

Марія ГУМЕННА-ДЕРІЙ

кандидат економічних наук, докторантка, Західноукраїнський національний університет,
Тернопіль, Україна, humenna.deriy@gmail.com
ORCID ID: 0000-0003-0901-0080

Уляна ІВАСЕЧКО

кандидат економічних наук, доцент, Західноукраїнський національний університет,
Тернопіль, Україна, u.ivasechko@wuni.edu.ua
ORCID ID: 0000-0003-3317-2306

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ У ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ: ОБЛІКОВО-ЗВІТНИЙ АСПЕКТ

Вступ. В науковій літературі є значна кількість визначень поняття “фінансові ресурси”, але, на жаль, єдиного підходу щодо нього досі не сформовано. Фінансові ресурси у житловому будівництві мають свої особливості, адже грошово-розрахункові операції, що здійснюються через фінансового посередника, можуть передбачати поетапне вкладення коштів й погашення заборгованостей та вимагають правдивого відображення фінансових операцій у фінансовому й управлінському обліку, звітності.

У будівництві виникає чимало проблем, пов'язаних із замороженням об'єктів житлового будівництва через брак фінансових ресурсів, заниження ринкової вартості квадратних метрів житлових споруд, неповне відображення господарських операцій з надходження та використання фінансових ресурсів. Всі ці проблеми безпосередньо пов'язані із організаційно-економічними інструментами, особливо в частині фінансового й управлінського обліку і звітності та потребують вирішення. З іншого боку, постійна зміна законодавчої бази з обліку і звітності, кризово-інфляційні процеси в Україні, поява нових технологій у будівництві висувають нові вимоги до фінансових ресурсів.

Мета – сформулювати власне бачення понять фінансових ресурсів загалом та у житловому будівництві зокрема через дослідження організаційно-економічних інструментів, а також відображення їх у системі фінансового й управлінського обліку, звітності будівельних підприємств.

Методи. В статті використані загальнонаукові і специфічні методи дослідження, зокрема: індукції та дедукції – щодо формування й удосконалення наукової термінології понять “фінансові ресурси” та “фінансові ресурси у житловому будівництві”; монографічний – для розгляду особливостей житлового будівництва; графічний – для оцінки динаміки обсягів використаних фінансових ресурсів населення на будівництво житла в Україні за 2010–2019 рр.; аналізу і синтезу – для дослідження проблем обліку і звітності у житловому будівництві; порівняння – для виявлення фінансового й управлінського обліку, звітності, як одного із основних організаційно-економічного інструментів.

Результати. Сформульовано власне визначення понять “фінансові ресурси” і “фінансові ресурси у житловому будівництві”. Розкрито організаційно-економічні інструменти вирішення ключових проблем формування та використання фінансових ресурсів у житловому будівництві і встановлено їх взаємозв'язок з методикою й організацією фінансового та управлінського обліку, звітності. Як результат, висловлено пропозиції щодо поліпшення процесу ведення фінансового та управлінського обліку, звітності, а також зміцнення довіри інвесторів і індивідуальних замовників на предмет вкладень фінансових ресурсів у об'єкти житлового будівництва.

Перспективи. Подальші наукові дослідження можуть стосуватися особливостей відображення відповідних обсягів фінансових ресурсів в житловому будівництві на рахунках бухгалтерського обліку, в управлінській звітності, а також у поточній фінансово-економічній і нормативно-правовій роботі із моделюванням різноманітних практичних ситуацій, що спрямовані на підвищення ефективності формування та використання таких ресурсів під час будівництва індивідуальних і багатоквартирних будинків.

Ключові слова: житлове будівництво, фінансові ресурси, фінансовий та управлінський облік, звітність.

Рис.: 2, бібл.: 14.

Мария ГУМЕННАЯ-ДЕРИЙ

кандидат экономических наук, докторант, Запорожский национальный университет, Тернополь, Украина

Ульяна ИВАСЕЧКО

кандидат экономических наук, доцент, Запорожский национальный университет, Тернополь, Украина

ФИНАНСОВЫЕ РЕСУРСЫ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: УЧЕТНО-ОТЧЕТНЫЙ АСПЕКТ

Введение. В научной литературе есть множество определений понятия “финансовые ресурсы”, но, к сожалению, единого подхода к нему до сих пор не сформировано. Финансовые ресурсы в жилищном строительстве имеют свои особенности, ведь денежно-расчетные операции, осуществляемые через финансового посредника, могут предусматривать поэтапное вложение средств и погашения задолженностей, требуют правильного отражения финансовых операций в финансовом и управленческом учете, отчетности.

