

УДК 657.6:69.05

## **КОНТРОЛЬ ЗА ВІДПОВІДНІСТЮ ВКЛАДЕНИХ ГРОШОВИХ КОШТІВ ЯКОСТІ ОБ'ЄКТУ БУДІВНИЦТВА**

**Дерій М.В.**, аспірант  
Тернопільський національний економічний університет

*Розглянуто чотири шляхи використання грошових коштів Нобелівського лауреата з економіки М.Фрідмана; досліджено вплив вкладених грошових коштів на якість житлового будівництва; запропоновано удосконалити громадський контроль за якістю житла.*

**Ключові слова:** якість, облікова інформація, моделі, фази.

**Вступ.** Забезпечення якості облікової інформації є одним із фундаментальних завдань обліку. Водночас, контроль забезпечує перевірку правомірності, достовірності та об'єктивності введених даних у платіжні доручення, зведену документацію, Звіт про рух грошових коштів, і тим самим, простежує за якістю інформаційної бази.

Питання контролю, аудиту та його якості розглядається на міжнародному рівні, зокрема створений Міжнародний стандарт контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, виданий Міжнародною федерацією бухгалтерів (IFAS). Проблеми якості і грошових коштів досліджували також Нобелівські лауреати з економіки Р.Мандел, Г.Мюрдаль, М.Фрідман, Ф.Хаєк, а також українські вчені-економісти І.Бланк, С.Голов, М.Дем'яненко, І.Жиглей, Г. Кірейцев, О.Терещенко та інші.

**Постановка задачі.** Контроль за якісною інформацією про рух грошових коштів повинен передбачати об'єктивний контроль за якістю об'єктів будівництва. Для цього необхідно вести громадський контроль зі сторони інвесторів чи індивідуальних замовників, який по суті, відсутній у сфері житлового будівництва. Виходячи із такої ситуації, будівельне підприємство має надавати інвесторам чи індивідуальним замовникам інформацію про використання їх коштів, а після закінчення будівництва видавати сертифікати, що засвідчують якість об'єкта будівництва.

**Результати.** Після завершення будівельно-монтажних робіт, коли об'єкт передається в експлуатацію, визначається якість об'єкта будівництва. Водночас, формування його якісних показників залежить від розміру вкладених коштів і раціонального їхнього використання на придбання будівельних матеріалів, кваліфікацію робітників, складання та затвердження планів майбутнього будівництва. Тому контроль за якістю об'єкта будівництва має розпочинатись із першого етапу вкладення грошових коштів інвестором чи індивідуальним замовником.

Для розгляду даної проблеми, пропонуємо сконцентрувати свою увагу на поглядах Нобелівського лауреата з економіки, монетариста М.Фрідмана, який

розглядав чотири шляхи використання грошей: 1) використання власних грошей на себе; 2) використання власних грошей на когось; 3) використання чужих грошей на себе; 4) використання чужих грошей на когось [4, с. 116].

Спроекуємо таку модель на сучасний стан проведення грошово-розрахункових операцій у житловому будівництві.

У своєму дослідженні М. Фрідман розглядав два поняття: гроші і якість. Виходячи із цього, слід зазначити, що і контроль у житловому будівництві варто здійснювати за двома стратегічними напрямками: контроль за використанням грошових коштів і контроль за якістю об'єкта будівництва (рис. 1).

Виходячи із даного рисунку, варто зауважити, що індивідуальні замовники знаходяться у фазі 1. Зокрема, замовник, котрий здійснює грошово-розрахункові операції із забудовником через фінансового посередника очікує на раціональне використання його грошових коштів із потенційною економією витрат на придбання будівельних матеріалів, робочої сили і будівельної техніки. Також замовник вимагає високої якості та стійкості будівельної споруди.

У фазі 2 знаходяться інвестори, котрі вкладають кошти не у власне житло, а з метою отримання прибутку. Вони зацікавлені у своєчасному спорудженні об'єкту будівництва, цільовому використанню коштів, проте не звертають такої уваги на якість житла, як індивідуальні замовники.

Під фазою 3 можна розглядати державні кошти, котрі вкладаються для спорудження об'єктів будівництва самих забудовників чи представників влади. Оскільки, кошти не власні, а державні, забудовники не економлять, а споруджують об'єкти будівництва високої якості.

У фазі 4 забудовники використовують кошти, що надходять, через фінансових посередників, від: 1) індивідуальних замовників; 2) інвесторів; 3) держави (на спорудження житла для соціально незахищених верств населення); 4) молодих індивідуальних замовників (на спорудження об'єктів будівництва за проектом молодіжного житла).

Сумніви виникають щодо приналежності молодіжного житла до певної фази, оскільки молодь вкладає власні чи позикові кошти у житлове будівництво, тому за цим критерієм їх можна було б віднести до фази 1. Проте, в такому випадку, існують певні виключення, оскільки молоді індивідуальні замовники отримують пільги з боку держави (так звані «чужі гроші»). Для прикладу, низька ціна квадратного метра житла чи занижений відсоток на кредит у комерційному банку. Звідси, якість такого житла може бути нижчою, ніж у звичайних індивідуальних замовників фази 1, адже перевагу тут надають його дешевизні та швидкості спорудження.

