

УДК 657.6:69

**Дерій М.В.***кандидат економічних наук,  
старший викладач кафедри обліку у виробничій сфері  
Тернопільського національного економічного університету***ПРОБЛЕМИ ТА МОДЕЛЮВАННЯ КОНТРОЛЮ ЗА СИСТЕМОЮ ОБЛІКУ  
ГРОШОВО-РОЗРАХУНКОВИХ ОПЕРАЦІЙ У БУДІВНИЦТВІ**

У статті виділено дві групи контролюючих органів: ті, що несуть відповідальність за якість житла, та ті, які відповідають за раціональне використання коштів на спорудження об'єктів житлового будівництва. Розроблено модель контролю за системою обліку грошово-розрахункових операцій у відповідності до етапів будівництва. Виявлено фундаментальну роль фінансового посередника і запропоновано надати йому більше повноважень. Подані шляхи поліпшення контролю у житловому будівництві у частині грошових коштів та розрахунків за відповідними напрямками.

**Ключові слова:** грошово-розрахункові операції, контроль, система обліку, будівництво, проблеми, моделювання.

**Дерий М.В. ПРОБЛЕМЫ И МОДЕЛИРОВАНИЕ КОНТРОЛЯ СИСТЕМЫ УЧЕТА ДЕНЕЖНО-РАССЧЕТНЫХ ОПЕРАЦИЙ  
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

В статье выделены две группы контролирующих органов: те, которые несут ответственность за качество жилья, и те, которые отвечают за рациональное использование средств на сооружение объектов жилищного строительства. Разработана модель контроля системы учета денежно-расчетных операций в соответствии с этапами строительства. Выявлена фундаментальная роль финансового посредника и предложено предоставить ему больше полномочий. Определены пути улучшения контроля в жилищном строительстве в части денежных средств и расчетов по соответствующим направлениям.

**Ключевые слова:** денежно-расчетные операции, контроль, система учета, строительство, проблемы, моделирование.

**Deriy M.V. THE PROBLEMS AND MODELING OF THE CONTROL FOR ACCOUNTING SYSTEM IN THE PART OF CASH FUNDS  
AND SETTLEMENT OPERATIONS**

The paper is identified two groups of controlling bodies: those which are responsible for quality of housing and those which are responsible for the rational use of funds for the housing construction. The model of the control system of cash-settlement operations according to the stages of construction has been designed. The fundamental role of financial intermediary has been revealed and give him more functions has been offered. The ways to improve control in residential construction in terms of cash and settlements according to the relevant areas has been submitted.

**Keywords:** cash flows, settlement operations, control, accounting, building, problems, modeling.

**Постановка проблеми.** Контролюючих органів за якістю житлових будинків, з одного боку, та ефективністю ведення обліку і звітності в частині грошових коштів і розрахунків, з іншого, є досить багато. Натомість виникає низка судових питань пов'язаних із нераціональним використанням грошових коштів, їх відображенням в облікових документах, що є причиною несвоечасного спорудження чи замороження об'єктів будівництва. Зважаючи на це, вирішення проблем контролю на різних етапах будівельного процесу вимагає від всіх контролюючих органів, а особливо аудиторів та внутрішніх контролерів оновленого підходу в організації та методиці контролю за обліком грошово-розрахункових операцій. Ці всі аргументи свідчать про актуальність обраної теми.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Особливості та проблематику обліку, контролю, управління у будівництві розглядали такі вітчизняні вчені, як В.В. Бабич, М.І. Бондар, З.-М.В. Задорожний, П.М. Кричун, Я.Д. Крупка, І.Я. Омецінська, В.О. Осмятченко, О.В. Павелко, М.С. Пушкар, І.Г. Чалий. Проблемні питання грошових коштів та розрахунків досліджували вітчизняні вчені В.В. Варавка, О.С. Височан, А.В. Гриліцька, Н.В. Дубенко, О.М. Івашевська, О.І. Кащенко, І.С. Несходовський, О.Є. Федорченко, Л.В. Чижевська, О.А. Шевчук, В.В. Ясишена. Проте не всі питання щодо контрольних функцій фінансового посередника та моделювання контролю за процесами будівництва висвітлені до кінця, що дає нам змогу розвивати дану тематику.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає у виявленні позитивів і недоліків зовнішнього й внутрішнього контролю за грошово-розрахунковими операціями у будівництві. Тут варто виокремити

такі завдання: проаналізувати склад контролюючих органів за якістю спорудження об'єктів житлового будівництва та контролюючих органів за грошовими коштами та розрахунками; розробити модель контролю за етапами будівництва в частині грошово-розрахункових операцій; встановити види наявного і необхідного контролю у будівництві; сформулювати висновки та перспективи розвитку контролю грошових коштів і розрахунків у житловому будівництві.