В строительстве возникает ряд проблем, связанных с замораживанием объектов жилищного строительства из-за нехватки финансовых ресурсов, занижение рыночной стоимости квадратных метров жилых сооружений, неполное отражение хозяйственных операций по поступлению и использованию финансовых ресурсов. Все эти проблемы непосредственно связаны с организационно-экономическими инструментами, особенно в части финансового и управленческого учета, отчетности и требуют решения. С другой стороны, постоянная смена законодательной базы по учету и отчетности, кризисно-инфляционные процессы в Украине, появление новых технологий в строительстве предъявляют новые требования к финансовым ресурсам.

Цель – сформировать собственное видение понятий финансовых ресурсов в целом и в жилищном строительстве в частности через исследование организационно-экономических инструментов, а также отражение их в системе финансового и управленческого учета, отчетности строительных предприятий.

Методы. В статье использовались общенаучные и специфические методы исследования, в частности: индукции и дедукции – по формированию и совершенствованию научной терминологии понятий “финансовые ресурсы” и “финансовые ресурсы в жилищном строительстве”; монографический – для рассмотрения особенностей жилищного строительства; графический – для оценки динамики объемов использованных финансовых ресурсов населения на строительство жилья в Украине за 2010–2019 гг.; анализа и синтеза – для исследования проблем учета и отчетности в жилищном строительстве; сравнения – для выявления финансового и управленческого учета, отчетности, как одного из основных организационно-экономического инструментов.

Результаты. Сформулировано собственное определение понятий “финансовые ресурсы” и “финансовые ресурсы в жилищном строительстве”. Раскрыто организационно-экономические инструменты решения ключевых проблем формирования и использования финансовых ресурсов в жилищном строительстве и установлено их взаимосвязь с методикой и организацией финансового и управленческого учета, отчетности. Как результат, высказаны предложения по улучшению процесса ведения финансового и управленческого учета, отчетности, а также укреплению доверия инвесторов и индивидуальных заказчиков на предмет вложений финансовых ресурсов в объекты жилищного строительства.

Перспективы. Дальнейшие научные исследования могут касаться особенностей отражения соответствующих объемов финансовых ресурсов в жилищном строительстве на счетах бухгалтерского учета, в управленческой отчетности, а также в текущей финансово-экономической и нормативно-правовой работе с моделированием различных практических ситуаций, направленных на повышение эффективности формирования и использование таких ресурсов при строительстве индивидуальных и многоквартирных домов.

Ключевые слова: жилищное строительство, финансовые ресурсы, финансовый и управленческий учет, отчетность.

Mariia GUMENNA-DERIY

Ph. D. (Economics), doctoral student, West Ukrainian National University, Ternopil, Ukraine,
humenna.deriy@gmail.com
ORCID ID: 0000-0003-0901-0080

Uliiana IVASECHKO

Ph. D. (Economics), Assoc. Prof., West Ukrainian National University, Ternopil, Ukraine,
u.ivasechko@wunu.edu.ua
ORCID ID: 0000-0002-3317-2306

FINANCIAL RESOURCES IN HOUSING CONSTRUCTION: ACCOUNTING AND REPORTING ASPECT

Introduction. There is a significant number of definitions of the term “financial resources” in the scientific literature, but, unfortunately, a single approach to it hasn't been formed yet. Financial resources in housing construction have their own characteristics, as monetary settle-

ment operations carried out through a financial intermediary may involve a phased investment and repayment of debts and require a true reflection of financial transactions in financial and management accounting, reporting.

There are many problems in construction related to the freezing of residential buildings due to lack of financial resources; underestimation of the market value of square meters of residential buildings; incomplete reflection of business transactions on the receipt and use of financial resources. All these problems are directly related to organizational and economic instruments, especially in terms of financial and management accounting and reporting, and need to be addressed. On the other hand, the constant change of the legal framework for accounting and reporting, crisis and inflation processes in Ukraine, the emergence of new technologies in construction make new demands on financial resources.

The purpose of the article is to form one's own vision of the concepts of financial resources in general and in housing construction through the study of organizational and economic instruments, as well as their reflection in the system of financial and management accounting, reporting of construction companies.

Methods. The article uses general and special methodological research, in particular: induction and deduction – on the formation and improvement of scientific terminology of the concept of “financial resources” and “financial resources in housing”; monographic – to consider the features of housing construction; graphical – to assess the dynamics of the amount of financial resources used for housing construction in Ukraine for 2010–2019; analysis and synthesis – to study the problem of accounting and content in housing; comparison – to identify financial and management accounting, consciousness, as one of the main organizational and economic tools.

