ДЛЯ СУЧАСНИХ ПІДПРИЄМСТВ	624
<i>к.е.н., доцент Гоголь М.М.</i>	
<i>Одеський національний університет імені І.І. Мечникова</i>	

РОЗДІЛ 41

АНАЛІТИЧНИЙ ОБЛІК ДОХОДІВ ВІД НАДАННЯ РІЄЛТОРСЬКИХ ПОСЛУГ

*д.е.н., доцент,
завідувач кафедри обліку, аналізу та аудиту,
Одеський національний політехнічний університет
Волощук Л.О.*

*старший викладач кафедри обліку, аналізу і аудиту
Одеський національний політехнічний університет
Пар'єва О.О.*

*старший викладач кафедри обліку, аналізу і аудиту
Одеський національний політехнічний університет
Пар'єва Н.О.*

Надання посередницьких рієлторських послуг, як вид економічної діяльності, останнім часом набуває стрімкого розвитку, особливо в Одеському регіоні. Сфера надання таких послуг та їх номенклатура постійно розширюється. Це пов'язане із зростаючим попитом на об'єкти нерухомості будь-якого призначення (зокрема, земельних ділянок, об'єктів промислового та офісного призначення), який в свою чергу обумовлений неспроможністю споживачів рієлторських послуг до інвестування у створення власноруч таких об'єктів. Попри те, що саме надання рієлторських послуг як вид економічної діяльності не є суто інноваційним, вважаємо, що зростання попиту на них є одним з наслідків переходу до інноваційної економіки в країні, що підсилюється особливостями Одеського регіону: а) об'єкти нерухомості залишаються одним з пріоритетних об'єктів реального інвестування, що спричинює зростання ринку; б) саме ринок нерухомості та сфера будівництва стає рушієм інноваційного розвитку пов'язаних видів промислового виробництва, що підтверджується даними аналізу тенденцій їх розвитку в регіоні [1, 2];

в) розвиток малого та середнього бізнесу в регіоні, в тому числі інноваційно-орієнтованого, в умовах фінансової кризи та обмеженості фінансово-інвестиційних ресурсів спричинює зростання попиту на посередницькі послуги, пов'язані з купівлею-продажем та орендою об'єктів нерухомості.

Найбільшу частку на ринку посередницьких ріелторських послуг займають малі підприємства, у яких дохід від надання таких послуг є єдиною складовою чистих доходів. Ефективне управління діяльністю малих підприємств у сфері надання послуг потребує раціональної організації процесу прийняття управлінських рішень, що, зокрема, ґрунтуються на своєчасній та якісній обліково-аналітичній інформації. Тому організація на малому підприємстві ефективної системи обліку та аналізу доходів від надання ріелторських послуг є одним з важливіших завдань системи управління. Ріелторські послуги мають яскраво виражену специфіку, яка потребує врахування при побудові обліково-аналітичної системи, що й актуалізує питання обґрунтування рекомендацій щодо їх аналітичного управлінського обліку.

Як зазначається Інструкцією по застосуванню Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, зобов'язань, капіталу та господарчих операцій підприємств та організацій [3] аналітичний облік доходів від реалізації може вестись за видами (групами) продукції, товарів, робіт, послуг, регіонами збуту та/або іншими напрямками, визначеними підприємством.

Отже, для більш якісного обліку доходів на підприємстві необхідно визначити субрахунки рахунку 703 "Дохід від реалізації робіт і послуг" відповідно до специфіки його діяльності та номенклатури послуг, що надаються. Для формування аналітичного обліку доходів необхідно визначити класифікацію доходів підприємства від надання послуг. Далі розглянемо можливі варіанти такої класифікації.

По-перше, доходи підприємства можна класифікувати як найменш за видами діяльності згідно КВЕД. Критерієм такої класифікації є вид нерухомості, що є об'єктом операцій купівлі, продажу, здавання в оренду та оцінювання та відповідних посередницьких послуг. Її застосування передбачає відкриття трьох субрахунків до рахунку 703 (рис. 1).

