

**Мясленников В.В.**

**Финансовый менеджмент в управлении коммерческой недвижимостью : учебник / В.В. Мясленников, А.В. Талонов. — М. : КНОРУС, 2009. — 232 с.**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ .....	6
ВВЕДЕНИЕ .....	8

## РАЗДЕЛ 1. СТРОЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ СТРУКТУРЫ

<b>ТЕМА 1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ .....</b>	<b>16</b>
1.1. Основные виды деятельности управляющей компании .....	16
1.2. Цели деятельности управляющей компании .....	16
1.3. Функциональные обязанности сотрудников головного офиса .....	19
1.4. Функциональные обязанности сотрудников филиала .....	26
Вопросы и задания .....	30
<b>ТЕМА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>31</b>
2.1. Финансовая структура управляющей компании .....	31
2.2. Содержание бюджетного управления .....	32
2.3. Финансовая структура .....	35
2.4. Направления деятельности управляющей компании .....	35
2.5. Финансовые потоки (на примере договора доверительного управления) .....	40
Вопросы и задания .....	54
<b>ТЕМА 3. БЮДЖЕТНАЯ СТРУКТУРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ .....</b>	<b>55</b>
3.1. Базовые принципы бюджетной структуры .....	55
3.2. Сфера применения бюджетной структуры .....	56
3.3. Виды бюджетов .....	57
3.4. Сводные бюджеты .....	59
3.5. Функциональные бюджеты .....	68
3.6. Операционные бюджеты .....	69
3.7. Вспомогательные бюджеты .....	75
3.8. Формы основных бюджетов .....	77
3.9. Типовые операции над бюджетами .....	77
3.10. Типовая отчетность по бюджетам .....	78
Вопросы и задания .....	78

<b>ТЕМА 4.</b>	<b>ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ БЮДЖЕТОВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ</b> .....	<b>80</b>
4.1.	Бюджеты торгового центра .....	80
4.2.	Сводный бюджет расходов ТЦ .....	90
4.3.	Бюджет возмещения коммунальных расходов .....	92
4.4.	Бюджет управляющей компании .....	99
4.5.	Интегрированный бюджет расходов управляющей компании .....	100
4.6.	Взаимосвязь бюджетов управляющей компании .....	100
	Вопросы и задания .....	103
<b>ТЕМА 5.</b>	<b>ФОРМИРОВАНИЕ БЮДЖЕТА ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ</b> .....	<b>104</b>
5.1.	Требования к БДДС .....	104
5.2.	Состав и этапы формирования БДДС в бюджетировании .....	107
5.3.	Заявочно-договорная методика формирования БДДС .....	108
5.4.	Планирование выплат денежных средств .....	111
5.5.	Организация работ по планированию движения денежных средств .....	113
5.6.	График поступлений от продаж .....	114
5.7.	График оплаты материалов и закупок услуг сторонних организаций .....	115
5.8.	График погашения задолженности по заработной плате .....	116
	Вопросы и задания .....	118
<b>ТЕМА 6.</b>	<b>ФОРМИРОВАНИЕ БЮДЖЕТА НАЛОГОВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ</b> .....	<b>119</b>
6.1.	Процедура формирования бюджета налогов .....	119
6.2.	Планирование отдельных налогов .....	123
	Вопросы и задания .....	128

**РАЗДЕЛ 2.  
БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ В СИСТЕМЕ  
ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЕНИЯ**

<b>ТЕМА 7.</b>	<b>ОБЩИЕ ПРАВИЛА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА В УПРАВЛЕНИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ</b> .....	<b>130</b>
7.1.	Учетная политика в целях бухгалтерского учета .....	131

7.2.	Учетная политика для целей налогообложения .....	133
7.3.	Особенности расчетов юридических лиц и их обособленных подразделений по местным налогам и сборам .....	134
7.4.	Документальное оформление расчетов между головным офисом и филиалом .....	135
7.5.	Рабочий план счетов компании .....	143
	Вопросы и задания .....	146
<b>ТЕМА 8.</b>	<b>БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ</b> .....	<b>147</b>
8.1.	Филиал, имеющий отдельный баланс (вариант 1) .....	147
8.2.	Филиал, не имеющий отдельного баланса (вариант 2) .....	152
	Вопросы и задания .....	156
<b>ТЕМА 9.</b>	<b>БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ДОГОВОРА АГЕНТИРОВАНИЯ</b> .....	<b>157</b>
9.1.	Бухгалтерские записи по договору агентирования .....	157
9.2.	Филиал, имеющий отдельный баланс (вариант 1) .....	157
9.3.	Филиал, не имеющий отдельного баланса (вариант 2) .....	163
	Вопросы и задания .....	168
<b>ТЕМА 10.</b>	<b>БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ</b> .....	<b>169</b>
10.1.	Филиал, имеющий отдельный баланс (вариант 1) .....	176
10.2.	Филиал, не имеющий отдельного баланса (вариант 2) .....	180
	Вопросы и задания .....	189
<b>ГЛОССАРИЙ</b> .....		<b>190</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....		<b>192</b>
Приложение 1.	Формы основных бюджетов управляющей компании .....	192
Приложение 2.	Формы бюджета расходов на рекламу ТЦ .....	211
Приложение 3.	Форма бюджета эксплуатационных расходов ТЦ .....	213
Приложение 4.	Формы сводных бюджетов управляющей компании на уровне ТЦ .....	214
Приложение 5.	Формы бюджета прямых расходов по управлению ТЦ .....	217
Приложение 6.	Формы управленческих расходов головного офиса управляющей компании .....	225
Приложение 7.	Формы интегрированного бюджета управляющей компании .....	227
<b>РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА</b> .....		<b>231</b>