Results. The own definition of the concepts “financial resources” and “financial resources in housing construction” is formulated. Organizational and economic tools for solving key problems of formation and use of financial resources in housing construction are revealed and their interrelation with the methodology and organization of financial and management accounting, reporting is established. As a result, proposals have been made to improve the process of financial and management accounting, reporting, as well as strengthen the confidence of investors and individual customers to invest financial resources in housing.

Perspectives. Further research may relate to the features of the reflection of the relevant amounts of financial resources in housing construction in the accounts, in management, reporting, as well as in the current financial, economic and regulatory work with modeling various practical situations aimed at improving the formation and use of such resources during the construction of individual and apartment buildings.

Keywords: housing construction, financial resources, financial and management accounting, reporting.

JEL Classification: G31, G32, M41.

Постановка проблеми. Фінансові ресурси у житловому будівництві є одними із основних видів його ресурсів, оскільки процес спорудження об'єктів будівництва вимагає залучення значної кількості гро-

шових коштів, здійснення низки розрахункових операцій та своєчасного погашення поточних і довгострокових зобов'язань. З іншого боку, нераціональне управління фінансовими ресурсами може призвести

до збитковості будівельного підприємства та шахрайства щодо фінансових вкладень інвесторів і замовників. Відсутність узгодженого наукового трактування поняття “фінансові ресурси” ставить під сумнів ефективність практичного його застосування для потреб фінансового й управлінського обліку, звітності, оскільки повною мірою не окреслено їх суть, склад і структуру. В житловому будівництві це поняття набуває нового змісту, проте воно супроводжується низкою проблем щодо організаційно-економічних інструментів, які потребують подальшого вирішення як на законодавчому рівні, так і на рівні будівельних компаній та їх контрагентів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Фінансові ресурси у житловому будівництві досліджували українські і зарубіжні вчені-економісти, зокрема: В. Вовк [6], Т. Журавльова [8], З.-М. Задорожний [11], Р. Кійосакі [1], С. Коллін [2], В. Маккензі [13], А. Марченко [4], О. Павелко [12], В. Перевознюк [5], К. Романчук [3], Н. Салманов [7], Д. Флемінг [1], В. Яременко [7]. Проте не всі проблемні питання, що пов'язані з цим напрямком досліджень, є вирішеними. Зважаючи на це, тема нашого дослідження є актуальною.

Мета статті – сформулювати власне бачення поняття фінансових ресурсів загалом та у житловому будівництві зокрема через дослідження організаційно-економічних інструментів, а також відображення їх у системі фінансового й управлінського обліку, звітності будівельних підприємств.

Виклад основного матеріалу дослідження. Проблеми формування та використання фінансових ресурсів суб'єктів господарювання різних галузей української і зарубіжної економіки досліджували багато вчених-економістів, державотворців, тим не менше чимало проблем залишились поза їхньою увагою. Бачення фінансових

ресурсів лише як активів також ставиться під сумнів, адже з'явилися нові погляди американських вчених на визнання їх як активів та пасивів.

Так, зарубіжні автори Р. Кійосакі, Д. Флемінг, К. Кійосакі розглядають грошовий потік у ракурсі активів і пасивів. На їх думку, “актив – це те, що приносить людині будь-який дохід (грошовий чи в будь-якому іншому вигляді), тобто супроводжується позитивним надходженням. Пасив, навпаки, супроводжується негативним грошовим потоком” [1, с. 77].

У “Словнику з бухгалтерського обліку” британський вчений С. Коллін подає визначення “фінансових ресурсів” стисліше, розглядає “фінансові ресурси” як пропозицію грошей на задоволення певних потреб [2, с. 96].

За результатами аналізу зарубіжної наукової літератури з питань суті фінансових ресурсів, К. В. Романчук зазначає, що єдиного підходу до сутності фінансових ресурсів не сформовано. Із сукупності об'єктів бухгалтерського обліку до складу фінансових ресурсів дослідниками віднесено грошові кошти (cash), еквіваленти грошових коштів (cash equivalents), фінансові інвестиції (marketable securities), тобто цінні папери, що обертаються на ринку, а також короткострокові (тимчасові) інвестиції (temporary investments) [3, с. 171].

Як бачимо, ці два визначення є протилежними. К. В. Романчук подає більш традиційне визначення фінансових ресурсів, яке чітко можна відобразити на рахунках фінансового обліку. Натомість Р. Кійосакі розширює це поняття. Крім того, не зрозуміло на яких рахунках фінансового обліку будуть відображені фінансові ресурси і яким чином вони відобразатимуться у фінансовій звітності. Тобто поняття “фінансові ресурси” є новим та не надто деталізованим.

А. А. Марченко розглядає “фінансові ресурси” як економічну (фінансову) категорію, що виражає фінансові відносини, пов’язані з рухом частини грошових коштів суб’єктів господарювання, які перебувають в їхньому розпорядженні та спрямовуються на виробничий і соціальний розвиток, матеріальне заохочення [4, с. 6].