Рах.703	“Дохід від реалізації робіт і послуг”
Рах.7031	Дохід від реалізації посередницьких послуг під час купівлі, продажу, здавання в оренду та оцінювання нерухомості не виробничого призначення
Рах.7032	Дохід від реалізації посередницьких послуг під час купівлі, продажу, здавання в оренду та оцінювання земельних ділянок
Рах.7032	Дохід від реалізації посередницьких послуг під час купівлі, продажу, здавання в оренду нерухомості виробничо-технічного призначення

Рис. 1. Облік доходів за видами об’єктів нерухомості

Така класифікація доходів та побудова їх аналітичного обліку „лежить на поверхні”. По суті, побудований на її основі аналітичний облік є обліком за сегментами ринку нерухомості, і потребує подальшої деталізації за видами послуг щодо кожного виду об’єктів нерухомості.

Отже, вищезазначені субрахунки у свою чергу слід поділяти на аналітичні рахунки, якими можуть бути:

- доходи від посередницьких послуг під час купівлі об’єкту;
- доходи від посередницьких послуг під час продажу об’єкту;
- доходи від посередницьких послуг під час здавання об’єкту в оренду;
- доходи від посередницьких послуг під час оцінки об’єкту.

Слід зазначити, що остання послуга вкрай рідко надається окремо, а є супроводжуючою для надання перших трьох, а є супроводжуючою до них. Доходи від ріелторських послуг під час оцінки об’єкту нерухомості на практиці буде важко відокремити від доходів від надання послуг під час купівлі, продажу або здавання в оренду за певною угодою. Тому, дохід від посередницьких ріелторських послуг під час оцінки доцільно враховувати разом з доходом від основних видів послуг. План рахунків обліку складений за такого підходу до класифікації доходів від реалізації ріелторських послуг буде мати вигляд таблиці 1.

Більш 75% угод, що укладаються типовою ріелторською фірмою, пов’язані з послугами на ринку житлової нерухомості. Тому більш доцільним буде визначення класифікації доходів саме за видами

Таблиця 1. План рахунків обліку доходів від надання послуг за видами об'єктів нерухомості та видами послуг (згідно КВЕД)

Рахунок 703 „Дохід від реалізації робіт і послуг”			
Субрахунки 1-го порядку		Субрахунки 2-го порядку	
<i>Критерій: вид об'єкту нерухомості</i>		<i>Критерій: вид операцій з нерухомістю</i>	
Рах.	Назва	Рах.	Назва
7031	Посередницькі послуги при операціях з нерухомістю невиробничого призначення	70311	Посередницькі послуги під час оцінки та купівлі
		70312	Посередницькі послуги під час оцінки та продажу
		70313	Посередницькі послуги під час оцінки та здавання в оренду
7032	Посередницькі послуги при операціях з земельними ділянками	70321	Посередницькі послуги під час оцінки та купівлі
		70322	Посередницькі послуги під час оцінки та продажу
		70323	Посередницькі послуги під час оцінки та здавання в оренду
Субрахунки 1-го порядку		Субрахунки 2-го порядку	
<i>Критерій: вид об'єкту нерухомості</i>		<i>Критерій: вид операцій з нерухомістю</i>	
Рах.	Назва	Рах.	Назва
7033	Посередницькі послуги при операціях з нерухомістю виробничо-технічного призначення	70331	Посередницькі послуги під час оцінки та купівлі
		70332	Посередницькі послуги під час оцінки та продажу
		70333	Посередницькі послуги під час оцінки та здавання в оренду

послуг. Як найменш можна сформувати систему аналітичного обліку по аналогії з попередньою, помінявши місцями субрахунки 1-го та 2-го порядків. Тоді вона матиме такий вигляд (табл. 2).

Надалі розглянемо класифікацію доходів враховуючи специфіку угод, що укладаються на типовому підприємстві з надання ріелторських послуг. Для цього доцільно дослідити типові форми угод на надання послуг та їх преїскурант, що застосовуються у операційній діяльності підприємства.

Згідно Преїскуранту ріелторські послуги розділяються на основні та додаткові.

Таблиця 2. План рахунків обліку доходів від надання послуг за видами послуг та видами об'єктів нерухомості (згідно КВЕД)

Рахунок 703 „Дохід від реалізації робіт і послуг”			
Субрахунки 1-го порядку		Субрахунки 2-го порядку	
<i>Критерій: вид операцій з нерухомістю</i>		<i>Критерій: вид об'єкту нерухомості</i>	
Рах.	Назва	Рах.	Назва
7031	Посередницькі послуги при операціях з нерухомістю під час її оцінки та купівлі	70311	нерухомість не виробничого призначення
		70312	земельні ділянки
		70313	нерухомість виробничо-технічного призначення
7032	Посередницькі послуги при операціях з нерухомістю під час її оцінки та продажу	70321	нерухомість не виробничого призначення
		70322	земельні ділянки
		70323	нерухомість виробничо-технічного призначення
7033	Посередницькі послуги при операціях з нерухомістю під час здавання в оренду	70331	нерухомість не виробничого призначення
		70332	земельні ділянки
		70333	нерухомість виробничо-технічного призначення