**Виклад основного матеріалу.** Аналізуючи статистичні дані, варто зазначити, що фінансовий стан будівельних підприємств здебільшого погіршився або залишився на тому ж рівні. З іншого боку, одним із факторів ефективності будівництва є кількість квадратних метрів житлових будівель, що були здані в експлуатацію. За останні 5-6 років найменше введено в експлуатацію загальної площі житла у 2009 р. (6400 тис. м<sup>2</sup>), тобто в період світової фінансової кризи. Наступні роки їх обсяг збільшувався: 2010 р. – 9339 тис. м<sup>2</sup>, 2011 р. – 9410 тис. м<sup>2</sup>, 2012 р. – 10750 тис. м<sup>2</sup>, 2013 р. – 11271 тис. м<sup>2</sup>, за виключення 2014 р. – 9741 тис. м<sup>2</sup> [1]. Така ситуація може бути пов'язана, як із економічною нестабільністю, так і спровокована політичними подіями, адже в статистичні показники 2014 року не включені АР Крим та зони АТО. За таких умов має посилюватись контролююча функція обліку, яка виявляє ефективність проведення господарських операцій на різних етапах будівництва.

Особливістю будівельної галузі є те, що контроль у ній здійснюється за двома напрямками, які є багатофункціональними, зокрема це: 1) контроль за якістю будівельних споруд і навколишнього середовища на якому ведуть будівельно-монтажні роботи; 2) контроль за якістю ведення обліку і формування фінансової

звітності. Перший вид контролю здійснюється за допомогою таких контролюючих органів, як: Державна архітектурно-будівельна інспекція та територіальні органи (раз на півроку), Державна санітарно-епідеміологічна служба (переважно, один раз на рік), Органи державного пожежного нагляду (переважно, один раз на рік), Державне агентство земельних ресурсів та його територіальні органи (переважно, один раз на рік), Державна екологічна інспекція (переважно, один раз на рік), Державний комітет України по промисловій безпеці охороні, праці і гірничого нагляду (один раз на рік). Ці контролюючі органи несуть відповідальність за безпеку конкретних об'єктів будівництва та збереження екології й навколишнього середовища. Якщо колись будівельні компанії не переймалися екологічними і соціальними показниками, то сьогодні ігнорування ними веде до порушення судових процесів. З іншого боку, у світі будівельні компанії, які прагнуть залучити нових інвесторів та бути конкурентоспроможними позиціонують себе соціально відповідальними, а тому окрім фінансової звітності формують нефінансову або соціальну звітність. Вона включає у себе три класи основних показників, такі, як: екологічні, соціальні і економічні. Тому названі вище контролюючі органи частково несуть відповідальність за дві групи показників: екологічні (оскільки слідкують за додержанням екологічних і технічних вимог) та соціальні (адже від якості їхнього контролю залежить, як якість роботи робітників так життя і здоров'я самих людей, які в майбутньому проживатимуть у таких об'єктах будівництва).

Часткову відповідальність за економічні показники несуть контролюючі органи, які здійснюють перевірку фінансового стану будівельного підприємства, ефективності ведення ними обліку і аналізу та формування фінансової звітності. Особливе значення у будівництві відіграють грошові кошти і розрахунки ними, оскільки процес спорудження житла вимагає залучення великої суми грошових коштів, а також тут задіяна значна кількість контрагентів. Це свідчить про потребу підвищеної уваги контролюючих органів за обліком саме в цій частині. При цьому, безпосередній контроль за грошово-розрахунковими операціями в житловому будівництві проводиться в розрізі таких напрямків: 1) державний контроль зі сторони Державної фінансової інспекції та Державної фіскальної служби в частині законності і цільового використання бюджетних коштів; 2) аудиторський контроль за використанням бюджетних та коштів індивідуальних замовників; 3) внутрішній контроль за використанням грошових коштів індивідуальних замовників (інвесторів, пайовиків); 4) контроль зі сторони фінансового посередника за обсягом грошових коштів, що були передані забудовнику (рис. 1).

Державна фінансова інспекція (ДФІ) України здійснює контроль виключно за використанням державних коштів, котрі надані будівельному підприємству для спорудження відомчого житла чи доступного для окремих категорій населення. Контроль зі сторони держави здійснює також Державна фіскальна служба (ДФС), проте не лише в частині державних коштів, а і недержавних. Зокрема, стежить за своєчасністю сплати податків на загальних засадах чи спрощеною системою; виконанням законодавчих вимог щодо створення умов доступного житла в частині коштів, де не нараховують податкових зборів та плате-

жів; правильністю застосування податкової пільги; сплатою ПДВ у повному обсязі при передачі прав власності на житло.

