

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-51-49>

УДК 657.6.69:336.77:332

ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ В ПРОЦЕСАХ УПРАВЛІННЯ ФІНАНСУВАННЯМ ТА ОСВОЄННЯМ КОШТІВ НА ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

ACCOUNTING AND ANALYTICAL SUPPORT IN THE PROCESSES OF MANAGEMENT OF FINANCING AND APPROPRIATION OF FUNDS FOR RESIDENTIAL CONSTRUCTION

Лемішовська Олеся Степанівна

кандидат економічних наук, доцент,
Національний університет «Львівська політехніка»
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5695-0924>

Гадзало Надія Михайлівна

аспірант,
Національний університет «Львівська політехніка»

Lemishovska Olesia, Hadzalo Nadiia

Lviv Polytechnic National University

У статті розкрито існуючу проблематику і наведено теоретико-методичний базис для розроблення ціле орієнтованої системи обліково-аналітичного забезпечення управлінських процесів у сфері фінансування та освоєння коштів на житлове будівництво. Визначено інформаційні параметри та змістові характеристики для формулювання базової основи досліджуваної обліково-аналітичної системи. Висвітлено особливості і специфіку діяльності організацій будівельної галузі та їх вплив на облікові процедури щодо відображення операцій з капітальними інвестиціями (отриманими коштами на житлове будівництво). Аргументовано, що будівельну організацію, яка здійснює житлове будівництво, слід розглядати як соціальну систему, впровадження у якій відповідного обліково-аналітичного забезпечення дасть змогу розширити інформативність публічної звітності як щодо стану свого фінансово-економічного потенціалу, так і раціональності використання отриманих цільових коштів. Досліджуване обліково-аналітичне забезпечення обґрунтовано як інформаційну систему будівельного підприємства, необхідну для державного управління процесами розподілу фінансування житлових програм і координації будівельної галузі загалом.

Ключові слова: управлінські системи, житлове будівництво, джерела фінансування, будівельні організації, обліково-аналітичне забезпечення.

The article reveals the existing problems and provides a theoretical and methodological basis for the development of a holistically oriented system of accounting and analytical support for management processes in the field of financing and development of funds for housing construction. The accounting problems in the reflection of operations with capital investments are presented and a critical analysis of the directions for improving the accounting of capital investments proposed in domestic research, in particular for the reflection of sources of housing construction financing with a developed method of separating funds received through construction financing funds, is carried out. It is argued that an important component in the processes of financing and development of funds for housing construction is the formation and use of a transparent and adequate (adaptive) public information system for real Ukrainian conditions. The information parameters and content characteristics for the formulation of the basic basis of the studied accounting and analytical system were determined, taking into account the peculiarities and specifics of the activities of organizations in the construction industry, in particular, their influence on accounting procedures regarding the display of operations with capital investments (received funds for housing construction). It was noted that the application of one of the alternative methods of income recognition in accounting has a significant impact on establishing the level of financial and economic status according to the traditional method, determining the effectiveness of the construction organization's operation and the profitability of the total capital (own, borrowed, borrowed) involved in the turnover. It is argued that the construction organization, which carries out housing construction, should be considered as a social system, in which the implementation of appropriate accounting and

analytical support will make it possible to expand the informativeness of public reporting both regarding the state of its financial and economic potential, and the rationality of using the received target funds. The researched accounting and analytical support as an information system of a construction enterprise, necessary for the state management of the processes of distribution of funding for housing programs and coordination of the construction industry in general, is substantiated.

Keywords: management systems, residential construction, sources of financing, construction organizations, accounting and analytical support.

Постановка проблеми. Для подолання глибокої стагнації і деформації національного господарства у сучасному і повоєнному періодах актуальним завданням для теоретиків і практиків є розроблення дієвої державної і регіональної стратегії стабілізації і подальшого розвитку багатьох економічних і суспільно-соціальних сфер. Передусім це стосується сфери житлового будівництва, яку об'єктивно відносять до найбільш важливих і проблемних складових соціально-економічного розвитку держави. У цій новій концепції матимуть місце, як очікується, програми будівництва і викупу квартир як за рахунок державного фінансування та коштів від населення, так і за рахунок виділеного фінансування (фондів) від країн-партнерів, коштів закордонних грантів та інвестиційних вкладень комерційного типу.