Заслуговує на увагу й думка В. В. Перевознюк, яка під “фінансовими ресурсами підприємств” розуміє сукупність джерел грошових коштів, які формуються в результаті реалізації економічних відносин з іншими суб’єктами й використовуються у фінансово-господарській та інвестиційній діяльності з метою досягнення конкретних цілей [5, с. 73].

Деякі науковці розглядають фінансові ресурси у нерозривному зв’язку з джерелами їх утворення. Для прикладу, В. М. Вовк вважає, що “фінансові ресурси підприємства – це кошти, за рахунок яких формуються власний і позиковий капітал, що використовуються для придбання активів і здійснення звичайної діяльності з метою забезпечення економічної вигоди, а також застосовується у випадку виникнення надзвичайних подій” [6, с. 5].

Проте, на нашу думку, таке поняття можна розглядати більш широко, а саме – з точки зору зобов’язань. Вважаємо за необхідне погодитися з думкою В. Г. Яременка та Н. М. Салманова про те, що якщо “фінансові ресурси” дорівнюють “капіталу”, то це означає, що у підприємства немає жодних фінансових зобов’язань [7, с. 159].

Кардинально іншою є точка зору Т. О. Журавльової, яка стверджує, що фінансові ресурси посідають важливе місце в діяльності суб’єктів господарювання будь-якої сфери та виду економічної діяльності. Проте для одних підприємств важливо мати фінансові ресурси в грошовій формі, а для інших – вони можуть бути викорис-

танні у формі матеріальних цінностей, наприклад, товарного кредиту або фінансового лізингу. В деяких видах економічної діяльності фінансові ресурси генеруються за рахунок використання внутрішніх матеріальних ресурсів [8, с. 43]. Погоджуємось, що таке визначення має сенс, проте облік матеріальних ресурсів все одно здійснюється у грошовій формі.

У зарубіжних джерелах знаходимо ще один підхід до структурування фінансових ресурсів в контексті фінансового контролю, їх поділяють на: 1) бізнес кошти: готівка, депозити у фінансових установах та їх еквіваленти (цінні папери, чеки...); 2) корпоративний капітал – сума всіх грошей, вкладених в загальні активи організації (власний капітал і зобов’язання (іноземний капітал)); 3) інші фінансові ресурси – ресурси створення фондів та корпоративного капіталу [9].

Всі ці підходи до визначення фінансових ресурсів є різноплановими. Особливо гостро питання сутності фінансових ресурсів стоїть перед фінансовим обліком та звітністю, оскільки активи і пасиви в обліку є чітко регламентованими, а тому має бути конкретна позиція щодо формування та використання фінансових ресурсів.

Проаналізувавши різні визначення поняття “фінансові ресурси”, вважаємо, що – це всі види фінансових активів, джерелами формування яких є власний, позиковий капітал та фінансові зобов’язання, ефективне порівняння яких має суттєвий вплив на отримання фінансового результату.

Слід зазначити, що фінансові ресурси у будівництві мають свою специфіку, зокрема, вони значною мірою формуються за рахунок коштів населення у вигляді дольової участі у будівництві житла. На основі даних Державної служби статистики України, розглянемо динаміку обсягів використаних фінансових ресурсів населення на будівництво житла в Україні за 2010–2019 рр. (рис. 1).

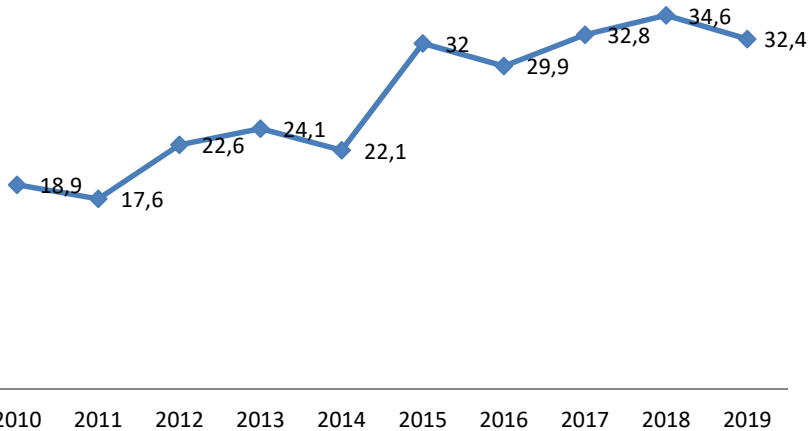


Рис. 1. Динаміка обсягів використаних фінансових ресурсів населення на будівництво житла в Україні у 2010 – 2019 рр. (млрд грн)*

* Побудовано на основі [10].