Основні послуги пов'язані безпосередньо з укладенням угод за основними операціями з нерухомістю (купівлею, продажем, орендою). Вони, зазвичай, розподіляються за чотирма етапами укладення угоди, починаючи з прийому заяви клієнта на попередньому етапі і закінчуючи реєстрацією угоди на перехід права на об'єкт нерухомості та здійсненням (завершенням) взаєморозрахунків. Оплата наданих послуг здійснюється замовником по закінченню кожного етапу у визначених пропорціях від загальної вартості від договірної величини винагороди за угодою. Структура основних послуг за етапами наведена у таблиці 3.

Додаткові послуги передбачають перелік робіт, що не входять до комплексу основних послуг, та можуть бути надані клієнту при укладенні окремої угоди. До них відносяться:

- юридичні послуги;

Таблиця 3. Структура основних ріелторських послуг
(на прикладі типової компанії)

Назва та стислий зміст послуг етапу	Вартість
<i>Попередній:</i> прийом заяви клієнта, огляд об'єкту нерухомості, оцінка об'єкту, укладення угоди на надання послуг, у супроводженні інформаційно-технічних послуг.	30%
<i>Підготовка угоди:</i> інформаційно-маркетингове забезпечення, консультування потенційних контрагентів за угодою, покази або огляди об'єктів нерухомості, організація й проведення переговорів між сторонами угоди, укладення попереднього договору між сторонами.	40%
<i>Проведення угоди:</i> підготовка взаєморозрахунків, укладення угоди, консультування клієнту щодо порядку реєстрації права власності	20%
<i>Завершення угоди:</i> реєстрація договору переходу права власності на об'єкт нерухомості, прийом або передача об'єкта нерухомості, закінчення взаєморозрахунків, контроль виплат грошових коштів відповідно до умов договору	10%

– збір та оформлення документів по об'єктах нерухомості (відокремлюються об'єкти місцевої та замиської нерухомості);

– комплексні послуги з оформлення пакету документів з приватизації, наслідування, відчуження, узаконення незаконно зведених споруд, зміни цільового призначення об'єкта нерухомості (відокремлюються об'єкти місцевої та замиської нерухомості);

– консультування з питань іпотечного кредитування та сприяння отриманню іпотечного кредиту;

– ремонтно-будівельні роботи.

Типові договори, що укладає типова ріелторська компанія із замовниками послуг розділяються на:

– договори надання послуг з продажу

– договори надання послуг з купівлі

– договори надання послуг з оренди

За видами об'єктів нерухомості договори купівлі та продажу розділяються на договори по операціях з житлом, нежитловими приміщеннями, земельними ділянками, а договори оренди – на договори по операціях з житловими та нежитловими приміщеннями.

Відповідно до переліку послуг, що надаються за умовами договору, їх розділяють на договори за категоріями послуг VIP, А та Б.

Відповідно, договір за категорією VIP передбачає найбільш широкий перелік послуг при здійсненні операцій з нерухомістю, категорія А передбачає типовий набір послуг, категорія Б – скорочений, мінімально необхідний набір послуг.

Найбільш повна класифікація послуг типової ріелторської компанії наведені на рисунку 2. Якщо наведену класифікацію покласти в основу системи аналітичного обліку доходів отримаємо такі плани рахунків (таблиці 4 та 5).

