

УДК 332.025.12:657.421.1

Олександр Леонідович ШЕРСТЮК

доктор економічних наук, доцент, провідний науковий співробітник
відділу обліку та оподаткування, Національний науковий центр
«Інститут аграрної економіки», Україна, e-mail: osherstiuk@gmail.com,
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9866-511X>

**ПРАКСЕОЛОГІЧНІ ПАРАМЕТРИ ІДЕНТИФІКАЦІЇ
ТА ВИРІШЕННЯ ЗАВДАНЬ КОНТРОЛЮ ОПЕРАЦІЙ СУБ'ЄКТІВ
ГОСПОДАРЮВАННЯ З НЕРУХОМІСТЮ**

Шерстюк, О. Л. *Праксеологічні параметри ідентифікації та вирішення завдань контролю операцій суб'єктів господарювання з нерухомістю.* Вісник соціально-економічних досліджень : зб. наук. праць. Одеса : Одеський національний економічний університет. 2021. № 1 (76). С. 114–125.

Анотація. Предметом дослідження визначено реалізацію заходів контролю операцій суб'єктів господарювання з нерухомістю. Метою статті є ідентифікація завдань контролю операцій з нерухомим майном. Основою методології дослідження є застосування системного підходу, методів аналізу, синтезу, бібліографічного дослідження та моделювання. Визначено основні види операцій суб'єктів господарювання з нерухомим майном. Запропоновано ідентифікувати завдання їх контролю на основі функцій, що виконуються системою управління. Визначено, що зміст завдань контролю під час планування операцій з нерухомістю визначається з урахуванням очікувань стейкхолдерів стосовно майбутніх подій та їх результатів. Обґрунтовано необхідність формалізації відповідних завдань для визначення їх відповідності інтересам суб'єкта господарювання та осіб, зацікавлених в інформації щодо його діяльності. Встановлено, що під час формування та реалізації управлінських рішень завдання контролю операцій з нерухомістю мають охоплювати сферу забезпечення їх відповідності економічним, соціальним та іншим інтересам стейкхолдерів, визначення їх прийнятності з точки зору дотримання формалізованих алгоритмів. Вирішення завдань контролю на етапі оцінювання стану виконання управлінських рішень передбачає визначення на основі отриманої інформації результатів здійснених операцій підконтрольного суб'єкта з нерухомим майном. Завданнями контролю на етапі регулювання операцій з нерухомістю мають бути визначені встановлення підстав для прийняття управлінського рішення з метою внесення коригувань до діяльності. Сформульовані завдання контролю операцій суб'єктів господарювання з нерухомим майном дають можливість визначити цільове спрямування заходів, за результатами яких стейкхолдери отримають можливість для адекватного оцінювання їх змісту, якісних характеристик та результатів. Вирішення ідентифікованих під час дослідження завдань сприятиме задоволенню потреб зацікавлених осіб в необхідній інформації, оптимізації організаційного, інформаційного та методичного забезпечення контролю.

Ключові слова: контроль; нерухомість; завдання контролю; функції системи управління; планування; прийняття управлінських рішень; оцінювання інформації; регулювання.

Александр Леонидович ШЕРСТЮК

доктор экономических наук, доцент, ведущий научный сотрудник
отдела учета и налогообложения, Национальный научный центр
«Институт аграрной экономики», Украина, e-mail: osherstiuk@gmail.com,
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9866-511X>

ПРАКСЕОЛОГИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ИДЕНТИФИКАЦИИ И РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ КОНТРОЛЯ ОПЕРАЦИЙ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Шерстюк, А. Л. *Праксеологические параметры идентификации и решения задач контроля операций субъектов хозяйствования с недвижимостью*. Вестник социально-экономических исследований : сб. науч. трудов. Одесса : Одесский национальный экономический университет. 2021. № 1 (76). С. 114–125.