При проведенні контролю працівники ДФС перш за все повинні керуватися Податковим кодексом України, зокрема Розділом V, та його пунктами: 197.15 щодо звільнення від оподаткування операції з постачання будівельно-монтажних робіт з будівництва доступного житла та житла, що будується за державні кошти [2, с. 116]; 197.1.14. щодо звільнення від оподаткування операцій з постачання житла (об'єктів житлового фонду), крім їх першого постачання [2, с. 114]. Таким чином, ДФІ несе відповідальність за об'єкти інвестування лише в частині державного цільового фінансування, а ДФС не несе відповідальності за спорудження об'єктів будівництва, натомість, здійснює стягнення до бюджету в частині, як державних, так і недержавних коштів, захищаючи, перш за все, права держави.

Натомість аудиторська перевірка, що є незалежною, може захищати права дольовиків та інвесторів, які вкладають грошові кошти в об'єкти інвестування. На жаль, цей вид контролю є необов'язковим, тому проводиться лише із дозволу будівельного підприємства. Аудит фінансового стану підприємства, грошових коштів та їх еквівалентів, дебіторської і кредиторської заборгованостей, а також звітності підприємства здійснюється у житловому будівництві раз на три роки, але чи можливо виявити порушення по конкретному об'єкту будівництва за такий тривалий час, якщо термін спорудження житлового об'єкта триває теж три роки. При цьому інвентаризація не завжди входить в розгляд аудиторської перевірки. Крім цього, фінансова звітність не формується окремо по кожному об'єкту будівництва, а загалом по всіх об'єктах, які закріплені за цим підприємством. Ці всі аргументи свідчать про те, що прослідкувати за рухом коштів кожного окремого дольовика (інвестора) чи хоча б конкретного об'єкта є досить складно. Саме тому перед укладанням договору потенційний дольовик (інвестор) може вимагати аудиторський звіт за попередній період, щоб переконатись в тому чи будівельне підприємство виконуватиме свої зобов'язання своєчасно. Крім цього, вважаємо, що у самих договорах про будівництво мають бути прописані терміни проведення наступної аудиторської перевірки. Це забезпечить певний захист грошових коштів дольовиків (інвесторів), оскільки у випадку нецільового використання підприємством грошових коштів є більша імовірність виявлення винних осіб.

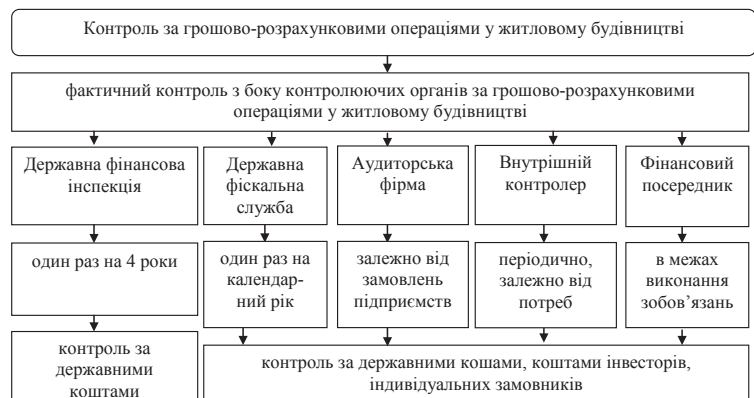


Рис. 1. Фактичний контроль за грошово-розрахунковими операціями у житловому будівництві

Якщо державний контроль та аудит за грошово-розрахунковими операціями здійснюється раз у три роки, то внутрішній контроль ведеться постійно і є підготовчим до згаданих вище. Він проводиться значно частіше, а від ефективності його здійснення залежить і ефективність прийнятих управлінських рішень щодо обліку грошових коштів і розрахунків на майбутні періоди.

Не меншу роль внутрішньому контролю відводять вітчизняні вчені Є.В. Мних, С.В. Бардаш та О.А. Шевчук, які стверджують, що перевірки органів державного контролю окремих аспектів діяльності суб'єктів господарювання не зможуть оптимізувати їх системи управління. Виконати це завдання може лише ефективно функціонуюча система внутрішнього контролю [3, с. 8]. За твердженням А.Н. Устиної, система внутрішнього контролю в організаціях житлового будівництва – це комплекс процедур спрямований на виявлення відхилень від встановлених внутрішніх та зовнішніх норм і причин, а також винних осіб; визначення внутрішніх резервів підвищення економічних вигод та забезпечення безперервності діяльності [4, с. 7]. В.О. Осмятченко вважає, що до штату відділу внутрішнього контролю мають входити: контролер з будівельних контрактів; контролер з аналітичних процедур; контролер з інформаційних потоків структурних підрозділів [5, с. 15].

Деякі вчені зауважують, що у великих будівельних підприємствах повинні бути створені служби внутрішнього аудиту. А.Ю. Чернов зазначає про необхідність служби внутрішнього аудиту тільки у великих будівельних організаціях зі значним штатом внутрішніх аудиторів [6, с. 13-14]. Погоджуємось із вченими про потребу внутрішнього аудиту для великих будівельних підприємств та внутрішнього контролера для всіх інших.

