

нак ефективність не можна розглядати тільки з точки зору максимізації результату, оскільки її вимірювання пов'язане з соціальними наслідками господарської діяльності підприємств.

Література

1. Богатирьов І.О. Ефективність розвитку підприємств// Формування ринкових відносин в Україні. – 2003, № 7-8 (26-27). – С. 73-80.
2. Економіка підприємства: Підручник/ За ред. С.Ф. Покропивного. – Вид. 2-ге, перероб. та доп. – К.: КНЕУ, 2001. – 582 с., іл.
3. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т.1/ Редкол. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Вид. центр "Академія", 2000. – 864 с.
4. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т.2/ Редкол. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Вид. центр "Академія", 2000-951 с.
5. Маковесь А.П. Чинники і умови формування ефективності промислового виробництва// Формування ринкових відносин в Україні. – 2003, № 11(30). – 59-62.
6. Осовська Г.В. Основи менеджменту: Навч. посібник для студентів ВНЗ. – К.: Кондор, 2003. – 556 с.
7. Статистичний щорічник України за 2006 рік/ За ред. Осауленка О.Г. – К.: Держком. статистики, 2007. – 663 с.
8. Сідун В.А., Пономарьова Ю.В. Економіка підприємства: Навч. посібник. – К.: Центр навч. літ-ри, 2003. – 436 с.

УДК 336

*Доц. Я.С. Карп'як, канд. екон. наук; асист. В.І. Воськало;
студ. П.М. Сороковий – НУ "Львівська політехніка"*

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВУ У ПРОЦЕСІ СТВОРЕННЯ ЖИТЛА ЗА КОШТИ ГРОМАДЯН

Запропоновано загальну схему організації фінансування будівництва багатоквартирних житлових будинків за кошти громадян шляхом їх об'єднання у громадські організації – неприбуткові житлово-будівельні кооперативи, які набувають статусу забудовників.

*Assoc. prof. Ya.S. Karpiak; assist. V.I. Voskalo; stud. P.M. Sorkovyi –
NU "L'vivs'ka Politekhnik"*

Organizational and economic aspects of apartment construction cooperative's functionality in the process of the apartments creation by the citizens' funds

The general scheme of financing organization of bloch-apartments construction by the funds of citizens that are united in non-government organizations, i.e. non-profit apartment construction cooperatives with the status of developers, is suggested.

Постановка проблеми та її зв'язок із важливішими науковими та практичними завданнями. Розвиток взаємовідносин держаних, приватних та громадських організацій і окремих громадян України із іншими країнами спонукає до поступового підвищення рівня життя українців. Особливої актуальності набуває необхідність поліпшення житлових умов, зокрема молоді.

У зв'язку з тим, що на сьогодні в Україні, по суті, немає класичного ринку новозбудованого житла, громадяни вимушено стають інвесторами

житлового будівництва, з метою набуття у майбутньому права власності на житло у новозведених багатоквартирних будинках. Як наслідок, вони попадають у повну залежність від будівельних та посередницьких організацій, які можуть порушувати терміни будівництва, допускати нецільове та неефективне використання грошових коштів, виконувати роботи у неповному обсязі та допускати інші порушення, а іноді, і прямі крадіжки коштів та інші серйозні зловживання. Це, зрозуміло, вимагає посилення контролю за використанням інвестованих громадянами коштів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій дає змогу констатувати, що в Україні набувають розвитку різні схеми залучення коштів у житлове будівництво. Це, зокрема,: продаж населенню іменних облігацій, які погашаються збудованим житлом; залучення коштів у вигляді іпотеки через фонди фінансування будівництва; використання кредитних ресурсів фінансових установ; виділення бюджетних коштів тощо. Ці питання на сторінках наукових та інших видань розглядають Ю.Є. Тимофеев ("Фінанси України"), О. Атлас ("Строительный учет"), В.З. Чернецький, Б.М. Пудляк, О.Л. Лазько, А.В. Химочка (методичний посібник "Фонд фінансування будівництва виду "А") тощо.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. З метою гарантування захисту прав громадян, Указом Президента України від 3 березня 2006 року № 185/2006 "Про заходи щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла та стабілізації ситуації на первинному ринку житла" передбачено ряд заходів щодо впорядкування залучення коштів громадян на інвестування будівництва житла та удосконалення системи архітектурно-будівельного контролю. Встановлено, що фінансування будівництва житлових будинків із залученням коштів фізичних осіб необхідно здійснювати виключно через фонди фінансування будівництва. Таке обмеження є вимушеним і повністю не вирішує проблем фінансування житлового будівництва громадянами-інвесторами. Навпаки, в умовах нестабільності політичної та економічної ситуації, через ці обмеження, будівельні організації не спроможні профінансувати за рахунок власних оборотних коштів значні першочергові видатки, пов'язані із будівництвом (придбання земельної ділянки, отримання дозволу на будівництво, виготовлення проектно-кошторисної документації, придбання будівельних конструкцій тощо). Отже, необхідно розвивати й інші, більш контрольовані громадянами-інвесторами, варіанти використання їхніх коштів для фінансування будівництва житла.