Аннотация. Предметом исследования определена реализация мероприятий контроля операций субъектов хозяйствования с недвижимостью. Целью статьи является идентификация задач контроля операций с недвижимым имуществом. Основой методологии исследования является применение системного подхода, методов анализа, синтеза, библиографического исследования и моделирования. Определены основные виды операций субъектов хозяйствования с недвижимым имуществом. Предложено идентифицировать задачи их контроля на основе выполняемых системой управления функций. Определено, что содержание задач контроля при планировании операций с недвижимостью определяется с учетом ожиданий стейкхолдеров в отношении предстоящих событий и их результатов. Обоснована необходимость формализации соответствующих задач для определения их соответствия интересам предприятия и лиц, заинтересованных в информации о его деятельности. Установлено, что при формировании и реализации управленческих решений задачи контроля операций с недвижимостью должны охватывать сферу обеспечения их соответствия экономическим, социальным и другим интересам стейкхолдеров, определение их приемлемости с точки зрения соблюдения формализованных алгоритмов. Решение задач контроля на этапе оценивания состояния выполнения управленческих решений предусматривает определение на основе полученной информации результатов выполненных операций подконтрольного субъекта с недвижимым имуществом. Задачами контроля на этапе регулирования операций с недвижимостью должны быть определены основания для принятия управленческого решения с целью внесения корректив в деятельность. Сформулированные задачи контроля операций субъектов хозяйствования с недвижимым имуществом дают возможность определить целевое направление мероприятий, по результатам которых стейкхолдеры получают возможность для адекватного оценивания их содержания, качественных характеристик и результатов. Решение идентифицированных в ходе исследования задач будет способствовать удовлетворению потребностей заинтересованных лиц в необходимой информации, оптимизации организационного, информационного и методического обеспечения контроля.

Ключевые слова: контроль; недвижимость; задачи контроля; функции системы управления, планирования, принятия управленческих решений, оценки информации, регулирования.

Oleksandr SHERSTIUK

Doctor of Economics, Associate Professor, Leading Researcher of the Accounting And Taxation Department, National Scientific Center «Institute of Agrarian Economics», Ukraine, e-mail: osherstiuk@gmail.com, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9866-511X>

PRAXEOLOGICAL PARAMETERS OF IDENTIFICATION AND SOLUTION OF CONTROL TASKS OF ENTERPRISES TRANSACTIONS WITH REAL ESTATE

Sherstiuk, O. (2021). *Praxeological parameters of identification and solution of control tasks of enterprises transactions with real estate* [Prakseolohichni parametry identyfikatsii ta vyrishennia zavdan kontroliu operatsii subiektiv hospodariuvannia z nerukhomistiu], Socio-economic research bulletin; Visnik social'no-ekonomichnih doslidzen' (ISSN 2313-4569), Odessa National Economic University, Odessa, No. 1 (76), pp. 114–125.

Abstract. *The subject of the study is the implementation control measures operations of entitie's real estate. The purpose of the article is to identify the tasks of real estate transactions control. The basis of the research methodology is the application of a systematic approach, methods of analysis, synthesis, bibliographic research and modeling. The main types of real estate transactions of business entities are identified. It is proposed to identify the tasks of their control on the basis of the functions performed by the management system. It is established that the content of control tasks when planning real estate transactions is determined according to the expectations of stakeholders regarding future events and their results. The necessity to formalize the relevant tasks to determine their compliance with the interests of the business entity and persons interested in information about its activities is proved. It is grounded that during the formation and implementation of management decisions the real estate control tasks have to include the possibility of ensuring their compliance with economic, social and other interests of stakeholders according to determination their acceptability in terms of consistency with formalized algorithms. The control tasks solving at the stage of assessing of the implementation status of the management decisions involves determining the operations results of the controlled entity with real estate on the basis of the received information. At the stage of real estate transactions regulation the tasks of control should be to establish the grounds for management decisions making adjustments to the activity. The formulated tasks of control of real estate transactions of entities provide an opportunity to determine the target direction of measures, as a result of which stakeholders will be able to adequately assess their content, quality characteristics and results. Solving the control tasks identified during the study will help meet the needs of stakeholders in the necessary information, optimize the organizational, informational and methodical support of control.*

Keywords: *control; real estate; control tasks; functions of management system; planning; making managerial decisions; information assessment; regulation.*

JEL classification: *G310; M210*

DOI: [https://doi.org/10.33987/vsed.1\(76\).2021.114-125](https://doi.org/10.33987/vsed.1(76).2021.114-125)

Постановка проблеми у загальному вигляді. Основою функціонування господарських суб'єктів є їх економічний потенціал, основу якого складають майновий, людський та фінансовий компоненти ресурсного забезпечення.

Виходячи з параметрів економічного, юридичного, функціонального та облікового визнання активів, а також їх змістовних характеристик та способів використання в інтересах господарюючих суб'єктів та інших зацікавлених осіб, окремі види активів, що входять до складу майнового компонента, визначаються як якості нерухомого майна, або нерухомості.