Перший варіант побудови аналітичного обліку доходів від надання послуг (табл.4) повністю відповідає класифікації існуючих послуг типової ріелторської компанії у відповідності до преїскуранту та типових договорів на надання послуг. Така побудова передбачає відкриття двох субрахунків 1-го порядку до рахунку 703: 7031 „Основні послуги під час операцій з об’єктами нерухомості” та 7032 „Додаткові послуги за операціями з об’єктами нерухомості”. Аналітичний облік основних послуг далі будується в розрізі: 1) видів договорів (операцій) – на субрахунках 2-го порядку; 2) видів об’єктів нерухомості за кожним видом операції – на субрахунках 3-го порядку; 3) видів категорії послуг, що надаються за договором – на субрахунках 4-го порядку. Аналітичний облік додаткових послуг далі будується в розрізі основних груп таких послуг, зазначених в чинному преїскуранті послуг. Для тих послуг, що можуть виникнути, але на даний момент в Преїскуранті не визначені, передбачено субрахунок 2-го порядку 70325 „Інші додаткові послуги”. Такий облік буде найбільш деталізованим, проте така деталізація є водночас і його недоліком. Для малого підприємства облік на субрахунках 4-го порядку можливо буде зайвим. Адже при формуванні системи аналітичного обліку треба враховувати не тільки аналітичні потреби, для задоволення яких потрібні дані такого обліку, але й певні межі „обтяження” системи обліку.

Тому було запропоновано другий варіант побудови рахунків аналітичного обліку у відповідності до тієї ж класифікації. Зокрема, запропоновано відкрити 4 субрахунки 1-го порядку, 3 з яких для обліку основних послуг за видами договорів: 7031 „Основні послуги під час операцій з продажу об’єктів нерухомості”, 7032 „Основні послуги під час операцій з купівлі об’єктів нерухомості”, 7033 „Основні послуги під час операцій з оренди об’єктів нерухомості”

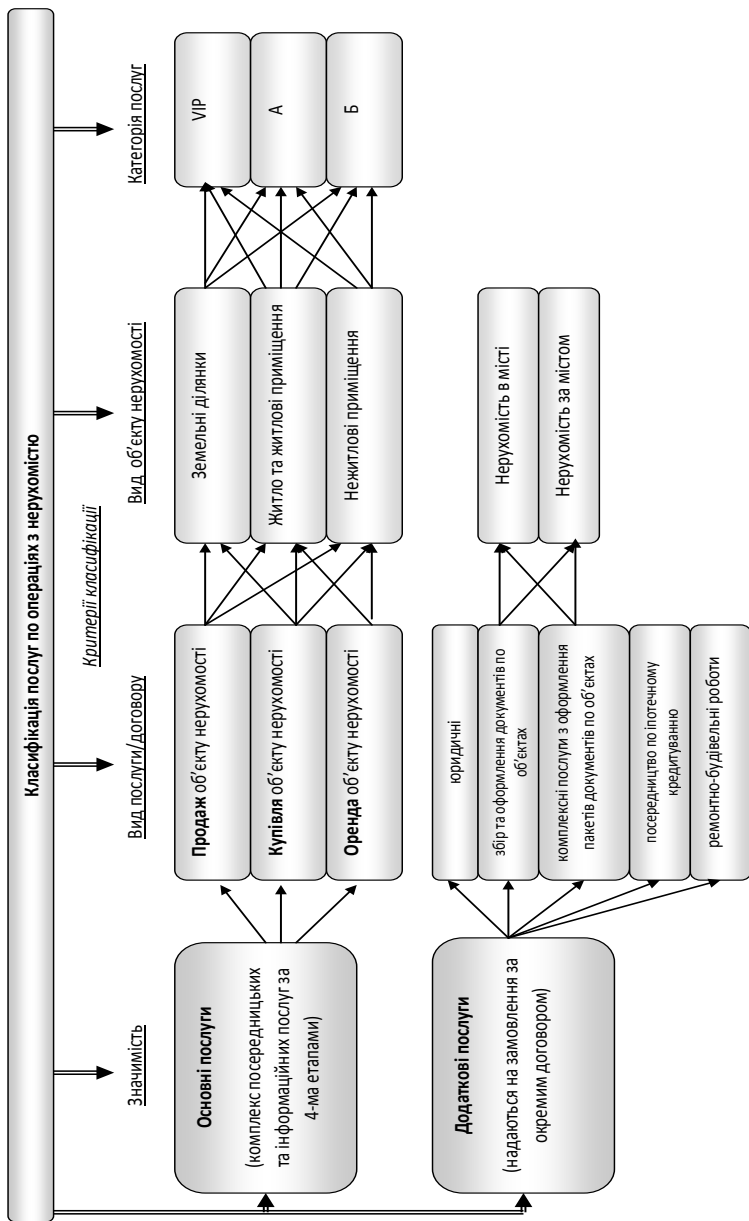


Рис. 2. Класифікація послуг типової рієлторської компанії за операціями з нерухомістю (систематизовано авторами)

