

УДК 657.24

**Реслер М. В.**

reslermarina76@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-3787-9472

д.е.н., проф., завідувачка кафедри обліку і оподаткування та маркетингу,  
Мукачівський державний університет, м. Мукачево

## УПРАВЛІНСЬКИЙ ОБЛІК ЯК ДЕТЕРМІНАНТА СИСТЕМИ ВІДОБРАЖЕННЯ ПРОКАТУ МАЙНА

**Анотація.** У сучасних умовах господарювання роль орендних послуг як в економіці країни, так і у вирішенні соціальних проблем поступово зростає. Ефективність системи управління безпосередньо залежить від правильної організації управлінського обліку орендних послуг прокату майна. В свою чергу, управлінський облік відіграє вирішальну роль у визначенні та відображенні фінансових аспектів специфічної оренди (прокату) майна в різних масштабах. Це передбачає використання фінансових даних для прийняття рішень, оптимізації операцій і підвищення прибутковості. Варто відзначити, що теоретико-методологічні та практичні аспекти обліку на підприємствах, що надають послуги, є в науково-економічній літературі недостатньо висвітленими та потребують поглибленого дослідження. Дослідження присвячене сутності прокату майна, особливостям відображення прокату майна в управлінському обліку. Розглянуто підходи до деяких ключових етапів в управлінському обліку від прокату майна та їх визнання. Управлінський облік прокату майна передбачає детальне складання бюджету, управління витратами, вимірювання ефективності, фінансову звітність та управління ризиками. Застосовуючи ці практики, менеджери та власники нерухомості можуть покращити процес прийняття рішень, оптимізувати фінансові показники та забезпечити дотримання правових і податкових норм. Саме бухгалтерське програмне забезпечення об'єднує операції з управління власністю з бухгалтерським програмним забезпеченням для безперешкодного фінансового управління. У процесі дослідження доведено, що управлінський облік необхідний для ефективного масштабування відображення операцій із прокату майна та управління діяльністю з надання послуг. Використовуючи детальні методи розподілу витрат, точне управління доходами, вимірювання ефективності, комплексне бюджетування та ефективне управління ризиками, менеджери по прокату майна можуть оптимізувати свою діяльність, підвищити прибутковість і забезпечити фінансову стабільність.

**Ключові слова:** майно, прокат, послуга, класифікація, управлінський облік.

**Resler Maryna**

reslermarina76@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-3787-9472

Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Accounting & Taxation and Marketing, Mukachevo State University, Mukachevo

## MANAGERIAL ACCOUNTING AS A DETERMINANT OF THE PROPERTY RENTAL DISPLAY SYSTEM

**Abstract.** In modern economic conditions, the role of rental services both in the country's economy and in solving social problems is gradually increasing. The effectiveness of the management system directly depends on the correct organization of the managerial accounting of property rental services. In turn, managerial accounting plays a decisive role in determining and reflecting the financial aspects of a specific rental of property at various scales. This involves using financial data to make decisions, optimize operations and increase profitability. It is worth noting that the theoretical, methodological and practical aspects of accounting at enterprises that provide services are insufficiently covered in scientific and economic literature and require in-depth research. The study is devoted to the essence of property rental, features of property rental display in managerial accounting. Approaches to some

key stages in managerial accounting from property rental and their recognition are considered. Property rental managerial accounting involves detailed budgeting, cost management, performance measurement, financial reporting and risk management. By applying these practices, property managers and owners can improve decision-making, optimize financial performance, and ensure compliance with legal and tax regulations. Accounting software itself integrates property management operations with accounting software for seamless financial management. In the process of research, it was proven that managerial accounting is necessary for effective scaling of the display of property rental operations and management of service provision activities. Using detailed cost allocation methods, accurate revenue management, performance measurement, comprehensive budgeting and effective risk management, rental property managers can optimize their operations, increase profitability and ensure financial stability.

**Key words:** property, rental, service, classification, managerial accounting.

**JEL Classification:** M41, H32

**DOI:** <https://doi.org/10.32782/2522-1256-2024-41-11>

**Постановка проблеми.** У сучасних умовах господарювання роль орендних послуг як в економіці країни, так і у вирішенні соціальних проблем поступово зростає. Ефективність системи управління безпосередньо залежить від правильної організації управлінського обліку орендних послуг прокату майна. В свою чергу, управлінський облік відіграє вирішальну роль у визначенні та відображенні фінансових аспектів специфічної оренди (прокату) майна в різних масштабах. Це передбачає використання фінансових даних для прийняття рішень, оптимізації операцій і підвищення прибутковості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання теорії, організації і методики обліку на підприємствах, що надають послуги прокату, досліджували В.І. Бачинський, Н.Г. Виговська, М.В. Корягін, П.О. Куцик, Л.Г. Медвідь, Н.А. Остап'юк, В.П. Пантелєєв, О.А. Петрик, К.І. Редченко, А.О. Семенець, І.Б. Садовська, Л.В. Чижевська, В.О. Шевчук, І.Й. Яремко та інші. Проте слід відзначити: теоретико-методологічні та практичні аспекти обліку на підприємствах, що надають послуги, є в науково-економічній літературі недостатньо висвітленими та потребують сучасного дослідження.