Контроль із боку фінансових посередників є особливістю галузі будівництва, адже відповідно до статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватись виключно через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ), а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [7]. Відповідно, фінансовий посередник теж може вести контроль за будівельною компанією в частині використання грошових коштів індивідуальних замовників.

Узагальнюючи вищеподану інформацію, зовнішній контроль за грошово-розрахунковими операціями ведуть Державна фінансова інспекція, Державна фіскальна служба та аудиторська служба. Державна фінансова інспекція проводить контроль лише в частині державних коштів, а не коштів індивідуальних замовників. Державна фіскальна служба може здійснювати контроль за коштами індивідуальних замовників, але частковий, тобто щодо податкових зборів і платежів. Аудиторська перевірка є необов'язковою, а тому, забудовник не зобов'язаний її здійснювати. Крім цього, всі зазначені види контролю здійснюються раз у 3-4 роки, а за такий тривалий період важко відстежити, чи відбулося раціональне використання коштів, чи не виникало прострочених дебіторських чи кредиторських заборгованостей між контрагентами. Постійний внутрішній контроль першочергово захищає права забудовника, а потім

вже – замовника. Тому вирішення проблеми щодо зовнішнього контролю за раціональним використанням грошових коштів індивідуальних замовників може відбуватися із використанням таких варіантів: 1) аудиторська перевірка з боку індивідуальних замовників; 2) Державна фінансова інспекція може здійснювати контроль не лише за державними коштами, а й коштами індивідуальних замовників; 3) фінансові посередники, як потенційні контролери виконання грошових зобов'язань.

Перший варіант полягає у тому, щоб індивідуальні замовники кількох об'єктів будівництва замовляли аудиторську перевірку, крім тієї, що зазвичай є кожних три роки у будівельному підприємстві. Другий передбачає, щоб частковий контроль (в сегменті грошово-розрахункових операцій) здійснювався щорічно зовнішнім контролером. На працівників органів державного фінансового контролю (ДФК) законодавчо можна було б покласти обов'язки перевірки законності і цільового використання коштів індивідуальних замовників, які не переслідують комерційних інтересів, а лише реалізують своє право на житло відповідно до статті 47 Конституції України [8].

В обох варіантах виникає проблема із оплатою за надання контрольних послуг органам державного фінансового контролю та аудиторськими компаніями, адже не всі індивідуальні замовники погодяться вносити додаткові грошові кошти для посилення контролю за власними коштами. Через це найраціональнішим є третій варіант щодо контролю фінансових посередників за грошовими коштами індивідуальних замовників. При здійсненні розрахунків через фонди фінансування будівництва та фонди операцій з нерухомістю посередником виступає управитель, а в інститутах спільного інвестування – інвестиційний фонд. Саме їхні контрольні функції і замінюють усю схему грошово-розрахункових операцій у житловому будівництві. З іншого боку, повинен відбуватися взаємоконтроль, а саме, щоб фінансовий посередник контролював забудовника, а забудовник – фінансового посередника.

Залежно від способів вибору розрахунків залежать і контрольні функції фінансових посередників. Проте окремого законодавчого акту, призначеного для визначення контрольних функцій фінансових посередників за конкретними об'єктами обліку, методикою та організацією проведення контролю будівельної компанії, немає. У Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» контроль розглядають відокремлено від обліку, крім цього лише за двома видами розрахунків – фондом фінансування будівництва і фондом операцій з нерухомістю. За статтею 18, управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором для своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до: змін технічних характеристик об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; зростання вартості будівництва більше ніж на двадцять відсотків; збільшення строків будівництва більше ніж на дев'яносто днів [9]. Про контроль за обліком грошових коштів замовників (дольовиків, інвесторів) у цьому законі не йдеться, а тому це зменшує важелі впливу управителя (фінансового посередника). У зв'язку з цим вважаємо, що необхідно врахувати таку пропозицію у законодавчій базі, бо якщо її не буде враховано у Законі, то немає абсолютно ніяких гарантій зазна-

чення цієї умови у контрактах. За чинної законодавчої бази, великі будівельні підприємства самостійно встановлюють регламент, який передбачає окремі пункти контролю фінансовим посередником за підконтрольним будівельним підприємством. Крім цього, поточні рахунки як генпідрядників, так і субпідрядників повинні бути відкритими для постійного контролю за коштами індивідуальних замовників. Не менш важливим аспектом є обов'язковий резерв грошових коштів, де контролером і управителем цих коштів виступає фінансова установа (банк).