Удосконалення технологічних процесів, зміни споживчих запитів, трансформація характеристик продуктів та інші обставини, які впливають на зміст і результати фінансово-господарської діяльності, призводять, серед іншого, до необхідності перегляду ролі нерухомої складової активів економічних суб'єктів.

Призначення активів, які відносяться до нерухомого майна суб'єктів господарювання, а отже і способи їх використання, зазнають змін під впливом як внутрішніх, так і зовнішніх чинників, що призводить до трансформації підходів до

формування та використання відповідної інформації. Її користувачі зацікавлені в отриманні достатнього рівня довіри в тому, що зазначена інформація може бути використана для оцінювання функціонування суб'єктів господарювання, зокрема, здійснення операцій з нерухомим майном.

Такий рівень довіри може бути забезпечений за результатами виконання заходів з контролю відповідних операцій. Саме здійснення контрольних заходів забезпечує можливість реалізації очікувань стейкхолдерів. Відтак, набуває актуальності потреба в ідентифікації завдань контролю операцій господарюючих суб'єктів з нерухомим майном.

Аналіз досліджень і публікацій останніх років. Різні аспекти контролю операцій з нерухомим майном суб'єктів господарювання знайшли широке відображення у наукових публікаціях.

Зокрема, особливості ідентифікації змістовних характеристик таких операцій в контексті облікового, юридичного, аналітичного, господарського, інвестиційного та інших видів наукового дискурсу розкривають у роботах за результатами проведених досліджень С. В. Бардаш, Т. Г. Камінська [1], В. О. Воронін, Е. В. Лянце, М. М. Мамчин [2], Т. С. Голоднова [3], Ю. П. Губар [4], П. В. Гудзь, С. В. Шарова [5], С. М. Кобзан [6], О. Є. Поморцева [7], К. В. Павлов [8], Н. В. Павлова, Д. А. Птушкін, К. О. Чаплинський [9], Р. С. Померой (R. S. Pomeroy) [10], Д. Г. Розенблум (D. H. Rosenbloom), Р. С. Кравчук (R. S. Kravchuk), Р. М. Клеркін (R. M. Clerkin) [11], І. І. Самойлова [12], С. Я. Скворцова [13], Ю. О. Суркова [14] та інші вітчизняні й зарубіжні вчені.

Серед іншого, дослідники та практикуючі фахівці відзначають необхідність удосконалення заходів контролю, спрямованих на вирішення проблем, пов'язаних зі здійсненням господарських операцій з нерухомістю. На думку К. В. Павлова, «одним із завдань на ринках нерухомості є необхідність в ефективному функціонуванні їх інституційної системи. Це призводить у результаті до впровадження чіткої подвійної системи регламентації, моніторингу та контролю операцій, що на них відбуваються, як із боку учасників ринку, так і з позиції держави» [8, с. 888]. З цією тезою погоджується І. І. Самойлова, яка зауважує, що «з метою стабілізації ситуації на ринку нерухомості та сприяння його подальшому розвитку, реалізація ефективної державної політики має бути спрямована на розробку ефективного механізму контролю» [12, с. 141–142].

Необхідність контролю за виконанням операцій з нерухомістю обумовлюється також її визнанням в якості джерела фіскальних надходжень до бюджету, оскільки інформація стосовно нерухомого майна є актуальною в контексті його визнання об'єктом оподаткування. Як зазначає С. Я. Скворцова, «податок на нерухоме майно є засобом задоволення потреби місцевих органів влади в наповненні доходів місцевих бюджетів» [13, с. 111].

Зважаючи на викладене, з урахуванням необхідності оптимізації функціонування ринкових механізмів, за результатами раніше проведених досліджень пропонується посилення ролі контролю у відповідних процесах. На підтвердження цього, П. В. Гудзь та С. В. Шарова визнають наявність серед механізмів досягнення цілей розвитку ринку нерухомості контролю, що здійснюється, зокрема, у формі аудиту [5, с. 152].

Водночас, у публікаціях визнається проблема недостатньої відповідності контрольних заходів стосовно операцій господарюючих суб'єктів з нерухомістю очікуванням як окремих стейкхолдерів, так і суспільства в цілому. Зокрема,

Ю. О. Суркова вважає, що «практика здійснення у цій сфері фінансового контролю свідчить про його недостатній організаційний рівень, недосконале нормативно-правове регулювання, неврахування специфіки функціонування інструментів інвестування, що відповідно продукує формування системи фінансового контролю, яка не в повній мірі відповідає потребам та вимогам ринку, не перешкоджає зростанню проявів шахрайства та системних фінансових порушень» [14, с. 1]. На думку Н. В. Павлової, Д. А. Птушкіна, К. О. Чаплинського, «недосконалість державного контролю за сферою обігу нерухомості визначається одним з чинників, які впливають на поширення фактів шахрайства» [9, с. 181].