**Постановка проблеми.** Метою дослідження є обґрунтування місця управлінського обліку як визначального фактора у масштабуванні відображення прокату майна у системі менеджменту суб'єкта бізнесу.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ефективний облік об'єктів оренди передбачає точне відстеження активів, доходів і витрат для забезпечення прибутковості та відповідності фінансовим нормам. А тому

управлінський облік ведення прокату майна має вирішальне значення для оптимізації фінансових показників, покращення процесу прийняття рішень і забезпечення дотримання нормативних вимог.

Спробуємо обґрунтувати важливі ключові аспекти управлінського обліку щодо операцій із прокату майна.

1. Бюджетування та прогнозування. Створення та підтримка бюджетів і прогнозів має важливе значення, так як прогнозований дохід дає можливість оцінити дохід від оренди на основі поточних договорів оренди, ринкових тенденцій і рівня заповнюваності. В свою чергу, бюджети витрат необхідно прогнозувати в розрізі операційних та капітальних витрат, включаючи технічне обслуговування, комунальні послуги, плату за управління майном, податки та капітальні поліпшення і ремонт.

2. Управління витратами. Точне управління витратами допомагає контролювати витрати та підвищувати прибутковість. Прямі витрати: відстежуються витрати, безпосередньо пов'язані з орендою нерухомості, як-от ремонт, комунальні послуги та прибирання. Непрямі витрати розподіляємо, як адміністративні витрати, пропорційно операціям оренди.

3. Вимірювання ефективності: рівень заповнюваності – відстеження відсотка орендованих одиниць порівняно із загальною кількістю доступних одиниць; ставки збору орендної плати – відстеження відсотків орендної плати, стягненої вчасно, порівняно із загальною сумою орендної плати; коефіцієнт операційних витрат – обчислення співвідношення операційних витрат до доходу від оренди для оцінки ефективності; чистий операційний

дохід (NOI) – визначення доходу від оренди після вирахування операційних витрат.

4. Дисперсійний аналіз. Аналіз відхилень є важливим інструментом в управлінському обліку, який використовується для відстеження та розуміння відмінностей між запланованими та фактичними показниками доходів і витрат. Цей процес допомагає виявити області, де продуктивність відхиляється від очікувань, і надає інформацію для коригувальних дій. Потреба у проведенні такого аналізу виникає і зумовлює порівняння фактичних результатів із бюджетами та прогнозами.

5. Податкове планування та дотримання законодавства. Необхідність забезпечити дотримання податкового законодавства та оптимізувати податкові зобов'язання зумовлює складання звітності про доходи та витрати. Розуміння податкових пільг і стимулів може значно покращити фінансове планування та зменшити податкові зобов'язання.

7. Управління ризиками. Розробка стратегії для зменшення ризиків, пов'язаних із орендою майна, – важливий етап, доцільно врахувати такі етапи: комплексне страхове покриття нерухомості, що здається в оренду; процеси перевірки орендарів, щоб зменшити ризик несплати та пошкодження майна; відповідність законодавству.

8. Технологія та автоматизація. Сучасні умови зумовлюють сучасний бізнес автоматизувати, тому програмне забезпечення для управління майном доцільно використовувати для автоматизації збору плати за прокат, управління прокатом та запитів на обслуговування.

Саме бухгалтерське програмне забезпечення об'єднує операції з управління власністю з бухгалтерським програмним забезпеченням для безперешкодного фінансового управління.

Аналітика даних: використовуйте інструменти аналітики даних, щоб отримати уявлення про ефективність оренди та визначити можливості для покращення.

Управлінський облік прокату майна передбачає детальне складання бюджету, управління витратами, вимірювання ефективності, фінансову звітність та управління ризиками. Застосовуючи ці практики, менеджери та власники нерухомості можуть покращити процес прийняття рішень, оптимізувати фінансові показники та забезпечити дотримання правових та податкових норм.