Щодо Інститутів спільного інвестування (ІСІ), то управління грошовими коштами здійснюється у відповідності до Закону України «Про інститути спільного інвестування», де статтею 73 зазначено,

що з метою перевірки і підтвердження правильності річної фінансової звітності компанія з управління активами повинна щороку залучати аудитора (аудиторську фірму) для встановлення відповідності зазначеної звітності результатам своєї діяльності [10]. Зважаючи на це, функції фінансового посередника щодо обліку і звітності за коштами і розрахунками інвесторів виконуватиме аудиторська компанія, проте фінансовий посередник несе відповідальність за організацію аудиту. Тому необхідно розширити функції фінансового посередника на етапі укладання договорів (між замовником і фінансовим посередником; фінансовим посередником та забудовником).

При здійсненні розрахунків через ФФБ і ФОН вважаємо, що внутрішній контролер фінансового



Рис. 2. Складові моделі контролю грошово-розрахункових операцій у будівництві

посередника один раз на рік повинен обов'язково здійснювати виїзну перевірку до будівельного підприємства та проводити контроль в частині грошових коштів, дебіторської і кредиторської заборгованостей щодо коштів індивідуальних замовників. На основі цього можна формувати короткий Звіт про результати контролю за грошово-розрахунковими операціями, що може складатись відразу за кількома об'єктами будівництва, за які фінансовий посередник несе відповідальність. Перелічені вище контролюючі органи під час проведення контролю в частині грошово-розрахункових операцій користуються відповідною методикою. Суттєвий вплив на неї мають етапи будівництва, до яких належать: проектно-договірний, підготовчий на місці будівництва, основного будівництва, остаточного здавання житлового будинку в експлуатацію (рис. 2).

На підготовчому етапі контролю обирається нормативно-правова база, котра буде використовуватись, а також підконтрольні документи. Залежно від виду перевірки обирається різна нормативна правова база. ДФІ використовує ЗУ «Про основні засади здійснення державного фінансового контролю в Україні»; ДФС – «Податковий кодекс України»; аудиторська служба – ЗУ «Про аудиторську діяльність», Міжнародні стандарти аудиту; а фінансовий посередник – ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», ЗУ «Про інвестиційну діяльність», «Правила Фонду фінансування будівництва виду А».

На підготовчому етапі контрольного процесу здійснюється контроль за кошторисом в частині грошових витрат на будівельні матеріали, ведення будівельно-монтажних робіт, заробітної плати працівникам, оренди будівельної техніки. Крім того, контролер-ревізор повинен перевірити наявність договорів між замовниками та забудовником та їх відповідність фактичному виконанню будівельно-монтажних робіт з вкладеними коштами замовників. Не менш важливим документом є позитивний висновок держаних експертиз різних контролюючих органів, котрі надають дозволи на будівництво. У разі відсутності такого документу подальше проведення контролю (аудиту) ревізором (аудитором) є неможливим.

Основний етап контролю безпосередньо пов'язаний із фактичною перевіркою наявності грошових коштів в касі, на рахунках у банках, первинної, зведеної та звітної документації. Методика контролю за грошово-розрахунковими операціями в житловому будівництві на основному етапі повинна включати: проведення інвентаризації та складання акту про результати інвентаризації наявних коштів з метою виявлення надлишків чи нестач грошових коштів та накладання штрафних санкцій на винних матеріально відповідальних осіб; перевірку наявності отриманих від індивідуальних забудовників грошових коштів та їх цільове використання у фактичному спорудженні об'єктів будівництва; розгляд відповідності видаткових касових ордерів прибутковим, звіти підзвітних осіб, касирів, записів у реєстрах синтетичного і аналітичного обліку, у журналі 1, відомостях 1.1, 1.2, 1.3 та журналі 3, відомостях 3.1, 3.2, 3.3, 3.5 або машинограми, які їх замінюють; аналіз банківських операцій через вхідні і вихідні платіжні доручення; з'ясування чи розміри авансів за будівельні матеріали не перевищують 30%; виявлення яким є розмір дебіторської і кредиторської заборгованостей та підтвердження у своєчасності їх погашення, або ж перегляд причини виникнення прострочених безнадійних заборгованостей; правильність розрахунку резерву сумнівних боргів, а також грошового резерву,

якщо такий був передбачений при здійсненні грошово-розрахункових операцій між забудовником та замовниками через фінансового посередника; з'ясування кореспонденції рахунків та сум, пов'язаних із розрахунками за будівельні матеріали, техніку, виплату заробітної плати, нарахування ПДВ; детальний аналіз фінансової звітності за формами 1, 3, 6.

Під час проведення основного етапу контрольного процесу за грошово-розрахунковими операціями, контролер фактично веде контроль за: лімітом одержання, використання грошових коштів; періодом своєчасного виконання зобов'язань, складанням Звіту про рух грошових коштів (ф. 3) і подачі звітності до державних органів; ризиком підвищення цін на будівельні матеріали та робочу силу, що призведе до збільшення вартості об'єктів будівництва; підсумковими сумами у розрахункових та звітних документах.