Виділення невіршених раніше частин загальної проблеми. Таким чином, у наукових публікаціях, присвячених вирішенню проблем контролю операцій суб'єктів господарювання з нерухомим майном, обґрунтовується необхідність досліджень відповідних сегментів діяльності, розкриваються основні методичні аспекти контролю, а також визначаються характеристики очікувань користувачів інформації стосовно результатів контрольних заходів. Не применшуючи теоретичних здобутків вітчизняних та зарубіжних авторів та практичного значення отриманих ними результатів наукових досліджень у сфері контролю, вважаємо за доцільне констатувати факт недостатнього розкриття у наукових публікаціях змісту завдань відповідних заходів стосовно операцій з нерухомістю, що, на наше переконання, є базовою категорією для теоретичного пошуку та праксеологічного змісту контролю в контексті реалізації функцій системи управління.

Постановка завдання. Зважаючи на викладене, метою дослідження, результати якого викладені у статті, є ідентифікація завдань контролю суб'єктів господарювання з нерухомістю. Досягнення встановленої мети планується забезпечити на основі ідентифікації основних видів господарських операцій та оцінювання відповідних характеристик контрольних заходів під час реалізації основних функцій системи управління.

Виклад основного матеріалу дослідження. Завдання контролю операцій з нерухомістю визначаються такими чинниками, як характеристики середовища, в яких реалізуються відповідні види господарських операцій, очікування користувачів результатів контролю, повноваження суб'єктів незалежного, державного та внутрішнього контролю, а також об'єктною характеристикою контрольних заходів.

Середовище діяльності суб'єктів господарювання, серед іншого, характеризується трансформацією економічних процесів, їх цільових та фактичних параметрів, змінами у способах формування та застосування інформації в інтересах зацікавлених осіб (рис. 1).

Контроль зазначених операцій з нерухомим майном суб'єктів економічної діяльності здійснюється в інтересах системи управління, суб'єктами якої на різних рівнях в межах своїх повноважень можуть бути визначені власники, кредитори, контрагенти, суб'єкти державного нагляду та регулювання, посадові особи самих економічних суб'єктів, наділені найвищими повноваженнями тощо.

В інтересах зазначених та інших осіб суб'єкти незалежного (аудиторського), державного та внутрішнього контролю вирішують завдання, зміст яких, серед іншого, визначаються функціями системи управління, які реалізуються на підставі результатів відповідних заходів.

Загальними функціями системи управління визначаються планування операцій, формування, обґрунтування та прийняття управлінських рішень,

спрямованих на їх реалізацію, отримання та оцінювання інформації стосовно наслідків виконання господарських операцій, а також – регулювання дій відповідальних осіб.



Рис. 1. Основні господарські операції з нерухомістю
 Джерело: розроблено автором

В межах реалізації кожної із наведених функцій системи управління діяльністю суб'єктів господарювання контроль вирішує стосовно операцій з нерухомістю окремі набори завдань.

Так, на етапі реалізації функції планування суб'єкти управління зацікавлені, насамперед, в отриманні достатнього ступеня довіри до цільових орієнтирів діяльності, які мають бути досягнуті протягом визначеного періоду, а також у наявності необхідних механізмів для їх досягнення. Зважаючи на це, до завдань контролю мають бути віднесені: визначення наявності алгоритмів формування цільових показників діяльності; оцінювання стану дотримання зазначених алгоритмів

відповідальними особами, а також встановлення відповідності формалізованих параметрів загальній стратегії функціонування суб'єкта господарювання.

У контексті зазначеного, застосування засобів контролю має передбачати можливість оцінювання показників планування операцій з нерухомістю за критеріями наявності необхідних ресурсів для їх виконання, відповідності очікуванням суб'єктів управління стосовно економічної доцільності, раціональності, ефективності зазначених на рис. 1 операцій. Водночас, результати контрольних заходів щодо планування операцій з нерухомістю мають уможливити визначення їх відповідності інтересам як суб'єкта господарювання, так і осіб, прямо чи непрямо зацікавлених в інформації щодо його діяльності. При цьому, застосування контрольних заходів повинне сприяти узгодженню очікуваних результатів використання нерухомості наявним ресурсам, виходячи з можливості забезпечення мінімально необхідного набору чинників часу, праці, фінансів та матеріальної складової.