На основі даних рис. 1 можемо зробити висновок, що найвищий показник обсягів залучених коштів населення на будівництво житла було досягнуто у 2018 р. – 34,6 млрд грн, а найнижчий був у 2011 р. – 17,6 млрд грн, що майже удвічі менше зазначеного максимуму. За останні 5 років (2014–2019 рр.) обсяги використаних фінансових ресурсів населення на будівництво житла в Україні збільшились з 22,1 млрд грн до 32,4 млрд грн або на 10,3 млрд грн (на 46,6%). Протягом цих років проблеми формування і використання фінансових ресурсів підсилювались низкою факторів: інфляцією, збільшенням рівня платоспроможності населення, появою нових будівельних компаній, оновленими технологіями будівництва, застосуванням в будівництві альтернативних джерел енергії.

Разом з цим, слід зазначити, що процес вкладення фінансових активів у будівництво і своєчасність погашення фінансових зобов'язань за вироблену будівельну продукцію, виконані роботи та надані послуги в процесі спорудження об'єктів будівництва

може призводити до виникнення низки проблем, що залежать від галузевих особливостей.

У цьому зв'язку З.-М. В. Задорожний наголошує на основних організаційно-технологічних особливостях будівельного виробництва, це: нерухомість будівельної продукції; переважно індивідуальний і дрібносерійний характер виробництва; залежність від природних факторів; участь у будівництві багатьох учасників; рухомість структурних підрозділів, будівельної техніки і самих будівельних організацій; довготривалість будівництва; територіальна розпороченість об'єктів; різні способи ведення робіт [11, с. 112]. Зазначені галузеві особливості є доволі важливими і, насправді, мають безпосередній вплив на порядок ведення обліку і формування фінансової звітності.

Питання особливостей будівельного виробництва та їх впливу на діяльність компаній досліджується також й іншими українськими вченими, які доповнюють перелік специфічних ознак та пропонують

шляхи вирішення проблем, пов'язаних із їх впливом на організацію обліку і звітності. Так, О. В. Павелко до особливостей будівництва відносить: варіантність, складність і тривалість процесу проектування; значну тривалість будівництва; різноманітність учасників будівельного процесу; територіальну розгалуженість об'єктів будівництва; здійснення робіт на відкритій місцевості; нерухомість будівельної продукції при постійному переміщенні засобів праці і робітників за об'єктами будівництва; особливий характер розрахунків за готову продукцію; особливості ціноутворення на будівельну продукцію [12, с. 49–52].

Названі вченою особливості характеризують будівельну галузь доволі глибоко, до найдрібніших деталей. Відповідно до цього, можна сформулювати низку проблем, що мають значний вплив на процес будівництва, зокрема житлового: а) поява великої кількості дрібних будівельних компаній, у яких фінансові ресурси індивідуальних замовників недостатньо контролювані з боку вкладників та державних контролюючих органів; б) замороження об'єктів будівництва через брак фінансових ресурсів; в) зниження ринкової вартості квадратних метрів об'єктів інвестування з метою залучення потенційних інвесторів і індивідуальних замовників; г) поява високого фінансового ризику, що вимагає посиленого контролю в процесі спорудження об'єктів будівництва.

Доцільно розглянути проблеми фінансових ресурсів у житловому будівництві з урахуванням галузевої специфіки і з позиції бухгалтерського обліку, управлінської звітності, контролю, реклами, кредитування, нормативно-правового забезпечення, інструментів державного регулювання (рис. 2).

Галузеві особливості житлового будівництва зумовлюють застосування специфічних підходів у діяльності управлінських служб компаній. Через це менеджери та

маркетологи мають розробляти стратегію залучення замовників і інвесторів, пошуку кваліфікованих контрагентів, здійснювати підбір фахівців; обліковці мають якісно вести бухгалтерський облік і складати фінансову звітність; контролери – проводити плановий та позаплановий контроль на різних етапах виробничого циклу, зокрема у процесі будівництва.

На рис. 2 систематизовано організаційно-економічні інструменти вирішення ключових проблем формування і використання фінансових ресурсів у житловому будівництві. Розглянемо їх, насамперед, з позиції фінансового і управлінського обліку та звітності. Більшість ключових проблем, що виникають в економічній діяльності підприємств, мають опосередкований чи неопосередкований вплив на фінансовий та управлінський облік, звітність. У зв'язку з цим заслуговує на увагу позиція В. Маккензі, який зазначає, що зі звітів ми маємо зрозуміти, чи не матиме фірма яких-небудь проблем з банками чи постачальниками. А якщо проблеми все-таки є, то наскільки ця фірма здатна їх вирішити? Крім цього, вчений більшу увагу звертає на платоспроможність підприємства, ніж на його прибутковість. Науковець стверджує, що припиняють своє існування саме неплатоспроможні компанії, а не неприбуткові [13, с. 133–134].