Раціональна реалізація таких програм вимагає вироблення дієвого державно-приватного механізму управління цільовими ресурсами (капітальними інвестиціями у сфері житлового будівництва) та створення умов для стабільного функціонування організацій будівельної галузі. Важливим компонентом в цих процесах є формування та використання прозорої й адекватної (адаптивної) для цих умов публічної інформаційної системи. На рівні будівельної організації як суб'єкта реалізації коштів, виділених на житлове будівництво, важливим завданням є розширення інформативності публічної звітності щодо раціональності використання отриманих цільових коштів. У реальній практиці виникає потреба в адекватному обліково-аналітичному забезпеченні, інформація якого дасть змогу додатково публічно розкрити соціально-економічні критерії в діяльності організацій галузі, зокрема щодо процесів житлового будівництва. У тематичних дослідженнях акцентується на відсутності «комплексного дослідження обліку та аналізу процесів фінансування житлового будівництва» та аргументується «потреба вдосконалення обліково-економічної теорії і практики у цій сфері» [1, с. 135]. У цьому контексті дослідниками звертається увага на те, що «чинна система стандартизації бухгалтерського

обліку недостатньо чітко регламентує процедури обліку операцій з капітальними інвестиціями» [2], що актуалізує розробку адекватної і ціле орієнтованої системи обліково-аналітичного забезпечення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій показує, що потреби в інформаційному забезпеченні систем управління динамічно змінюються, а тому, як стверджують автори монографії за ред. І. Ф. Баланюка, Н. І. Пилипів, В. М. Якубів, «перед науковцями відкриваються нові можливості та горизонти досліджень обліково-аналітичного забезпечення різних сфер і видів господарської діяльності» [3]. До такої сфери, як робить висновок Т. І. Воскресенська, слід віднести розробки «механізмів фінансування житлового будівництва, у яких більшу увагу необхідно приділити обліково-аналітичному забезпеченню саме фінансуванню такого будівництва» [4].

В тематичних публікаціях базовою проблемою виділяється недостатня формалізація бухгалтерських методів оцінки капітальних інвестицій [2; 5; 6], що, у свою чергу, спричиняє проблематику формулювання ціле орієнтованої системи обліково-аналітичного забезпечення управління капітальними інвестиціями на підприємстві. З цієї причини, як аргументує Т. П. Остапчук, «важливо створити дієве інформаційно-аналітичне забезпечення обліку капітальних інвестицій з відповідними змінами у методології бухгалтерського обліку [7]. Для вирішування існуючих проблем О. С. Гавриловський запропонував напрями удосконалення обліку капітальних інвестицій, зокрема для відображення джерел фінансування будівництва житла з розробленою методикою відокремлення коштів, отриманих через фонди фінансування будівництва [8].

У дослідженнях науковців, наприклад Н. М. Позняковською, С. Я. Зубілевич, О. Л. Міклуха, при формулюванні базисної основи і напрямків «розвитку теоретико-методологічного базису механізму інформаційно-аналітичного забезпечення вітчизняних суб'єктів господарювання враховувати передумови євроінтеграції» [9], а І. Й. Яремка «розроблення вітчизняними підприємствами

обліково-аналітичної інформаційної системи орієнтувати на умови очікуваної повоєнної відбудови національного господарства» [10].

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою і завданням статті є формулювання базових параметрів і змістових характеристик обліково-аналітичного забезпечення, інформація якого забезпечує можливості публічного розкриття будівельною організацією свого потенціалу та рівня раціонального використання отриманих коштів на будівництво житла.

Виклад основного матеріалу дослідження. У національній економіці будівельна галузь представлена суб'єктами господарювання різних організаційно-правових форм, в т.ч. державними і комунальними підприємствами та акціонерними товариствами відкритого типу. Незалежно від організаційно-структурної будови діяльність будівельних організацій тісно пов'язана з усіма галузями економіки і, водночас, суттєво залежна від зовнішніх джерел фінансування – державного, кредитних ресурсів і потенційних інвесторів, включаючи кошти населення. Особливістю капітального будівництва як виду економічної діяльності є довгостроковий характер освоєння капітальних вкладень, а тому на конкретний момент технологічного процесу будівельна продукція перебуває на різних стадіях готовності (завершені окремі етапи по об'єкту і незавершене будівництво).

Відповідно до технологічного процесу організація бухгалтерського обліку в будівництві передбачає можливість застосування одного з альтернативних методів визнання доходу – у звітний період завершення будівництва об'єкта і його здачі в експлуатацію чи після виконання окремих етапів робіт (ДСТУ Б Д.1.1-1: 2013. Правила визначення вартості будівництва). Обраний метод обчислення доходів суттєво впливає на встановлення за традиційною методикою рівня фінансово-економічного стану, визначення результативності функціонування будівельної організації й рентабельності задіяного нею в оборот сукупного капіталу (власний, позиковий, залучений). Наведене зумовлює різні варіанти побудови обліку капітальних вкладень і джерел їх фінансування на різних підприємствах галузі, в т.ч. і стосовно різних будівельних контрактів.