Таблиця 4. План рахунків аналітичного обліку згідно класифікації доходів типової рієлторської компанії – варіант 1 (авторська розробка)

Субрахунки 1-го порядку		Субрахунки 2-го порядку		Субрахунки 3-го порядку		Субрахунки 4-го порядку			
Значимість послуг		Вид договору / послуги		Вид об'єкту нерухомості		Категорія послуг			
Рах	Назва	Рах	Назва	Рах	Назва	Рах	Рах		
7031	Основні послуги під час операцій з об'єктами нерухомості	3	4	5	6	7	8	9	
		70311	За договорами продажу	703111	Житла та житлових приміщень	кат. VIP	7031111	7031112	7031113
		70312	За договорами купівлі	703122	Нежитлових приміщень	кат. VIP	7031221	7031222	7031223
		70313	За договорами оренди	703132	Нежитлових приміщень	кат. VIP	7031321	7031322	7031323
		70311	За договорами продажу	703111	Житла та житлових приміщень	кат. VIP	7031111	7031112	7031113
		70312	За договорами купівлі	703122	Нежитлових приміщень	кат. VIP	7031221	7031222	7031223
		70313	За договорами оренди	703132	Нежитлових приміщень	кат. VIP	7031321	7031322	7031323
		70311	За договорами продажу	703111	Житла та житлових приміщень	кат. VIP	7031111	7031112	7031113
		70312	За договорами купівлі	703122	Нежитлових приміщень	кат. VIP	7031221	7031222	7031223
		70313	За договорами оренди	703132	Нежитлових приміщень	кат. VIP	7031321	7031322	7031323
		70311	За договорами продажу	703111	Житла та житлових приміщень	кат. VIP	7031111	7031112	7031113
		70312	За договорами купівлі	703122	Нежитлових приміщень	кат. VIP	7031221	7031222	7031223
70313	За договорами оренди	703132	Нежитлових приміщень	кат. VIP	7031321	7031322	7031323		

Продовження таблиці 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9
				703133	Земельних ділянок	7031331 кат. VIP	7031332 кат. А	7031333 кат. Б
7032	Додаткові послуги під час операцій з об'єктами нерухомості	70321	Юридичні					
		70322	Оформлення пакетів документів по об'єктах	703221	нерухомості в місті			
				703222	нерухомості за містом			
		70323	Іпотечне кредитування					
		70324	Ремонтно-будівельні роботи					
70325	Інші додаткові послуги							

Таблиця 5. План рахунків аналітичного обліку згідно класифікації доходів типової рієлторської компанії – варіант 2 (авторська розробка)

Субрахунки 1-го порядку		Субрахунки 2-го порядку		Субрахунки 3-го порядку		
Рах	Назва	Рах	Назва	Рах	Рах	Рах
				назва	назва	назва
1	2	3	4	5	6	7
	<i>Вид договору</i>					
7031	Основні послуги під час операцій з продажу об'єктів нерухомості	<i>Вид об'єкту нерухомості</i>				
		70311	Житла та житлових приміщень	7031111 кат. VIP	7031112 кат. А	7031113 кат. Б
		70312	Нежитлових приміщень	7031121 кат. VIP	7031122 кат. А	7031123 кат. Б

Продовження таблиці 5

1	2	3	4	5	6	7	
7032	Основні послуги під час операцій з купівлі об'єктів нерухомості	70313	Земельних ділянок	7031131 кат. VIP	7031132 кат. А	7031133 кат. Б	
		70321	Житла та житлових приміщень	7031211 кат. VIP	7031212 кат. А	7031213 кат. Б	
7033	Основні послуги під час операцій з оренди об'єктів нерухомості	70322	Нежитлових приміщень	7031221	7031222	7031223	
		70323	Земельних ділянок	кат. VIP	кат. А	кат. Б	
				7031231	7031232	7031233	
		70331	Житла та житлових приміщень	кат. VIP	кат. А	кат. Б	
7031311	7031312			7031313			
7034	Додаткові послуги під час операцій з об'єктами нерухомості	70332	Нежитлових приміщень	7031321	7031322	7031323	
		70333	Інших об'єктів	кат. VIP	кат. А	кат. Б	
				7031331	7031332	7031333	
		<i>Розташування об'єкту</i>					
		<i>Вид послуги</i>					
7034	Додаткові послуги під час операцій з об'єктами нерухомості	70341	Юридичні				
		70342	Збір та оформлення пакетів документів по об'єктах нерухомості	703421	нерухомості в місті		
				703422	нерухомості за містом		
		70343	Консалтинг за іпотечним кредитуванням				
		70344	Ремонтно-будівельні роботи та проекти				
70345	Інші додаткові послуги						