Наведемо ключові аспекти управлінського обліку в прокаті майна (табл. 1).

**Висновки і перспективи подальших досліджень у даному напрямі.** Управлінський облік необхідний для ефективного масштабування відображення операцій із прокату майна та управління діяльністю з надання послуг. Використання інформації обліку, а саме: формування та управління доходами за відповідними центрами, формування витрат за центрами і їх розподіл; вимірювання ефективності; комплексне бюджетування та ефективне управління ризиками, – дає змогу менеджерам з прокату майна оптимізувати діяльність, підвищити прибутковість і забезпечити фінансову стабільність суб'єктів бізнесу.

Таблиця 1

**Ключові аспекти управлінського обліку в прокаті майна**

Етапи	Ключові підвиди	Примітки
1	2	3
Розподіл витрат	Прямі та непрямі витрати	Прямі витрати: вони включають витрати, безпосередньо пов'язані з орендою майна, такі як технічне обслуговування, комунальні послуги та плата за управління майном. Непрямі витрати: вони включають накладні витрати, такі як адміністративні зарплати, витрати на канцелярське приладдя та маркетингові витрати.
	Методи розподілу	Обчислення витрат на основі діяльності (ABC): розподіляє непрямі витрати на основі діяльності, яка сприяє витратам, надаючи точнішу інформацію про витрати. Традиційна калькуляція: розподіляє непрямі витрати на основі попередньо визначеної ставки накладних витрат.

Продовження табл. 1

1	2	3
Управління доходами	Потоки доходів	Дохід від оренди: основний дохід від здачі майна в оренду орендарям. Додатковий дохід: додатковий дохід від таких послуг, як паркування, пральня та плата за прострочення.
	Визнання доходу	Основа нарахування: дохід визнається, коли він зароблений, незалежно від того, коли готівка отримана. Основа готівки: дохід визнається в момент отримання готівки.
Вимірювання ефективності	Ключові показники ефективності (KPI)	Рівень заповнюваності: відсоток зайнятих одиниць оренди. Середня орендна ставка: середній дохід на орендну одиницю. Рівень плинності орендарів: частота плинності орендарів, що впливає на зайнятість і стабільність прибутку.
	Фінансові показники	Маржа валового прибутку: вимірює частку доходу, що перевищує прямі витрати. Маржа чистого прибутку: вимірює загальну прибутковість після всіх витрат. Рентабельність інвестицій (ROI): Оцінює ефективність інвестицій в нерухомість, що здається в оренду
Бюджетування та прогнозування	Підготовка бюджету	Операційний бюджет: оцінка доходів і витрат на певний період. Бюджет капітального капіталу: плани значних інвестицій у покращення власності або придбання
	Прогнозування	Короткострокове прогнозування: прогнозує фінансові результати протягом наступного року, допомагаючи в управлінні грошовими потоками. Довгострокове прогнозування: прогнозує майбутні показники, керуючи стратегічним плануванням і зростанням.
Управління ризиками	Виявлення ризиків	Ринкові ризики: коливання попиту на оренду та вартості нерухомості. Операційні ризики: проблеми, пов'язані з обслуговуванням майна та управління орендарями. Фінансові ризики: ризики, пов'язані з фінансуванням, процентними ставками та ліквідністю.
	Стратегії пом'якшення	Страховання: захищає від пошкодження майна та претензій щодо відповідальності. Перевірка орендарів: зменшує ризик несплати та пошкодження майна. Диверсифікація: розподіляє ризик шляхом інвестування в різні типи власності та місця розташування.



Облік оренди майна	Дрібномасштабні операції	а) Простіші структури витрат Управління окремим об'єктом: зосередьтеся на прямих витратах і базовому відстеженні доходів. Ручні процеси: можливо для невеликих портфелів із меншою кількістю транзакцій. б) Основні фінансові звіти Звіт про доходи: відстежує доходи та витрати для окремих об'єктів власності. Звіт про рух грошових коштів: відстежує надходження та відтоки грошових коштів для забезпечення ліквідності.
	Широкомасштабні операції	а) Складні структури витрат Управління кількома об'єктами: вимагає детального розподілу витрат і складних систем відстеження. Автоматизовані процеси: потребує програмного забезпечення для управління майном для обробки великих обсягів транзакцій. б) Розширені фінансові звіти Консолідована фінансова звітність: об'єднує фінансові дані з кількох властивостей для повного перегляду. Звітування за сегментами: надає показники ефективності для окремих властивостей або сегментів власності.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Белоусов А. Організація і облік діяльності пунктів прокату. *Дебет-Кредит*. URL: <http://www.dtk.com.ua/show/1cid02676.html>
2. Верхоглядова Н.І., Шило В.П., Ільїна С.Б. Бухгалтерський фінансовий облік: теорія та практика : навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2010. 536 с.
3. Грачова Р. Бухгалтерський облік предметів прокату. *Дебет-Кредит*. URL: <http://www.dtk.com.ua/debet/ukr/2001/42/42pr10.html>
4. Диба В.М. Облік та аналіз необоротних активів: монографія. Київ : КНЕУ, 2008. 288 с.
5. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств : наказ Міністерства фінансів України від 30 листопада 1999 р. № 291 (із змінами). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>
6. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності" : наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73, зі змінами і доповненнями. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13#Text>
7. Національне Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби" : наказ Міністерства фінансів України від 27 квітня