Проте в умовах спрямування контрольних заходів на ідентифікацію та оцінювання перспективних результатів використання нерухомості в діяльності економічних суб'єктів набуває актуальності потреба у визначенні імовірності досягнення запланованих результатів, тобто – підсилення антикризового спрямування контролю. Інакше кажучи, до завдань контролю необхідно віднести реалізацію заходів, спрямованих на задоволення потреб стейкхолдерів в оптимізації процесу управління ризиками.

Варто відзначити, що ризики, що виникають на етапі планування операцій з нерухомістю, стосуються не лише можливості досягнення їх очікуваних результатів. В контексті реалізації контрольних заходів необхідно забезпечити адекватне дослідження та оцінювання можливих змін й у змінах параметрів самого процесу планування.

До таких параметрів можуть бути віднесені базова інформація, на основі якої визначаються планові показники, горизонт часу планування, а також інтервал очікуваних (планових) показників, які характеризуватимуть майбутні результати операцій суб'єкта господарювання з нерухомим майном. Наведені параметри формалізуються не лише на основі заздалегідь визначеного алгоритму та його застосування відповідальними особами.

Методичною основою визначення характеристик горизонту планування, змісту, обсягу та джерел отримання необхідної для нього інформації, а також інтервальні значення очікуваних показників є, насамперед, суб'єктивні припущення відповідальних осіб. Саме зазначена суб'єктивність і обумовлює необхідність детального дослідження процесу та результатів планування операцій економічних суб'єктів з нерухомим майном, а отже – і потребу формалізації відповідних завдань контролю.

На етапі підготовки та прийняття управлінських рішень стосовно операцій з нерухомістю відповідальні особи виконують заходи, спрямовані на формалізацію й обґрунтування рішень та їх впровадження у діяльність господарюючого суб'єкта. При цьому мають бути враховані повноваження відповідальної особи на прийняття управлінських рішень, його форма, визначення періоду, протягом якого воно має бути виконано, особи, яким делегуються обов'язки стосовно виконання.

Зважаючи на це, під час контролю операцій з нерухомістю має бути визначено відповідність фактичних заходів параметрам, які характеризують зазначені складові процесу прийняття рішень. Зазвичай, такі заходи мають

здійснюватися відповідно до вимог нормативно-правових документів загальнодержавного, територіального, галузевого та інших регулятивних рівнів, а також нормативно-правовими документами, які приймаються безпосередньо власниками та суб'єктами стратегічного й оперативного управління фінансово-господарською діяльністю. Перевірка дотримання зазначених вимог, тобто оцінювання легітимності операцій суб'єкта господарювання з нерухомим майном також має бути визначене як завдання відповідних заходів контролю.

На етапі реалізації рішень стосовно проведення особи, які беруть участь в цьому процесі, керуються інформацією, підготовленою на етапі планування, а також за результатами оцінювання впливу інших обставин. Зокрема, це стосується релевантності рішень завданням, які прагне виконати суб'єкт господарювання в інтересах внутрішніх та зовнішніх стейкхолдерів в контексті управління нерухомим майном. Серед іншого, це може передбачати сприяння ефективному використанню відповідних активів, попередження їх втрати, оптимізацію якісної, кількісної, вартісної та функціональної структури нерухомості, забезпечення їх використання під час реалізації конкретних проектів економічного суб'єкта та узгодженості як з загальною стратегією його діяльності, так і з потребами досягнення тактичних та операційних цілей функціонування.

Таким чином, завдання контролю операцій з нерухомістю мають охоплювати сферу забезпечення відповідності рішень, що приймаються уповноваженими особами, економічним, соціальним та іншим інтересам стейкхолдерів.

Ще одним аспектом, який має бути досліджений під час контролю прийняття рішень стосовно операцій з нерухомим майном, є визначення їх прийнятності з точки зору дотримання формалізованих алгоритмів. Це стосується таких аспектів, як послідовність узгодження відповідальними особами, хронологія заходів виконання та ідентифікації його формальних ознак в документах. Контрольні заходи, спрямовані на оцінювання цих параметрів процесу прийняття та виконання управлінських рішень, вирішуватимуть завдання, пов'язані з оцінюванням впливу середовища діяльності економічного суб'єкта на функціонування системи управління.

Варто відзначити, що наступний етап реалізації функцій управління нерухомістю, а саме – отримання та оцінювання інформації стосовно наслідків виконання господарських операцій, може бути умовно поділений на дві складові.