Формування цілей статті. Метою написання даної статті є теоретичне обґрунтування та рекомендації одного із варіантів механізму управління фінансуванням житлового будівництва за рахунок коштів громадян на засадах житлово-будівельної кооперації.

Виклад основного матеріалу. Зважаючи на значний попит на новозбудоване житло будівельні та посередницькі організації при його реалізації громадянам значно завищують вартість та допускають нецільове використання коштів громадян-інвесторів. Це вимагає запровадження таких механізмів управління інвестуванням будівництва багатоквартирних житлових будинків,

при яких використання коштів на всіх етапах будівельного процесу були б повністю контрольовані громадянами-інвесторами.

Одним із варіантів дієвого функціонування такого механізму, на наш погляд, може бути організація фінансування будівництва багатоквартирних житлових будинків через неприбуткові організації – споживчі житлово-будівельні кооперативи (далі – Кооператив), які утворюються та здійснюють свою діяльність відповідно до вимог Закону України "Про кооперацію".

Основним завданням функціонування Кооперативу є ініціювання інвестиційного проекту та виконання функцій замовника (забудовника) у процесі його практичної реалізації. Утворення Кооперативу ініціюється громадянами, які мають наміри придбати нове житло, на добровільних засадах за сприяння або ж за ініціативи органів місцевого самоврядування чи громадських організацій.

Громадяни – ініціатори утворення Кооперативу зобов'язані провести установчі збори і затвердити список його членів, обрати правління та голову Кооперативу, спостережну раду, ревізійну комісію (ревізора) тощо. Загальна чисельність членів Кооперативу не повинна перевищувати проектної кількості квартир житлового будинку, який підлягає будівництву.

Успішна діяльність Кооперативу, враховуючи специфіку житлового будівництва, вимагає професійного менеджменту. У зв'язку з цим, для оперативного управління діяльністю Кооперативу необхідно утворити "Виконавчу дирекцію Кооперативу" на чолі з виконавчим директором, який персонально відповідатиме за виконання покладених на нього обов'язків відповідно до укладеного контракту, статуту Кооперативу і чинного законодавства. Працівників виконавчої дирекції приймають на роботу на умовах строкового трудового договору (на період будівництва) і вони не повинні бути членами Кооперативу.

На початковому етапі діяльності виконавчої дирекції Кооперативу важливим її завданням є підготовка пропозицій щодо встановлення джерел та обсягів фінансування поточних витрат, прийняття рішення про порядок пайової участі членів Кооперативу у фінансуванні будівництва житла, визначення механізму передачі житлових і нежитлових приміщень їх інвесторам тощо. Фінансування поточних витрат на утримання правління та виконавчої дирекції Кооперативу здійснюється, в основному, за рахунок цільових внесків його членів, відповідно до рішення загальних зборів.

Розміри членських (цільових) внесків та загальної суми доходів залежать від величини поточних витрат, які плануються виконавчою дирекцією Кооперативу, узгоджуються правлінням та затверджуються загальними зборами.

При цьому доцільно складати такі планові документи:

1. кошторис (бюджет) доходів та витрат на утримання правління Кооперативу;
2. кошторис (бюджет) доходів та витрат на утримання виконавчої дирекції Кооперативу;
3. план доходів та видатків на виконання програми житлового будівництва.