- 2000 р. № 92, зі змінами і доповненнями. URL: <http://www.nibu.factor.ua/ukr/info/instrbuh/psbu7/>
8. Моссаковський В. Невирішені питання обліку непоточних активів. *Бухгалтерський облік і аудит*. 2010. № 5. С. 17–28.
9. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI, зі змінами і доповненнями. URL: [https://zakononline.com.ua/documents/show/321525\\_\\_548269](https://zakononline.com.ua/documents/show/321525__548269)
10. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. 435-IV, зі змінами і доповненнями. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
11. Куцик П.О., Маркус О.В., Садовська І.Б. Роль професійного судження у застосуванні єдиної моделі обліку оренди за МСФЗ (IFRS) "Оренда". *Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Економічні науки*. 2021. № 63. С. 5–10. DOI: <https://doi.org/10.36477/2522-1205-2021-63-01>

### REFERENCES

1. Bielousov, A. Orhanizatsiia i oblik diial'nosti punktiv prokatu, *Debet-Kredyt*, available at: <http://www.dtk.com.ua/show/1cid02676.html>
2. Verkhohliadova, N. I., Shylo, V. P., Il'ina, S. B. (2010), *Bukhhalters'kyj finansovyj oblik: teoriia ta praktyka : navch. posib*, Tsentr uchbovoi literatury, Kyiv, Ukraine, 536 s.

3. Hrachova, R. Bukhhalters'kyj oblik predmetiv prokatu, *Debet-Kredyt*, available at: <http://www.dtkk.com.ua/debet/ukr/2001/42/42pr10.html>

4. Dyba, V. M. (2008), *Oblik ta analiz neoborotnykh aktyviv : monohrafiia*, KNEU, Kyiv, Ukraine, 288 s.

5. Instruktisia pro zastosuvannia Planu rakhunkiv bukhhalters'koho obliku aktyviv, kapitalu, zobov'iazan' i hospodars'kykh operatsij pidpriemstv : nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 30 lystopada 1999 r. No. 291 (iz zminamy), available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>

6. Natsional'ne polozhennia (standart) bukhhalters'koho obliku 1 “Zahal'ni vymohy do finansovoi zvitnosti”: nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 07.02.2013 r. No. 73, zi zminamy i dopovnenniamy, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13#Text>

7. Natsional'ne Polozhennia (standart) bukhhalters'koho obliku 7 “Osnovni zasoby” : nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 27 kvitnia 2000 r. No. 92, zi zminamy i dopovnenniamy, available

at: <http://www.nibu.factor.ua/ukr/info/instrbuh/psbu7/>

8. Mossakovs'kyj, V. (2010), Nevyrisheni pytan-  
nia obliku nepotochnykh aktyviv, *Bukhhalters'kyj oblik i audyt*, no. 5, s. 17–28.

9. Podatkovyj kodeks Ukrainy vid 2 hrudnia 2010 r. No. 2755-VI, zi zminamy i dopovnenniamy, available at: [https://zakononline.com.ua/documents/show/321525\\_548269](https://zakononline.com.ua/documents/show/321525_548269)

10. Tsyvil'nyj kodeks Ukrainy vid 16 sichnia 2003 r. 435-IV, zi zminamy i dopovnenniamy, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

11. Kutsyk, P. O., Markus, O. V., Sadovs'ka, I. B. (2021), Rol' profesijnoho sudzhennia u zastosuvanni iedynoi modeli obliku orendy za MSFZ (IFRS) “Orenda”, *Visnyk L'vivs'koho torhovel'no-ekonomichnoho universytetu. Ekonomichni nauky*, no. 63, s. 5–10. DOI: <https://doi.org/10.36477/2522-1205-2021-63-01>

*Стаття надійшла до редакції  
31 травня 2024 р.*