Управління капітальними інвестиціями спирається на рішення багатьох залучених у ці процеси учасників, які вимагають надійної та своєчасної загальноекономічної інформації та формалізованих бухгалтерським облі-

ком даних, оприлюднених в публічних звітах. Впровадження у вітчизняну практику нових механізмів (інструментів) фінансування житлового будівництва вимагають формулювання нових підходів до організації бухгалтерського обліку у сфері будівельного бізнесу, передусім в процедурах відображення інвестиційних джерел на будівництво житла.

У міжнародній стандартизації бухгалтерського обліку і звітності відображення інвестицій регулюється на основі положень декількох стандартів: МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСБО 28 «Інвестиції», МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» та деяких положень інших стандартів. У цих регулятивних документах капітальні інвестиції не мають достатньо чіткої артикуляції як окремі і чітко визначені об'єкти (статті) бухгалтерського обліку, а в узагальненому виді визначаються складовою вартості об'єкта будівництва й інвестиційної діяльності. У вітчизняній практиці при організації обліку інвестиційної діяльності спираються на регламенти Закону України «Про інвестиційну діяльність», а стосовно об'єктів будівництва житла дотримуються положень законодавчих актів України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» й положень «Про інститути спільного інвестування» (корпоративний інвестиційний фонд; пайовий інвестиційний фонд).

В аналітичних оглядах наводяться чисельні аргументації про те, що поряд з перевагами фінансування будівництва об'єктів житла через фонди фінансування будівництва існують певні недоліки, які можуть спричинити ризики втрати вкладених коштів. З поміж основних ризиків виділяють відволікання будівельною організацією отриманих цільових коштів на конкретні об'єкти будівництва житла на інші потреби, фінансову складність чи банкрутство забудовника. Саме тому у складі загальної системи інформаційного забезпечення користувачів різних рівнів важливими є ключові показники діяльності будівельних підприємств, зокрема надійна аналітична інформація в частині собівартості конкретних об'єктів житлового будівництва, отриманих від цього об'єкта доходів і фінансових результатів.

З ускладненням економічної ситуації в національній економіці очевиднішою стає потреба формулювання відповідним чином формалізованої інформації за відзначеними критеріями, яку можна отримати за допомогою впровадження у практику адаптивної до

цих умов і цільової за орієнтованими критеріями системи обліково-аналітичного забезпечення. У цьому контексті відзначимо, що в деяких дослідницьких розробках «запропоновано алгоритм розрахунку показників рентабельності продажу продукції житлового, нежитлового будівництва й будівництва інженерних споруд, а також надання та продажу послуг генерального підряду» [11]. Наведені пропозиції можуть бути більшою мірою реалізовані через впроваджену у практику адекватну до галузевих особливостей і вітчизняних соціально-економічних умов управлінську звітність, побудовану на відповідного типу обліково-аналітичній системі.

Практичний досвід застосування такого типу управлінської звітності показує, що вона виступає достатньо дієвим інструментом підвищення раціональності в процесах оперативного управління діяльністю будівельних підприємств, забезпечує можливості публічної презентації інформації про виконання договорів з будівництва житлових об'єктів. Формалізовані у цій системі дані також можуть виступати підставою для інформаційного наповнення статистичної звітності будівельних підприємств, зокрема показників щомісячної форми Звіту про виконання будівельних робіт (ф. № 1-кб), річного Звіту про капітальні інвестиції, вибуття й амортизацію активів (ф. № 2-інвестиції).

Інформаційно-аналітична інформація будівельної організації про виконання договорів на будівництво житлових об'єктів повинна розкривати об'єктивну картину по кожному з них, а тому організація бухгалтерського обліку на будівельних підприємствах здійснюється на основі кошторисів та примірних форм № КБ-2в «Акт приймання виконаних будівельних робіт» і № КБ-3 «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати».

Найбільш важливими для всієї сфери управління фінансуванням житлового будівництва, на наш погляд, є об'єктивні дані про витрати, які формуються в розрізі об'єктів обліку (зроблені у звітному періоді і з початку виконання договору на будівництво). В бухгалтерській системі їх відображують з розподілом на прямі і непрямі, дотримуючись відповідності з угрупованням статей витрат в кошторисних розцінках (ДСТУ-Н Б Д.1.1-2: 2013. Настанова щодо визначення прямих витрат у вартості будівництва; ДСТУ-Н Б Д.1.1-3:2013. Настанова щодо визначення загальновиробничих і адміністративних витрат та прибутку у вартості будівництва).