В будь-якому випадку, перш за все, забудовник зацікавлений у прибутку, який він отримає за рахунок вкладених коштів. Якість житла, з точки зору, забудовника є другорядною.

Так, індивідуальні замовники ставлять на один щабель грошові вкладення і якість житла. Тому, незважаючи на те, що і фінансовий посередник, і

контролюючі органи здійснюють контроль за зобов'язаннями забудовників, самі ж індивідуальні замовники мають також вести контроль за цільовим використанням коштів забудовником та якістю житла ще в процесі спорудження об'єкту будівництва.

Чотири шляхи використання грошей за Мілтоном Фрідманом

	<b>Витрати грошей на себе</b>	<b>Витрати грошей на когось</b>
<b>Власні гроші</b>	Економимо і очікуємо високої якості.	Економимо і не очікуємо високої якості.
<b>Чужі гроші</b>	Не економимо і очікуємо високої якості.	Не економимо і не очікуємо високої якості.

Проектування поглядів М.Фрідмана на облік і контроль грошово-розрахункових операцій

	<b>Витрати грошових коштів на себе</b>	<b>Витрати грошових коштів на когось</b>
<b>Власні грошові кошти</b>	<b>Фаза 1.</b> У цій фазі знаходяться індивідуальні замовники.	<b>Фаза 2.</b> У цій фазі можуть знаходитись інвестори, котрі вкладають інвестиції не на власне житло.
<b>Чужі грошові кошти</b>	<b>Фаза 3.</b> У цій фазі знаходяться представники влади, забудовники, котрі використовують державні кошти на власні будівлі високої якості.	<b>Фаза 4.</b> У цій фазі знаходяться фінансові посередники, забудовники, котрі використовують кошти індивідуальних замовників, інвесторів, держави, що надає житло соціально незахищеним верствам населення.

Проектування фаз щодо використання грошових коштів забудовниками відповідно до системи контролю

	<b>Витрати грошових коштів на себе</b>	<b>Витрати грошових коштів на когось</b>
<b>Власні грошові кошти</b>	<b>Фаза 1.</b> Контроль за фазою 4.	<b>Фаза 2.</b> Контроль за фазою 4.
<b>Чужі грошові кошти</b>	<b>Фаза 3.</b> Контроль за фазою 4.	<b>Фаза 4.</b> Контроль фінансового посередника за забудовниками.

**Рис. 1. Використання поглядів М.Фрідмана щодо грошово-розрахункових операцій у житловому будівництві і контролю за ними**

Зазвичай, перевірити якість об'єкту будівництва спорудженого забудовником можна тільки після завершення будівельних робіт за рішенням Державної архітектурно-будівельної інспекції. Для цього використовують такі документи, як Акт готовності об'єкта до експлуатації, Сертифікат відповідності, Заява про видачу сертифіката відповідності.

Згідно із Постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461 «Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», Сертифікатом відповідності вважається документ, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам [2].

У разі виникнення порушень, інспектор із Державної архітектурно-будівельної інспекції надає Відмову у видачі сертифіката відповідності.

Для того, щоб не виникало відмов, на наш погляд, необхідно здійснювати контроль за грошовими коштами та якістю підбору будівельних матеріалів, робочої сили в процесі будівництва шляхом контролю фази 1 (індивідуальних замовників) та фази 2 (інвесторів, що здійснюють інвестування не у власне житло) за фазою 4 (забудовниками, фінансовими посередниками).

Слід було б індивідуальним замовникам укладати договір із контролером чи аудитором, котрий би раз в рік проводив контроль за використанням грошових коштів згідно із обсягами виконаних будівельно-монтажних робіт на об'єкті будівництва.

Доречно зазначити, що громадський контроль нині є запорукою успішного будівництва та своєчасного здавання об'єкта будівництва в експлуатацію. Зокрема, через часті випадки невиконання забудовниками та підрядниками своїх зобов'язань інвестори та замовники в Україні створили громадську організацію, що здійснює контроль за забудовниками та підрядниками з вимогою відшкодування коштів, використаних не за призначенням, виконанням поставлених завдань із встановленням штрафних санкцій за порушення термінів будівництва.

Саме тому погляди монетариста М.Фрідмана мають і нині практичну цінність та їх можна застосовувати будівельним підприємствам.

Недаремно, у дослідженнях глобальної фінансової політики на основі монетарних засад, відображених у монографії В.В. Козюка, зазначено, що за останні 20 років спостерігається раціональне оновлення монетарного ландшафту глобальної економіки [1, с. 667].

Використання монетарних поглядів у контролі за грошовими коштами призведе до більш налагодженої системи обліку та управління у житловому будівництві.

Згідно з рекомендаціями міжнародної загальноприйнятої бухгалтерської практики (GAAP), контроль донині не втратив своєї актуальності; він не є тимчасовим, а призначений для вирішення проблем [3, с. 792].