С. Коллін розглядає контроль за окремими напрямками, що актуально і щодо грошових коштів та розрахунків, зокрема, вчений розмежує контроль за лімітом; контроль за періодом; контроль за ризиком; контроль за підсумковими сумами [11, с. 55]. Наведено чотири напрями контрольної діяльності, актуальні для контролю за грошово-розрахунковими операціями з боку контролюючих органів, адже:

1. Контроль за лімітом в будівельних підприємствах торкається таких аспектів: замовник, інвестор, забудовник повинні поетапно вносити суму не меншу за встановлений ліміт (сума прописується у договорі, графіках сплати та вноситься у встановлені терміни); фінансовий посередник має перераховувати на рахунок будівельного підприємства грошові кошти не нижче за суму попередньо обумовленого в договорі ліміту; грошово-розрахункові операції, які здійснюються між забудовниками та постачальниками і підрядниками не можуть перевищувати денну норму, встановлену законодавством; в касі підприємства не може знаходитися сума, вища за ту, котра обумовлена обліковою політикою підприємства.

2. Контроль за періодом передбачає, що контролер повинен перевірити: своєчасність здавання звітності у державні податкові та статистичні органи; періодичність здійснення грошових вкладів індивідуальними замовниками (інвесторами, пайовиками); виконання етапів спорудження об'єкту будівництва у відповідності до зазначених періодів.

3. У зв'язку з виникненням ситуацій, котрі спричиняють до замороження об'єктів будівництва, необхідно розглядати питання контролю за ризиком. Згідно із Міжнародними стандартами аудиту, «ризик контроль» – це ризик того, що потенційне викривлення у твердженні стосовно класу операцій, залишку на рахунку, або розкриття інформації, яке може бути суттєвим окремо або в сукупності з іншими виправленнями, не буде попереджено або своєчасно виявлено чи виправлено за допомогою внутрішнього контролю суб'єкта господарювання [12, с. 34].

Що ж до житлового будівництва, то не має чіткого окреслення до якого ступеня ризику належить ця галузь. Також у законодавчій базі не прописано як часто повинні здійснюватись планові перевірки різними контролюючими органами, крім представників органу державного фінансового контролю і незалежних аудиторів. Контроль за ризиком фактично не розвинений в будівельних підприємствах України, хоча ризикують водночас і інвестори, і забудовники. Для того щоб запевнити забудовників у придбанні об'єкта інвестування, інвестори та забудовники через фінансового посередника повинні встановити та окреслити потенційні ризики. Зокрема, при невиконанні обсягу

будівельно-монтажних робіт до зазначеного терміну, штраф повинен становити, для прикладу 15%. Якщо інвестор взяв позику у банку під такий відсоток, а забудовник не виконав обсягу робіт, окреслених у плані, то забудовнику зобов'язані нараховувати штрафні санкції залежно від відсотку кредиту, взятого інвестором.

4. Контроль за підсумковими сумами у Звіті про рух грошових коштів дає змогу досить швидко перевірити суми в частині надходження та вибуття коштів в результаті операційної діяльності, реалізацію, отримання, придбання активів у результаті інвестиційної діяльності та операції, пов'язані з фінансовою діяльністю. Проте контроль за підсумковими сумами не є запорукою того, що усі похибки будуть виявлені.

Завершальний етап контролю торкається всіх чотирьох етапів будівництва, оскільки передбачає формування пропозицій щодо удосконалення кожного із цих етапів. Тут зазвичай виявляються усі недоліки щодо несвочасного здійснення грошово-розрахункових операцій, невиконання всіх умов договору, несвочасного перерахунку авансів, виявлення претензій, порушення щодо виникнення та погашення дебіторських і кредиторських заборгованостей, розрахунку резервів сумнівних боргів, а також дотримання принципів історичної (фактичної) собівартості, на якому часто базуються Аудиторські висновки та Акти ревізій будівельних компаній і виконання принципу єдиного грошового вимірника.

Важливим моментом дослідження питань контролю під час проведення аналізу і формування пропозицій, котрі повинні бути записані у аналітичній частині акту ревізії чи аудиторського висновку є: 1) контроль платоспроможності; 2) контроль за рівнем готовності підприємства до інвестування; 3) контроль за відповідністю сум вкладених грошових коштів якості об'єкта будівництва.

1. Контроль за платоспроможністю передбачає перевірку здатності індивідуальних замовників (інвесторів, пайовиків) здійснювати поетапні вкладення коштів у об'єкти будівництва, при цьому забезпечує можливість забудовників вести розрахункові операції з контрагентами, що постачають будматеріали та будівельну техніку. Платоспроможність індивідуальних замовників і оперативність виконання будівельно-монтажних робіт та здавання об'єкта будівництва в експлуатацію призводить до підвищення платоспроможності будівельного підприємства. У процесі грошових взаємовідносин між будівельною компанією, індивідуальними замовниками та іншими контрагентами виникають розрахунки, що породжують заборгованість, котра потребує посиленого контролю з боку контролюючих органів.