До складу основних витрат на утримання правління Кооперативу належать витрати на оплату праці його членів та ревізора, відрахування внесків

на всі види загальнообов'язкового державного соціального страхування, витрати на відрядження, організаційні видатки на проведення зборів (друкування оголошень, оренда приміщення тощо), канцелярські, поштові та інші витрати. Розмір кожної із статей витрат підтверджують належними розрахунками та переліком конкретних одноразових видатків. Наприклад, це може бути конкретний перелік необхідного для придбання господарського інвентарю (столи, крісла та ін.), обчислювальної техніки, інформаційних джерел тощо. Пропонуємо кошторис доходів та видатків на утримання правління Кооперативу складати за формою, яка наведена на рис. 1.

Затверджено
рішенням загальних зборів Кооперативу
03 грудня 2007 р. Протокол № 25

КОШТОРИС
доходів та видатків на утримання правління Кооперативу
на перший квартал 2008 р.

№ ст./вит.	Назва статті витрат	Планова сума, грн.
Розділ I. Доходи		
1.1.	Кількість членів кооперативу	80
1.2.	Сума індивідуальних (членських) внесків на утримання правління Кооперативу	450,00
1.3.	Загальна сума доходів (стр. 1.1. х стр. 1.2.)	36000,00
Розділ II. Видатки		
2.1.	Витрати на оплату праці членів правління Кооперативу	18000,00
2.2.	Нарахування внесків на загальнообов'язкове державне соціальне страхування	6950,00
2.3.	Витрати на відрядження та місцеві роз'їзди	1050,00
2.4.	Організаційні видатки на проведення зборів	5000,00
2.5.	Витрати на всі види зв'язку	500,00
2.6.	Видатки на придбання інвентарю	1500,00
2.7.	Непередбачувані витрати (резерв) на утримання правління Кооперативу	3000,00
2.8.	Всього витрат за кошторисом	36000,00

Голова правління _____ Петренко В.І.

Рис. 1. Форма кошторису витрат на утримання правління Кооперативу

Аналогічно розробляють та затверджують кошторис доходів та витрат на утримання виконавчої дирекції Кооперативу. Перелік статей, за потреби, може бути дещо іншим.

План доходів та видатків на виконання програми житлового будівництва формується з метою забезпечення належного фінансування виконання будівельно-монтажних та інших робіт. Перш за все, необхідно прийняти загальний прогнозований кошторис доходів та видатків на виконання всієї програми будівництва житла із відповідним розподілом коштів за плановими періодами (роки та квартали). При цьому, за основу приймають проектну кошторисну вартість будинку та величину резерву непередбачуваних витрат та інфляційних втрат. Їх приймають як базу для визначення загальної пайової

участі (договірної вартості) фінансування житлового будівництва кожним членом Кооперативу. При цьому враховують такі чинники як загальна площа приміщень, їхнє розташування, внутрішнє оздоблення тощо.

Ефективна діяльність Кооперативу неможлива без здійснення систематичного поточного контролю за його доходами та видатками. Він повинен постійно здійснюватись працівниками виконавчої дирекції, правлінням та ревізором Кооперативу. Відповідна інформація підлягає розгляду та обговоренню загальними зборами Кооперативу. Для цього, по завершенні кожного звітнього періоду (найкраще кварталу), необхідно скласти звіти про використання коштів на утримання правління та виконавчої дирекції Кооперативу і ведення будівництва. Показники цих звітів повинні повністю співпадати із показниками планових кошторисів доходів та видатків. Пропонується форма звіту, яка наведена на рис. 2.

ЗВІТ

про доходи та видатки на утримання правління Кооперативу
за перший квартал 2008 р.

№ ст./вит.	Назва статті витрат	За кошторисом, грн.	Фактично, грн.	Відхилення, грн.
Розділ I. Доходи				
1.1.	Кількість членів кооперативу	80	80	—
1.2.	Сума індивідуальних (членських) внесків на утримання правління Кооперативу	450,00	450,00	—
1.3.	Загальна сума доходів	36000,00	35100,00	-900,00
Розділ II. Видатки				
2.1.	Витрати на оплату праці членів правління Кооперативу	18000,00	18255,00	+255,00
2.2.	Нарахування внесків на загальнообов'язкове державне соціальне страхування (38,42 %)	6950,00	7014,00	+64,00
2.3.	Витрати на відрядження та місцеві роз'їзди	1050,00	977,00	-73,00
2.4.	Організаційні видатки на проведення зборів	5000,00	4865,00	-135,00
2.5.	Витрати на всі види зв'язку	500,00	535,00	+35,00
2.6.	Видатки на придбання інвентарю	1500,00	1620,00	+120,00
2.7.	Не передбачувані витрати (резерв) на утримання правління Кооперативу	3000,00	2500,00	-500,00
2.8.	Всього витрат за кошторисом	36000,00	35766,00	-234,00

Голова правління _____ Петренко В.І.
Головний бухгалтер _____ Соколенко М.К.