Виходячи із таких позицій, необхідно не лише здійснювати контроль за раціональним використанням коштів індивідуальних замовників (інвесторів), а і зіставляти їх із якістю об'єкту будівництва.

Зокрема, якість житла враховує такі аспекти: наявність дозволів на проведення будівництва, що засвідчують позитивний висновок проведених експертиз; наявність сертифікатів якості будівельних матеріалів, котрі використовують при спорудженні об'єкту будівництва; відтворення моделі проекту житлового будинку в реальності; дотримання технології будівництва; кваліфікація будівельників.

Грошові кошти, котрі вкладають у будівництво впливають на якість наступним чином: ціна квадратного метра (в залежності від географічного розташування); рівень інфляції; використання динамічних, твердих чи періодичних цін, що прописані у договорі; цільове використання коштів.

Якщо врахувати усі ці аспекти коефіцієнт якості житла можна розрахувати лише приблизно.

Кожний із перелічених факторів якості позначимо одиницею. Тоді стосовно грошових коштів отримаємо наступну ситуацію:

1. Якщо, для прикладу, середня ціна 1 кв. м. – 7 000 грн., то відповідно, коефіцієнт становить 1. Коли ж менше 1 відповідно 0,5, а якщо більше 1, то 1,5.

2. У тому випадку, коли географічне розташування об'єкту будівництва в зоні середнього комфорту, коефіцієнт становитиме 1, якщо низького комфорту відповідно 0,5, а коли ж в елітному районі – 1,5.

3. Якщо в договорі прописано використання твердих цін коефіцієнт становитиме 1, а в разі використання періодичних чи динамічних цін – 1,5.

4. Тоді, коли надходження коштів відповідає фактичним витратам, то такий коефіцієнт можна позначати 1, а якщо їх не вистачає – 0, 5.

5. Якщо збільшення ціни остаточного об'єкту будівництву менше за 10 %, коефіцієнт становить 1, менше чи більше 0,5 чи 1,5 відповідно.

Коефіцієнти якості житла можна розрахувати за аналогічною схемою.

Тепер покажемо усе це у зведеній формі (табл. 1).

Таблиця 1

**Умовні показники контролю за відповідністю вкладених грошових коштів якості об'єкта будівництва**

Якість житла	Наявність дозволів	Наявність сертифікатів якості будівельних матеріалів	Відтворення моделі проекту житлового будинку в реальності	Дотримання технології будівництва	Кваліфікація будівельників	Загалом
	1	1	1	1	1	5
Грошові кошти	Ціна квадратного метра	Географічне розташування	Використання твердих цін	Цільове використання коштів (на основі виявлених нестач)	Збільшення ціни остаточного об'єкту будівництва менше 10 %	Загалом
	1	1	1	1	1	5

Вважаємо, що питання співвідношення якості житлового будинку та грошових витрат на нього необхідно розглядати у Аудиторських висновках чи у Актах ревізії в аналітичній частині. Така система переконає індивідуального замовника в тому, що його кошти використовуються цілеспрямовано, а якість житла є безпечною для проживання і комфорту.

**Висновки.** В процесі дослідження контролю за грошовими коштами та якістю житла нам вдалось сформулювати наступні висновки:

1. Індивідуальні замовники вкладаючи власні кошти очікують не лише на раціональне їх використання, а і на своєчасне спорудження якісного об'єкту будівництва. Водночас, першочерговою метою забудовників є отримання прибутку. Саме тому не лише Державні органи мають контролювати процес спорудження об'єкту будівництва, а й індивідуальні замовники через зовнішнього аудитора чи ревізора.

2. Індивідуальні замовники, інвестори мають укласти договір не лише із забудовником, але й із зовнішнім ревізором чи контролером. Звісно, що співпраця із зовнішнім незалежним контролером сприятиме задоволенню інтересів двох сторін, що беруть участь у будівельному процесі: забудовника та індивідуальних замовників, інвесторів.

3. У додатках до Аудиторського висновку чи Акту ревізії необхідно передбачити відповідні аналітичні розрахунки щодо відповідності грошових коштів та якості об'єкту будівництва.

---

### Література

1. Козюк В.В. Монетарні засади глобальної фінансової стабільності: моногр. / В.В. Козюк. – Тернопіль: ТНЕУ, “Економічна думка”, 2009. – 728 с.
2. Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів / Постанова Кабінету Міністрів України № 461 від 13.04.2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу. - <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/923-2008>
3. International GAAP® 2010 / Generally Accepted Accounting Practice under International Financial Reporting Standards. – The International Reporting Group of Ernst & Young, WILEY, 2010. – Volume 1. – P. 1-1710.
4. Freidman M. Free to choose / M.Freidman, R.Friedman. – New York and London: Harcourt Brace Janovich, 1980. – 338 p.

---

### Summary

#### **Conformity control investments cash as object construction / Deriy M.V.**

*We consider four ways to use cash Nobel laureate in economics M.Fridmana; influence invested funds for quality housing and proposed to improve public control over the quality of housing.*

**Keywords:** quality, accounting information, models, phase.