Технологічний процес ведення будівельних робіт на практиці зводиться до того, що будівельну техніку в багатьох випадках використовують на різних об'єктах. У звітному періоді в бухгалтерській системі здійснюють систематизацію і розподіл витрат з утримання та експлуатації будівельних машин і механізмів (ДСТУ-Н Б Д.1.1-4: 2013. Настанова щодо визначення вартості експлуатації машин і механізмів у вартості будівництва). Такий підхід до організації обліку також обумовлений галузевим стандартом П(С)БО 18 «Будівельні контракти» і вважається, що він дає змогу здійснювати достатньо дієвий контроль за дотриманням кошторисної вартості конкретного об'єкта будівництва (договірна ціна контрактів).

Наведені вище специфічні аспекти облікової методики знайшли вираз у запропонованих дослідниками параметрах сформульованої ціле орієнтованої системи обліково-аналітичного забезпечення управління капітальними інвестиціями (рис. 1).

Практичне впровадження такого типу системи має за мету формування та публічне оприлюднення обліково-аналітичної інформації для забезпечення обґрунтованості прийняття управлінських рішень щодо капітальних інвестицій. Відзначимо, що важливим (базовим) елементом при побудові обліково-аналітичної системи у цій розробці визначено потреби удосконалення обліку капітальних інвестицій. У нашому дослідженні наведено класифікаційні ознаки джерел фінансування житлового будівництва та галузеві особливості і специфіку функціонування підприємств будівельної галузі й передумови їх розвитку за рахунок нових напрямків розширення інвестиційного середовища.

В розвиток наведеного відзначимо, що на теперішній час у світовій господарській практиці соціально-орієнтована діяльність суспільно значимих суб'єктів господарювання є однією з пріоритетних, яка сфери житлового будівництва стосується особливо в очікуваних умовах повоєнної відбудови національного господарства і втраченого громадянами житла. Вітчизняні підприємства, що здійснюють житлове будівництво потрібно розглядати як соціальну систему, оскільки саме вони як окремий суб'єкт розпоряджаються отриманими цільовими ресурсами за рахунок яких отримується прибуток.

Глибока стагнація національної економіки, проблемність державних і регіональних бюджетів та зниження платоспроможності



Рис. 1. Система обліково-аналітичного забезпечення управління капітальними інвестиціями

Джерело: [11]

населення і, водночас, очевидні зміни соціально-суспільного середовища зумовлюють переосмислення підприємствами галузі значимості соціальних і суспільних критеріїв в процесах житлового будівництва.

Висновки. Для державного управління процесами розподілу фінансування житлових програм і координації будівельної галузі необхідна повна та достовірна інформація, яка дає змогу оцінити та визначити місце окремого суб'єкта галузі в соціальному розвитку

держави. Перспективним напрямком досліджень є формулювання базової основи цілеорієнтованої обліково-аналітичної системи, роль якої полягає в розширенні інформації про суб'єкт господарювання для суспільства в цілому. У цій системі необхідно урахувати вимоги міжнародних стандартів соціальної відповідальності, що дає можливість продемонструвати інвесторам та суспільству реальний потенціал підприємства й ефективність управління процесами будівництва житла.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Сороковий П. Фінансування житлового будівництва в Україні: обліково-економічні аспекти. *Причорноморські економічні студії*. 2020. Вип. 52-2. С. 134–140.
2. Ярмолюк О. Ф., Дмитренко М. О. Особливості ідентифікації капітальних інвестицій в бухгалтерському обліку. *Електронне наукове видання «Ефективна економіка»*. 2020. № 9. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/df/9_2020/60.pdf.

3. Обліково-аналітичне забезпечення господарської діяльності: монографія, за ред. І. Ф. Баланюка, Н. І. Пилипів, В. М. Якубів. Івано-Франківськ : Видавництво: Друкарня Фоліант, 2014. 292 с.
4. Воскресенська Т. Обліково-аналітичні аспекти фінансування житлового будівництва в Україні. *Економіка та суспільство*. 2022. № 45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-52>.
5. Подмешальська Ю. В., Мельник С. В. Аналіз сутності категорії «капітальні інвестиції» з метою організації обліку на підприємстві. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2015. Вип. 14-3. С. 161–164.
6. Комаринський П. П. Обліково-аналітичне забезпечення управління капітальними інвестиціями підприємства : автореферат. ЧНУ ім. Петра Могили. Миколаїв, 2019. 18 с.
7. Остапчук Т. П. Облік і контроль капітальних інвестицій: теорія і практика здійснення : автореф. Тернопіль, 2004. 19 с.
8. Гавриловський О. С. Облік і аудит капітальних інвестицій: (на прикладі житлобудівних підприємств) : автореферат. Київ. нац. економ. ун-т ім. Вадима Гетьмана. Київ, 2008. 20 с.
9. Позняковська Н.М., Зубілевич С.Я., Міклух О.Л. Обліково-аналітичне забезпечення суб'єктів господарювання в умовах євроінтеграції : монографія. Рівне : НУВГП, 2019. 414 с.
10. Яремко І. Й. Обліково-аналітичне забезпечення як інструментарій управління економічним розвитком підприємства. *Проблеми сучасних трансформацій. Серія: Економіка та управління*. 2022. № 6. DOI: <https://doi.org/10.54929/2786-5738-2022-6-09-02>.
11. Павелко О. В. Облік та аналіз фінансових результатів основної діяльності будівельних підприємств: методологія й організація : дис. док. екон. наук. ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». Київ, 2020.