Рис. 2. Форма звіту про доходи та видатки на утримання правління Кооперативу

Детальний план доходів та видатків на виконання програми житлового будівництва розробляють на кожний квартал. За основу беруть конкретний перелік робіт (отримання вихідних даних на проектування; експертизу проекту; узгодження та затвердження проектної документації; отримання дозволу на виконання будівельних робіт; виконання будівельно-монтажних робіт; витрати на завершення будівництва та ін.), передбачених для виконан-

ня відповідно до проекту та укладених договорів, їхню вартість, доцільність придбання будівельних конструкцій та матеріалів, розмірів пайових внесків конкретних членів Кооперативу тощо.

Важливим фактором забезпечення дієвого контролю за використанням членських та пайових коштів Кооперативу є належний рівень організації та ведення бухгалтерського аналітичного і синтетичного обліку доходів та видатків.

Враховуючи статус Кооперативу як неприбуткової організації, для обліку доходів цільового фінансування необхідно використовувати рахунок 48 "Цільове фінансування та цільові надходження", а для нагромадження витрат – рахунки 92 "Адміністративні витрати" та 97 "Інші витрати".

Для обліку цільових надходжень коштів доцільно запровадити субрахунки:

- 481 "Цільові надходження для утримання правління Кооперативу";
- 482 "Цільові надходження для утримання виконавчої дирекції Кооперативу";
- 483 "Цільові надходження на будівництво житла".

Для обліку витрат пропонується використовувати субрахунки:

- 921 "Витрати на утримання правління Кооперативу";
- 922 "Витрати на утримання виконавчої дирекції Кооперативу";
- 978 "Витрати на будівництво житла".

Для контролю за сплатою членських та пайових внесків кожним членом Кооперативу і ведення аналітичного обліку до рахунку 48 "Цільове фінансування та цільові надходження", необхідно застосовувати спеціальну форму особового рахунка в якому наводять:

- інформацію про інвестора-замовника (покупця) житла (прізвище, ім'я та по-батькові, ідентифікаційний номер, паспортні дані, адреса місця проживання, контактний телефон тощо);
- номер та дата укладення договору;
- інформацію про квартиру (номер квартири, її загальна та житлова площа, вартість тощо);
- інформацію про оплату (дата та розміри поточних платежів, відсоток пені за недотримання умов фінансування тощо) та іншу інформацію.

Важливим чинником, який сприятиме зниженню вартості будівництва є те, що доходи споживчих житлово-будівельних кооперативів, отримані у вигляді внеску коштів (членські, пайові та інші внески), або майна для забезпечення їх основної діяльності та отримані пасивні доходи (наприклад, процентів), відповідно до статті 7 (пункт 7.11.1) Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств", повністю звільняються від оподаткування податком на прибуток.

Після завершення будівництва та передачі новозбудованого житла у власність громадян-інвесторів Кооператив доцільно реорганізувати, відповідно до вимог Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" у неприбуткову житлово-експлуатаційну організацію.

Висновки і перспективи подальших досліджень

Отже, за умови сприяння державними органами розвитку житлово-будівельних кооперативів, зокрема, молодіжних, можна забезпечити систему дієвого громадського контролю за використанням коштів громадян-інвесторів у житловому будівництві. Це, у свою чергу, сприятиме, з одного боку, підвищенню довіри громадян до такої організаційної форми фінансування житлового будівництва, а з іншого – підвищенню ефективності використання ресурсів у будівництві і недопущенню необґрунтованого зростання вартості послуг із будівництва житла.

Практична реалізація викладених пропозицій вимагає подальшого дослідження порядку планування, документального оформлення, обліку та контролю витрат у процесі будівництва житла за кошти громадян-інвесторів.

Література

1. **Закон України** "Про оподаткування прибутку підприємств" в редакції Закону України від 22. 05. 1997 р. № 283/97-ВР зі змінами і доповненнями.
 2. **Закон України** "Про кооперацію" від 10. 07. 2003 р. № 1087-IV.
 3. **Указ Президента України** "Про заходи щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла та стабілізації ситуації на первинному ринку житла" від 03. 03. 2006 р. № 185/2006.
- 