2. Контроль за рівнем готовності підприємства до інвестиційної діяльності полягає у проведенні якісної перевірки й отриманні впевненості щодо повної, достовірної і неупередженої інформації про економічну доцільність інвестицій у певне будівельне підприємство. Перед тим як здійснювати інвестування, інвестор вирішує, чи варто це робити, зважаючи на очікувані вигоди та ймовірні втрати. Саме контроль рівня готовності до інвестиційної діяльності є запорукою гарантії завершення об'єкта будівництва та здачі його в експлуатацію.

У процесі контролю за рівнем готовності підприємства до інвестиційної діяльності можна використовувати такі показники: коефіцієнт рівня готовності керівників та спеціалістів підприємства до ведення інвестиційної діяльності, коефіцієнт фінансового забезпечення інвестиційної діяльності, коефіцієнт ресурсозабезпеченості цієї діяльності, коефіцієнт наявності

висококваліфікованої робочої сили даного напрямку.

Для того щоб запевнити інвесторів і вкладників у тому, що підприємство готове до виконання своїх зобов'язань, необхідно розглядати також і контроль за відповідністю вкладених коштів якості об'єкта будівництва.

3. Контроль за відповідністю вкладених грошових коштів якості об'єкта будівництва. Для встановлення якості житла слід врахувати такі аспекти: наявність дозволів на проведення будівництва, що засвідчують позитивний висновок проведених експертиз; наявність сертифікатів якості будівельних матеріалів, котрі використовують при спорудженні об'єкта будівництва; відтворення моделі проекту житлового будинку в реальності; дотримання технології будівництва; кваліфікація будівельників.

Таким чином, завершальний етап контролю, по суті, стосується всіх етапів спорудження об'єктів будівництва, адже в Аудиторському висновку, Акті ревізії можуть вказуватися пропозиції щодо поліпшення системи грошово-розрахункових операцій, виявлення порушень, які могли виникнути як на підготовчому, проектно-договірному, основному етапах, так і на етапі здавання житла в експлуатацію.

При веденні фінансовим посередником контролю за будівельними компаніями перші повинні здійснювати перевірку господарської діяльності щодо надходження і використання коштів індивідуальних замовників. Для цього вважаємо за необхідне використовувати Звіт про результати контролю за грошово-розрахунковими операціями у трьох напрямках: контроль за своєчасними розрахунками замовників із фінансовими посередниками та забудовниками; контроль за касовими і банківськими операціями, та розрахунковими рахунками з контрагентами; контроль за відповідністю вкладених грошових коштів реальному спорудженню об'єкта будівництва. Такий звіт невеликий за своїм обсягом, що не тільки економить час контролера-ревізора, але і гарантує певну ефективність використання грошових коштів.

**Висновки з проведеного дослідження.** В процесі дослідження даного питання встановлено, що будівельну галузь контролюють близько десятка державних, незалежних та внутрішніх органів. Водночас, контроль за грошовими надходженнями і їх витратами здійснюється надто рідко, а тому індивідуальні замовники повинні контролювати забудовника через фінансового посередника не рідше одного разу на рік. Наявність фінансового посередника і є особливостю грошово-розрахункових операцій у будівництві. Зважаючи на це, вважаємо, що функції фінансового посередника щодо контролю обліку за грошовими коштами замовників мають бути більш чітко окреслені, тоді функціональні обов'язки державних контролюючих органів можна послабити. На підтвердження цієї думки, зауважимо, що в розвинених країнах із ринковою економікою виграє вільна конкуренція, а не державна бюрократія. Держава повинна створити всі умови для вільної конкуренції будівельних підприємств, а не в посиленні контролю з боку державних контролюючих органів.

Проаналізовані проблеми варто розглядати у розрізі етапів будівництва, внаслідок чого можна посилити контроль за платоспроможністю, рівнем готовності підприємства до інвестиційної діяльності, а також контроль за відповідністю вкладених грошових коштів якості об'єкта будівництва. Це покращить систему ведення обліку грошово-розрахункових операцій та сприятиме залученню нових інвесторів.

## БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Державна служба статистики України. Веб-сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Податковий кодекс України (із змінами і доповненнями, внесеними Законами України від 02.12.2010 р. № 2755-VI поточна редакція від 03.02.2013 р., підстава 5073-17/) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
3. Мних Є.В. Контроль у системі інноваційного менеджменту підприємства: [моногр.] / Є.В. Мних, С.В. Бардаш, О.А. Шевчук та ін.; за ред. Є.В. Мниха. – К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2011. – 452 с.
4. Устинова А.Н. Учет и внутренний контроль в организациях жилищного строительства: автореф. дис. ... на соискание наук. ступеня канд. экон. наук: 08.00.12 «Бухгалтерский учет, статистика» / А.Н. Устинова. – М., 2010. – 17 с.
5. Осмятченко В.О. Облік і контроль витрат та обсягів будівельно-монтажних робіт (на матеріалах закритого акціонерного товариства «Криворіжжягробуд»): автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня канд. экон. наук: спец. 08.06.04 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит» / В.О. Осмятченко. – К., 2006. – 20 с.
6. Чернов А.Ю. Развитие методики внутреннего аудита в строительных организациях: автореф. дис. ... на соискание наук. ступеня канд. экон. наук: спец. 08.00.12 «Бухгалтерский учет, статистика» / А.Ю. Чернов. – Ростов-на-Дону, 2011. – 25 с.
7. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII (зі змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.
8. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
9. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. – Редакція від 01.01.2013 р., підстава 5059-17 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.
10. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 р. № 5080-VI (зі змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/\\_doc2.nsf/link1/T125080.html](http://search.ligazakon.ua/_doc2.nsf/link1/T125080.html).
11. Collin S.M.H. Dictionary of Accounting. – Fourth edition / S.M.H. Collin. – London: A & C Black, 2009. – 240 p.
12. Міжнародний стандарт контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, видана Міжнародною федерацією бухгалтерів (IFAS), Аудиторська палата України, переклад. з англ. мови видавництво «Фенікс». – К.: Фенікс, 2010. – 852 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.mia.kiev.ua/images/stories/books/isa-2010-t1-ukr.pdf>.

УДК 657.9

Коваленко О.В.

аспірант кафедри бухгалтерського обліку  
Київського національного економічного університету  
імені Вадима Гетьмана

## ДЕРЖАВНИЙ ФІНАНСОВИЙ КОНТРОЛЬ ЗА ОХОРОНОЮ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

Розглянуто особливості державного управління охороною культурної спадщини, виявлено позитивні і негативні чинники, що впливають на розвиток системи правління, і на цій основі визначені пріоритетні напрями та завдання реалізації державної політики пам'яткоохоронної галузі. Проаналізовано досвід державного управління у сфері збереження культурної спадщини в країнах Європейського Союзу на прикладі Великої Британії, США, Польщі та інших. Визначено його шляхи адаптації в Україні.

**Ключові слова:** культурні цінності (спадщина), внутрішній фінансовий контроль, зовнішній фінансовий контроль, державний фінансовий контроль, внутрішній аудит, державний облік пам'яток.

### Коваленко О.В. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ОХРАНОЙ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Рассмотрены особенности государственного управления охраной культурного наследия, выявлены положительные и отрицательные факторы, влияющие на развитие системы правления, и на этой основе определены приоритетные направления и задачи реализации государственной политики охраны памятников. Проанализирован опыт государственного управления в сфере сохранения культурного наследия в странах Европейского Союза на примере Великобритании, США, Польши и других. Определяются его пути адаптации в Украине.

**Ключевые слова:** культурные ценности (наследство), внутренний финансовый контроль, внешний финансовый контроль, государственный финансовый контроль, внутренний аудит, государственный учет памятников.

### Kovalenko O.V. STATE FINANCIAL CONTROL OF HEALTH CULTURAL HERITAGE

Features of the State Administration of Cultural Heritage, revealed positive and negative factors affecting the development of the Board and on that basis priority directions and objectives of state policy Heritage area. The experience of public administration in the field of preservation of cultural heritage in the European Union by the example of Great Britain, the USA, Poland and others. The ways of adaptation in Ukraine.

**Keywords:** cultural Values (Heritage), internal financial control, external financial control, public financial control and internal audit, public accounting attractions.

**Постановка проблеми.** В Україні не існує єдиного центрального незалежного органу охорони пам'яток, у підпорядкуванні якого знаходилися б усі види пам'яток. Така розпоршеність функцій інститутів пам'яткоохоронної сфери негативно впливає на процес управління охороною культурної спадщини. Актуальним є питання реформування системи державного внутрішнього фінансового контролю, що здійснюється з урахуванням завдань щодо реформування інших складових системи управління держав-

ними фінансами, спрямованих на підвищення результативності та ефективності використання бюджетних коштів, зокрема шляхом стратегічного планування на рівні головних розпорядників бюджетних коштів, середньострокового бюджетного прогнозування та застосування програмно-цільового методу, бухгалтерського обліку, незалежного зовнішнього аудиту.

Охорона та збереження історико-культурної спадщини надзвичайно важливі для становлення України як незалежної держави. Саме тому Закон Укра-