Звідси можна зробити висновок, наскільки важливим є ефективне управління фінансовими ресурсами. Таке питання особливо актуальне для підприємств, що здійснюють свою економічну діяльність у сфері житлового будівництва, адже неплатоспроможність індивідуальних замовників може призвести до неплатоспроможності будівельних компаній, а отже – до замороження об'єктів будівництва на невизначений термін (до виникнення довгобудів та недобудов).

Крім фінансової звітності, не менш важливою є управлінська звітність. Якщо певна



Рис. 2. Організаційно-економічні інструменти вирішення ключових проблем формування і використання фінансових ресурсів у житловому будівництві*

* Побудовано авторами.

інформація не впливає безпосередньо на фінансову звітність, то вона може відобразитися в управлінській звітності, що впливає на ухвалення управлінських рішень і фінансові результати.

Наступним напрямком впливу на формування і використання фінансових ресурсів у житловому будівництві є контроль. Особливістю контролю за фінансовими ресурсами у будівництві є те, що він посилюється за рахунок фінансових посеред-

ників, які здійснюють додатковий контроль за розподілом грошових коштів та своєчасністю здійснення розрахунків. Оскільки, 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 здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди

операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва [14]. У зв'язку із цим, існує певна особливість у порядку формування фінансових ресурсів у житловому будівництві та контролю за ними.

Важливе значення при здійсненні внутрішнього контролю має й управлінська звітність. Зважаючи на те, що нерідко об'єкти житлового будівництва можуть бути заморожені, контроль за управлінською звітністю є не менш важливим, ніж за фінансовою.

Щодо кредитування об'єктів житлового будівництва, то, на жаль, існує безліч проблем, зокрема висока відсоткова ставка, велика конкуренція серед індивідуальних замовників щодо отримання пільг на кредитування житла. Для прикладу, програми молодіжного кредитування житла в Україні є недосконалими, а дольова участь у житловому будівництві є ризиковою для індивідуальних замовників. Основним інструментом державної підтримки молодіжного кредитування є часткова оплата вартості житла з державного фонду, який є обмеженим та надається лише незначній кількості молодих сімей.

З іншого боку, програми фінансового лізингу на ринку житлового будівництва в Україні практично відсутні. Вплив кредитування на фінансовий облік у такому разі полягає у застосуванні способів відображення поточних, довгострокових та безнадійних заборгованостей.

Одним із провідних організаційно-економічних інструментів у діяльності будівельних компаній є маркетинг і, зокрема, реклама. Ми акцентуємо на цьому, оскільки недобросовісна реклама породжує недостовірну первинну інформацію про вартість

будівництва, строки закінчення будівельно-монтажних робіт, строки повного погашення заборгованості. Як наслідок, індивідуальні замовники можуть не сплатити кошти за об'єкт будівництва і, відповідно, в обліку такі господарські операції будуть відображатись, як безнадійна заборгованість, збиток.

Ще одним організаційно-економічним інструментом є нормативно-правове забезпечення. Недоліки нормативно-правового забезпечення процесу житлового будівництва впливають на ведення бухгалтерського обліку таким чином, що певна частина господарських операцій, пов'язаних з фінансовими ресурсами, відображається у системі обліку із запізненням через тривалі судові засідання з приводу невиконання сторонами своїх договірних зобов'язань, затягування строків введення об'єктів будівництва (чи інвестування) в експлуатацію.

Щодо державного регулювання, то його вплив на процес будівництва, бухгалтерський облік, звітність в Україні не дає бажаного результату. Виникають прогалини у законодавчій базі та затягування на рівні держави системної ліквідації шахрайських схем у житловому будівництві, що створює серйозну антирекламу для інвесторів і індивідуальних замовників на предмет доцільності фінансування процесу спорудження житла. Індивідуальні замовники віддають перевагу повному розрахунку за квартиру, коли вона уже введена в експлуатацію, а не поетапному вкладенню грошових коштів. Така ситуація невігідна будівельним компаніям тому, що спершу їм потрібно вкласти власні грошові кошти у будівництво. А з іншого боку, це змушує будівельні компанії споруджувати якісне житло за помірних витрат на нього.

Щоб зацікавити індивідуальних замовників у придбанні житла в розстрочку, деякі будівельні компанії пропонують навіть помісячну сплату. У фінансовому й управлінському обліку, звітності будівель-

ної компанії формуються відповідні графіки поетапної сплати коштів (якщо йдеться про розстрочку), певні первинні та зведенні документи до повного погашення заборгованості і продажу об'єктів будівництва.