Перша – характеризується побудовою та функціонуванням системи реєстрації, накопичення, систематизації, зберігання та передавання відповідної інформації. Друга передбачає обробку та оцінювання такої інформації в контексті необхідності забезпечити адекватне оцінювання результатів операцій з нерухомим майном. Виходячи з цього, відповідні спрямування будуть характерними і для контрольних заходів, зміст яких визначається потребою у визначенні достатній рівень довіри до інформації та результатів її обробки з боку користувачів.

Насамперед, контроль операцій з нерухомістю на етапі отримання та оцінювання інформації стосовно наслідків виконання господарських операцій має бути спрямований на оцінювання самої інформації. В контексті зазначеного, за результатами контрольних заходів має бути надана оцінка процедур визнання господарських операцій, визначення їх фактичної легітимності, вимірювання та розкриття, зокрема – у формах звітності.

Відповідні завдання контролю мають передбачати встановлення адекватності концептуальної основи створення та розкриття інформації в інтересах стейкхолдерів, а також визначення стану дотримання її вимог. При цьому,

реалізація відповідних завдань контролю операцій з нерухомістю передбачає оцінювання обставин та змісту подій, які визнаються господарськими операціями, а також аспектів їх вимірювання, класифікації, повноти відображення та розкриття даних в інтересах користувачів.

Водночас, друга спрямованість завдань контролю, що вирішуються на етапі оцінювання стану виконання управлінських рішень, стосується визначення на основі отриманої інформації результатів виконаних операцій підконтрольного суб'єкта з нерухомим майном. З одного боку, таке оцінювання передбачає встановлення ступеня відповідності отриманих результатів очікуванням, задля досягнення яких відбувалися заходи планування, формування, обґрунтування та реалізації управлінських рішень. З іншого, завдання контролю стосовно оцінювання результатів виконання управлінських рішень мають передбачати ідентифікацію обставин, які спричинили виникнення відхилень фактично отриманих значень від очікуваних. При цьому, заходи контролю мають враховувати необхідність встановлення характеру та ступеню впливу зазначених обставин на результати господарських операцій, а відтак – і на результати виконання управлінських рішень.

Варто відзначити, що під час контролю результатів операцій з нерухомістю, що відбулися на основі рішень, мають бути досліджені дії виконавців на предмет їх відповідності визначеним алгоритмам. Це пояснюється потребою суб'єктів управління в отриманні даних стосовно відповідності поведінки виконавців запровадженим алгоритмам.

Крім цього, до завдань контролю на етапі збирання та оцінювання інформації щодо результатів операцій з нерухомим майном суб'єктів господарювання має бути віднесено з'ясування готовності відповідального персоналу до запобігання, ідентифікації та усунення впливу обставин, що можуть призвести виникненню відхилень від визначених алгоритмів як формування інформації, так й її використання для оцінювання виконання управлінських рішень. Зазначене має компенсувати можливі ризики діяльності суб'єкта господарювання, що виникають внаслідок впливу зовнішніх і внутрішніх обставин.

За наслідками оцінювання стану виконання управлінських рішень через механізм реалізації операцій з нерухомістю суб'єкти управління діяльністю мають оцінити, наскільки отримані результати відповідають очікуваним параметрам діяльності. Відтак, у випадку виявлення несприятливих відхилень відповідальними особами може бути прийняте рішення, спрямоване на регулювання діяльності шляхом усунення небажаних відхилень та посилення позитивних тенденцій.

Зазначене регулювання здійснюється на основі прийняття низки рішень, зміст яких визначається потребою у приведенні (за необхідності) фактичних результатів господарських операцій у відповідність зі стратегічними, тактичними та оперативними цілями суб'єкта господарювання.

Зважаючи на це, завданнями контролю на етапі регулювання операцій з нерухомістю мають бути визначені встановлення підстав для прийняття управлінського рішення з метою регулювання діяльності, а саме – існування відхилень, які були виявлені під час оцінювання результатів збирання та обробки інформації. При цьому, виявлені відхилення мають відповідати критеріями неприйнятності з точки зору ймовірності досягнення цілей господарюючого суб'єкта.

Іншим завданням контролю під час прийняття рішень стосовно регулювання операцій з нерухомістю є встановлення адекватності змісту регулятивних заходів. Зокрема, це стосується можливого перегляду цільових параметрів діяльності, змін у характері операцій, їх вимірювальних характеристиках. Водночас, має бути досліджено також зміст та адекватність заходів, спрямованих на внесення змін до змісту процедур та алгоритмів реагування відповідальних осіб на результати контролю.