та четвертий – для обліку доходів від надання додаткових послуг 7034 „Додаткові послуги під час операцій з об’єктами нерухомості”. Це дозволило забезпечити ту ж саму ступінь деталізації обліку від надання основних та додаткових послуг, проте не потребує відкриття субрахунків 4-го порядку. На наш погляд, такий варіант побудови аналітичного обліку доходів від надання ріелторських послуг є найбільш інформативним та водночас зручним для підприємства. Навіть за умов відкриття лише субрахунків 1-го порядку воно отримує можливість оцінювати структуру та динаміку доходів в розрізі основних видів операцій з нерухомістю. Відповідно, зможе визначити ті операції, що користуються найбільшим попитом на ринку нерухомості та забезпечують основний дохід підприємства, щоб в подальшому спрямовувати засилля та ресурси на розвиток послуг саме по цих операціях з об’єктами нерухомості.

Отже, з метою удосконалення обліку доходів підприємства з надання ріелторських послуг було обґрунтовано необхідність формування системи аналітичного обліку доходів та надано рекомендації щодо її побудови. Визначено два підходи до класифікації доходів підприємства від надання ріелторських послуг, на основі якої має бути побудований їх аналітичний облік. По-перше, це класифікація за видами діяльності згідно КВЕД. При цьому аналітичний облік може бути побудовано в розрізі видів об’єктів нерухомості (на субрахунках 1-го порядку) та видів операцій з нерухомістю (на субрахунках 2-го порядку), та навпаки. Причому другий варіант, на наш погляд, є більш доцільним. Проте, класифікація за КВЕД носить досить загальний характер та не враховує в повній мірі специфіки типових ріелторських послуг, що надаються.

Відтак було запропоновано побудову аналітичного обліку доходів з урахуванням типових операцій, угод, договорів що здійснюються при наданні ріелторських послуг. На основі їх дослідження була визначена класифікація доходів від надання ріелторських послуг за критеріями: значимість послуг (основні та додаткові), вид операції (послуги, договору), вид об’єкту нерухомості, категорія послуг. На основі визначеної класифікації запропоновано 2 варіанти побудови аналітичного обліку доходів від надання ріелторських послуг. Така орієнтація аналітичного обліку доходів надасть можливість належним чином здійснювати

управлінський облік таких доходів і отримувати відповідну оперативну інформацію для працівників апарату управління з метою прийняття ефективних управлінських рішень.

Література

1. Волощук Л.А. Финансовый анализ : [учебн. пособ.] / Л.А. Волощук, М.А. Юдин; [под ред. С.В. Филипповой]. – К.: Освіта України, 2012. – 328 с. (Гриф МОНМС України, лист № 1/11-11960 від 20.12.2011). Режим доступу: http://economics.opu.ua/naukova-baza/voloschuk_fin_analiz.pdf, <http://dspace.opu.ua/jspui/handle/123456789/6086>
2. Волощук Л.О. Теоретико-методологічні засади безпекоорієнтованого управління інноваційним розвитком промислового підприємства. дис. доктора екон. наук : 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності) / Волощук Лідія Олександрівна. – Одеса, 2016. – 605 с. Режим доступу: http://economics.opu.ua/naukova-baza/voloschuk_dis.pdf
3. Інструкція «Про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій» N 291 від 30.11.99 (зі змін. та доп.)

Наукове видання

**ІННОВАЦІЙНА ЕКОНОМІКА:
ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ**

Міжуніверситетська колективна монографія

Випуск 3

**Технічний редактор
к.е.н., доц. Мазур О.Є.**

Верстка – Н.М. Ковальчук

Підписано до друку 30.11.2018 р. Формат 60х84/16.
Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman. Цифровий друк.
Умовно-друк. арк. 36,04. Тираж 300. Замовлення № 2712м-41.
Віддруковано з готового оригінал-макета.

Видавництво та друк: «ОЛДІ-ПЛЮС»
73034, м. Херсон, вул. Паровозна, 46-а
E-mail: office@oldiplus.com
Свід. ХС No 2 від 16.08.2000 р.