REFERENCES:

1. Sorokovyy P. (2020). Finansuvannya zhytlovoho budivnytstva v Ukrayini: oblikovo-ekonomichni aspekty [Financing of housing construction in Ukraine: accounting and economic aspects]. *Prychornomors'ki ekonomichni studiyi*. Vol. 52-2, pp. 134–140. [in Ukrainian]
2. Yarmolyuk O. F., Dmytrenko O. M. (2020). Osoblyvosti identyfikatsiyi kapital'nykh investytsiy v bukhhalters'komu obliku [Peculiarities of identification of capital investments in accounting]. *Elektronne naukove vydannya «Efektyvna ekonomika»*. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/9_2020/60.pdf [in Ukrainian]
3. Oblikovo-analitychne zabezpechennya hospodars'koyi diyal'nosti [Accounting and analytical maintenance of economic activity: monograph] / za red. I. F. Balanyuka, N. I. Pylypiv, V. M. Yakubiv. Ivano-Frankivs'k: Vydavnytstvo: Drukarnya Foliant, 2014, 292 p. [in Ukrainian]
4. Voskresenska T. (2022). Oblikovo-analitychni aspekty finansuvannya zhytlovoho budivnytstva v Ukrayini. [Accounting and analytical aspects of the financing of housing construction in Ukraine]. *Ekonomika ta suspil'stvo*, 45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-52> [in Ukrainian]
5. Podmeshal's'ka Yu. V., Mel'nyk S. V. (2015). Analiz sutnosti katehoriyi «kapital'ni investytsiyi» z metoyu orhanizatsiyi obliku na pidpryyemstvi [Analysis of the essence of the "capital investment" category for the purpose of organizing accounting at the enterprise]. *Naukovyy visnyk Khersons'koho derzhavnoho universytetu*, pp. 161–164. [in Ukrainian]
6. Komarinskyi P. P. (2019). Oblikovo-analitychne zabezpechennya upravlinnya kapital'nymy investytsiyamy pidpryyemstva: avtoreferat [Accounting and analytical support for capital investment management of an enterprise: abstract] (Author's abstract). Petro Mohyla Black Sea National University. Mykolaiv, Ukraine. [in Ukrainian]
7. Ostapchuk T. P. (2004). Accounting and control of capital investments: theory and practice (Author's abstract). Ternopil, Ukraine. [in Ukrainian]
8. Havrylovskiy O. S. (2008). Accounting and auditing of capital investments: (on the example of housing construction enterprises) (Author's abstract). Vadym Hetman Kyiv National Economic University. Kyiv, Ukraine. [in Ukrainian]
9. Pozniakovska N. M., Zubilevych S. Ya., Miklukha O. L. (2019). Oblikovo-analitychne zabezpechennya subiektiv hospodariuvannya v umovakh yevrointehratsii: monohrafiia [Accounting and analytical support of economic entities in the conditions of European integration]. Rivne: NUVHP, 414 p. [in Ukrainian]
10. Yaremko I. Y. (2022). Oblikovo-analitychne zabezpechennya yak instrumentarii upravlinnya ekonomichnym rozvytkom pidpryyemstva [Accounting and analytical support as a tool for managing the economic development of the enterprise]. *Problemy suchasnykh transformatsii. Seriya: ekonomika ta upravlinnia*, 6. DOI: <https://doi.org/10.54929/2786-5738-2022-6-09-02> [in Ukrainian]
11. Pavelko O. V. (2020). Oblik ta analiz finansovykh rezul'tativ osnovnoyi diyal'nosti budivel'nykh pidpryyemstv: metodolohiya y orhanizatsiya [Accounting and analysis of financial results of the construction enterprises main activity: methodology and organization]. (Doctoral dissertation, Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman). Kyiv, Ukraine. [in Ukrainian]