Визначені на етапі регулювання заходи, що вживаються системою управління стосовно операцій з нерухомістю, разом з інформацією, яка надходить з інших джерел, також впливають на подальші заходи планування. Відтак, відбувається повторення заходів контролю, спрямованих на вирішення завдань, властивих для окремих функцій системи управління. Отже, як і процес управління, контроль, виходячи зі змісту завдань, які підлягають вирішенню шляхом реалізації відповідних заходів, та послідовності їх виконання являє собою циклічний процес, що проілюстроване на рис. 2.



Рис. 2. Види завдань контролю операцій з нерухомістю

Джерело: розроблено автором

Висновки і перспективи подальших розробок. Таким чином, сформульовані завдання контролю операцій суб'єктів господарювання з нерухомим майном дають можливість визначити цільове спрямування заходів, за результатами яких стейкхолдери отримають можливість для адекватного оцінювання змісту, якісних характеристик та результатів операцій суб'єкта господарювання з нерухомим майном. Вирішення ідентифікованих під час дослідження завдань сприятиме не лише задоволенню потреб зацікавлених осіб в необхідній інформації, але й оптимізації організаційного, інформаційного та методичного забезпечення контролю.

Зокрема, це стосується аспектів контролю, які ідентифікуються та реалізуються в контексті реалізації таких функцій системи управління, як планування, підготовка та прийняття управлінських рішень, оцінювання результатів їх впровадження, а також регулювання операцій з нерухомістю.

Водночас, варто відзначити необхідність конкретизації та належного наукового обґрунтування аспектів, які впливають на вибір методичних прийомів, за допомогою яких можуть бути вирішені зазначені та інші завдання контролю операцій з нерухомістю, що визначатиме напрямки подальших наукових досліджень. Вважаємо, що їх реалізація стане одним із чинників забезпечення очікувань зацікавлених осіб стосовно ефективності заходів, що виконуються суб'єктами управління.

Література

1. Бардаш С. В., Камінська Т. Г. *Облік і контроль кругообороту капіталу* : монографія. Київ : Компринт, 2019. 386 с.
2. Воронін В. О., Лянце Е. В., Мамчин М. М. *Аналітика ринку нерухомості : методологія та принципи сучасної оцінки* : монографія. Львів : Магнолія, 2014. 304 с.
3. Голоднова Т. С. *Контроль як гарантія законності управління майном військових формувань України : адміністративно-правові засади* : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». Ірпінь, 2019. 20 с.
4. Губар Ю. П. *Геодезичне забезпечення та удосконалення методів і моделей оцінки нерухомості* : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра техн. наук : спец. 05.24.04 «Кадастр і моніторинг земель». Львів, 2019. 40 с.
5. Гудзь П. В., Шарова С. В. *Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону* : монографія. Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.
6. Кобзан С. М. *Формування ринку нерухомості : практичні аспекти та особливості оцінки* : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2019. 211 с.
7. Кобзан С. М., Поморцева О. Є. *Будівництво та ринок нерухомості. Проблеми та тенденції*. Міжнародний науковий журнал «Грааль науки». 2021. № 1. С. 497–504. DOI: <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.19.02.2021.107>.
8. Павлов К. В. *Інституційне забезпечення конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості*. Економіка і суспільство. 2017. Вип. № 13. С. 887–891. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/13_ukr/151.pdf (дата звернення: 18.01.2021).
9. Павлова Н. В., Птушкін Д. А., Чаплинський К. О. *Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян* : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон : Гельветика, 2019. 190 с.
10. *Community management and common property of coastal fisheries in Asia and the Pacific : concepts, methods and experiences* / Ed. by R. S. Pomeroy. ICLARA Conf. Proc. 45, 1994. 196 p.
11. Rosenbloom, D. H., Kravchuk, R. S., Clerkin, R. M. *Public administration : understanding management, politics and law in the public sector*. 4th ed. New York : McGrawHill, 1998. 458 p.
12. Самойлова І. І. *Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні*. Інвестиції : практика та досвід. 2019. № 24. С. 139–142. DOI: 10.32702/2306-6814.2019.24.139.
13. Скворцова С. Я. *Податок на нерухомість як ефективне джерело наповнення місцевих бюджетів*. Актуальні проблеми економіки. 2013. № 8 (146). С. 109–114.
14. Суркова Ю. О. *Фінансовий контроль у сфері інвестування в житлове будівництво* : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит». Київ, 2017. 20 с.