Отже, організаційно-економічні інструменти в житловому будівництві мають суттєвий вплив на фінансові ресурси компанії, адже ці інструменти відіграють ключову роль на усіх етапах будівництва житла – з дати планування до дати здачі в експлуатацію індивідуальним замовникам. З іншого боку, обсяг фінансових ресурсів суттєво впливає на якість матеріально-технічних ресурсів, швидкість завершення будівельних робіт, проведення проміжних і кінцевих розрахунків з контрагентами, і, як узагальнений результат, на отримання будівельною компанією прибутку чи збитку.

Дослідження наукових підходів та наявних організаційно-економічних інструментів впливу на формування та використання фінансових ресурсів будівельних компаній дає змогу сформулювати власне визначення поняття “фінансові ресурси у житловому будівництві”. Отже, фінансові ресурси у житловому будівництві – це всі види фінансових активів, джерелами формування яких є власний, позиковий капітал та фінансові зобов'язання, що суттєво впливають на платоспроможність учасників будівельного процесу в сфері будівництва житла, організаційно-економічні відносини і формування фінансових результатів. Варто зауважити, що ефективне формування, нагромадження та використання фінансових ресурсів залежить від ухвалення якісних управлінських рішень. Крім цього, вважаємо, що необхідно на законодавчому рівні дати визначення сутності та складу фінансових ресурсів суб'єктів господарювання з метою уникнення суперечливих підходів до застосування цього терміна. Це є обов'язковою

умовою для правильного ведення фінансового й управлінського обліку та складання фінансової й управлінської звітності будівельних компаній.

Висновки. Житлове будівництво є важливим та складним видом економічної діяльності, яке потребує не лише залучення значних обсягів фінансових ресурсів, а й уміння ефективно управляти ними і правильно відображати у фінансовому й управлінському обліку, звітності.

В дослідженні сформульовано авторське визначення понять “фінансові ресурси” і “фінансові ресурси у житловому будівництві”, що дасть змогу уточнити їхню суть саме для будівельної галузі економіки України; розкрито організаційно-економічні інструменти вирішення ключових проблем у житловому будівництві і встановлено їх взаємозв'язок з методикою й організацією фінансового та управлінського обліку, звітності.

Більшість проблем підприємств будівельної галузі в основному пов'язані з особливостями ведення сучасного будівництва, де нерідко виникає підвищений ризик використання певних шахрайських схем. Через це потрібно системно здійснювати внутрішній та зовнішній контроль за бухгалтерським обліком і фінансовою звітністю будівельних підприємств.

Подальші наукові дослідження можуть стосуватись особливостей відображення відповідних обсягів фінансових ресурсів в житловому будівництві на рахунках бухгалтерського обліку, в управлінській звітності, а також у поточній фінансово-економічній і нормативно-правовій роботі із моделюванням різноманітних практичних ситуацій, що спрямовані на підвищення ефективності формування та використання таких ресурсів під час будівництва індивідуальних і багатоквартирних будинків.

Список використаних джерел

1. Кийосаки Р., Флеминг Д., Кийосаки К. *Бизнес XXI века. 2-е изд.* Минск : Попурри, 2015. 192 с.
2. Collin S. *Dictionary of accounting. 4-th ed.* London : A & C Black, 2009. 240 p.
3. Романчук К. В. *Фінансові ресурси в науковій англomовній літературі: систематизація за об'єктами обліку. Економічні науки. Облік і фінанси.* 2012. Вип. 9 (3). С. 168–175. URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecnof_2012_9\(3\)_23](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecnof_2012_9(3)_23).
4. Марченко А. А. *Формування та використання фінансових ресурсів суб'єктів господарювання в умовах трансформації економіки України : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.04.01.* Київ, 2003. 16 с.
5. *Перевознюк В. Теоретична концептуалізація фінансових ресурсів підприємств. Світ фінансів.* 2013. № 1. С. 68–74.
6. *Вовк В. М. Методика та організація аналізу формування і використання фінансових ресурсів підприємства : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.06.04.* Тернопіль, 2004. 20 с. URL : http://librar.org.ua/sections_load.php.
7. *Яременко В. Г., Салманов Н. М. Сутність поняття та особливості класифікації фінансових ресурсів підприємств. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Міжнародні економічні відносини та світове господарство.* 2018. Вип. 19 (3). С. 158–162. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuumevcg_2018_19%283%29_36.
8. *Журавльова Т. О. Формування фінансових ресурсів підприємства в умовах кризи. Економіка та держава.* 2020. № 3. С. 42–45.
9. *Financial resources. Finance / Management mania.* URL : <https://managementmania.com/en/financial-resources-finance>.
10. *Державна служба статистики України. Офіційний сайт. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування за 2010-2019 роки.* URL : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iokjf/iokjf_u10-13_bez.htm.