References

1. Bardash, S. V., Kaminska, T. H. (2019). *Accounting and control of capital turnover: monograph* [Oblik i kontrol kruhooborotu kapitalu: monohrafiia], Komprynt, Kyiv, 386 p. [in Ukrainian]

2. Voronin, V. O., Liantse, E. V., Mamchyn, M. M. (2014). *Real estate market analytics: methodology and principles of modern assessment*: monograph [Analitika rynku nerukhomosti: metodolohiia ta pryntsyipy suchasnoi otsinky: monohrafiia], Mahnoliia, Lviv, 304 s. [in Ukrainian]
3. Holodnova, T. S. (2019). *Control as a guarantee of legality of military formations property management of Ukraine: administrative and legal bases*: Author's thesis [Kontrol yak harantiiia zakonnosti upravlinnia mainom viiskovykh formuvan Ukrainy: administratyvno-pravovi zasady: avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk], Irpin, 20 s. [in Ukrainian]
4. Hubar, Yu. P. (2019). *Geodetic support and improvement of real estate valuation methods and models*: Author's thesis [Heodezychnе zabezpechennia ta udoskonalennia metodiv i modelei otsinky nerukhomosti: avtoref. dys. ... d-ra tekhn. nauk], Lviv, 40 s. [in Ukrainian]
5. Hudz, P. V., Sharova, S. V. (2014). *Theory and practice of real estate market development in the region*: monograph [Teoriia i praktyka rozvytku rynku nerukhomosti rehionu : monohrafiia], Aktsent Invest-treid, Zaporizhzhia, 246 s. [in Ukrainian]
6. Kobzan, S. M. (2019). *Formation of the real estate market: practical aspects and features of evaluation*: monograph [Formuvannia rynku nerukhomosti: praktychni aspekty ta osoblyvosti otsinky: monohrafiia], Yurinkom Inter, Kyiv, 211 s. [in Ukrainian]
7. Kobzan, S. M., Pomortseva, O. Ye. (2021). *Construction and real estate market. Problems and trends* [Budivnytstvo ta rynek nerukhomosti. Problemy ta tendentsii], Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal «Hraal nauky», No. 1, s. 497–504. DOI: <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.19.02.2021.107> [in Ukrainian]
8. Pavlov, K. V. (2017). *Institutional support of competition in regional residential real estate markets* [Instytutsiine zabezpechennia konkurentsii na rehionalnykh rynkakh zhytlovoi nerukhomosti], Ekonomika i suspilstvo, Vyp. 13, s. 887–891. Retrieved from: https://economyandsociety.in.ua/journals/13_ukr/151.pdf [in Ukrainian]
9. Pavlova, N. V., Ptushkin, D. A., Chaplynskyi, K. O. (2019). *Theoretical principles of fraud investigation methods related to the alienation of real estate citizens*: monograph [Teoretychni zasady metodyky rozsliduvannia shakhraistva, poviazanoho z vidchuzhenniam obektiv nerukhomoho maina hromadian: monohrafiia], Helvetyka, Kherson, 190 s. [in Ukrainian]
10. Pomeroy, R. S. (ed.) (1994). *Community management and common property of coastal fisheries in Asia and the Pacific: concepts, methods and experiences*. ICLARA Conf. Proc. 45, 189 p.
11. Rosenbloom, D. H., Kravchuk, R. S., Clerkin, R. M. (1998). *Public administration: understanding management, politics and law in the public sector*. 4th ed., McGrawHill, New York, 458 p.
12. Samoilova, I. I. (2019). *Essence and features of state regulation of the real estate market in Ukraine* [Sutnist ta osoblyvosti derzhavnogo rehuliuвання rynku nerukhomosti v Ukraini], Investytsii: praktyka ta dosvid, No. 24, s. 139–142. DOI: 10.32702/2306-6814.2019.24.139 [in Ukrainian]
13. Skvortsova, S. Ya. (2013). *Real estate tax as an effective source of local budgets filling* [Podatok na nerukhomist yak efektyvne dzherelo napovnennia mistsevykh biudzhetyv]. Aktualni problemy ekonomiky, No. 8 (146), s. 109–114 [in Ukrainian]
14. Surkova, Yu. O. (2017). *Financial control in the field of investment in housing construction*: Author's thesis [Finansovyi kontrol u sferi investuvannia v zhytlove budivnytstvo: avtoref. dys. ... kand. ekon. nauk], Kyiv, 20 s. [in Ukrainian]