11. *Задорожний З. В. Внутрішньогосподарський облік у будівництві : монографія.* Тернопіль : Економічна думка, 2006. 336 с.

12. *Павелко О. В. Фінансові результати основної діяльності будівельних підприємств: організаційно-методологічні засади обліку : монографія.* Рівне : НУВГП, 2020. 604 с.

13. *Маккензі В. Посібник Financial Times з аналізу та використання фінансової звітності ; пер. з англ.* Київ : Наукова думка, 2003. 283 с.

14. *Про інвестиційну діяльність. Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. Редакція від 16.10.2020 р.* URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.

References

1. Kiyosaki, R., Fleming, D., Kiyosaki, K. (2015). *Biznes XXI veka [Business of the XXI century]. (2nd ed.).* Minsk: Popurri [in Russian].
2. Collin, S. (2009). *Dictionary of accounting. (4-th ed.).* London: A & C Black.
3. Romanchuk, K. V. (2012). *Finansovi resursy v naukovi anhlomovni literaturi: systematyzatsiia za ob'ekty obliku [Financial resources in the scientific English-language literature: systematization by objects of accounting]. Ekonomichni nauky. Oblik i finansy – Economic Sciences. Accounting and Finance, 9 (3), 168-175.* Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecnof_2012_9\(3\)_23](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecnof_2012_9(3)_23).
4. Marchenko, A. A. (2003). *Formuvannia ta vykorystannia finansovykh resursiv subiektiv hospodariuvannia v umovakh transformatsii ekonomiky Ukrainy [Formation and use of financial resources of economic entities in terms of transformation of the economy of Ukraine]. (Thesis: 08.04.01).* Kyiv [in Ukrainian].
5. *Perevozniuk, V. (2013). Teoretychna kontseptualizatsiia finansovykh resursiv pidpriemstv [Theoretical conceptualization of financial resources of enterprises]. Svit finansiv – World of Finance, 1, 68-74 [in Ukrainian].*
6. *Vovk, V. M. (2004). Metodyka ta orhanizat-siia analizu formuvannia i vykorystannia finansovykh resursiv pidpriemstva [Methods and organization*

of analysis of the formation and use of financial resources of the enterprise]. (Thesis 08.06.04). Ternopil. Available at: http://librar.org.ua/sections_load.php.

7. Iaromenko, V. H., Salmanov, N. M. (2018). *Sutnist poniattia ta osoblyvosti klasyfikatsii finansovykh resursiv pidpriemstv* [The essence of the concept and features of the classification of financial resources of enterprises]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo – Scientific Bulletin of Uzhhorod National University. International Economic Relations and the World Economy*, 19 (3), 158–162. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuumevcg_2018_19%283%29_36.

8. Zhuravlova, T. O. (2020). *Formuvannia finansovykh resursiv pidpriemstva v umovakh kryzy* [Formation of financial resources of the enterprise in the conditions of crisis]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and State*, 3, 42–45 [in Ukrainian].

9. *Financial resources. Finance / Management mania*. Available at: <https://managementmania.com/en/financial-resources-finance>.

10. *Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy*. (2020). *Kapitalni investytsii za dzherelamy finansuvannia za 2010-2019 roky* [State Statistics Service of Ukraine. Capital investments by sources of financing for 2010-2019]. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ibd/iokjf/iokjf_u10-13_bez.htm.

11. Zadorozhnyi, Z. V. (2006). *Vnutrishnohospodarskyi oblik u budivnytstvi* [Internal accounting in construction]. Ternopil: *Ekonomichna dumka* [in Ukrainian].

12. Pavelko, O. V. (2020). *Finansovi rezultaty osnovnoi diialnosti budivnykh pidpriemstv: orhanyzatsiino-metodolohichni zasady obliku* [Financial results of the main activity of construction enterprises: organizational and methodological principles of accounting]. Rivne: *NUVGP* [in Ukrainian].

13. Makkenzi, V. (2003). *Posibnyk Financial Times z analizu ta vykorystannia finansovoi zvitnosti* [Financial Times Handbook of analysis and use of financial statements]. (Trans.). Kyiv: *Naukova dumka* [in Ukrainian].

14. *Pro investytsiinu diialnist. Zakon Ukrainy vid 18.09.1991 r. № 1560-XII. Redaktsiia vid 16.10.2020 r.* [About investment activity. Law of Ukraine]. (1991, September, 18). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.

Стаття надійшла до редакції 10.09.2020.