

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД  
"КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА"**

**Суркова Юлія Олександрівна**

УДК 336.025.12+351.72:[330.322.2:332.8](043.3)

**ФІНАНСОВИЙ КОНТРОЛЬ У СФЕРІ ІНВЕСТУВАННЯ  
В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО**

Спеціальність 08.00.08. – Гроші, фінанси і кредит

**Автореферат**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Київ – 2017

**Дисертацією є рукопис.**

Робота виконана на кафедрі фінансів ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» Міністерства освіти і науки України, м. Київ.

**Науковий керівник:** кандидат економічних наук, доцент  
**Стефанюк Ігор Богданович**  
Рахункова палата України (м. Київ)  
заступник директора департаменту

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, доцент  
**Шевчук Олег Анатолійович**  
Університет державної фіскальної служби  
України (м. Ірпінь)  
проректор з навчальної та методичної роботи

кандидат економічних наук, доцент  
**Диба Михайло Іванович**  
Національний університет «Львівська  
політехніка»  
доцент кафедри адміністративного та  
фінансового менеджменту

Захист відбудеться «15» червня 2017р. о 12<sup>00</sup> годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.006.04 ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» за адресою: 03057, м. Київ, проспект Перемоги, 54/1, ауд. 203.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» за адресою: 03113, м. Київ, вул. Дегтярівська, 49-Г, ауд. 601.

Автореферат розісланий «15» травня 2017 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради  
доктор економічних наук,  
професор

В.М.Опарін

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Ринкова трансформація процесу інвестування житлового будівництва, а саме: ускладнення економічних зв'язків, динамічний характер застосовуваних фінансових операцій, значна кількість пов'язаних учасників та неефективне використання законодавчо визначених механізмів інвестування та фінансування – фондів фінансування будівництва (далі - ФФБ), фондів операцій з нерухомістю (далі - ФОН), інститутів спільного інвестування (далі - ІСІ), цільових облігацій – призвели до виникнення та активного зростання нових видів ризиків, знизили рівень довіри фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучаються для житлового будівництва. Практика здійснення у цій сфері фінансового контролю держави свідчить про його недостатній організаційний рівень, недосконале нормативно-правове регулювання, неврахування специфіки функціонування інструментів інвестування у житлове будівництво, що відповідно продукує формування системи фінансового контролю, яка не в повній мірі відповідає потребам та вимогам ринку, не перешкоджає зростанню проявів шахрайства та системних фінансових порушень. Тому існує потреба у розробці інноваційних інституційних засад та адекватного механізму здійснення контролю щодо фінансових інститутів, які використовують інструменти інвестування у житлове будівництво.

Теоретико-методологічною базою дослідження є праці закордонних та вітчизняних науковців і фахівців у сферах: розробки механізмів фінансування та інвестування житлового будівництва – В. Воськало, Р. Грінченко, Н. Доценко-Білоус, Р. Завортнього, В. Кравченка, С. Науменкової, К. Паливоди, Ю.Пінчук, В. Поляченка, Т.Савчук, І. Чалого, Т. Шевчук; проблем фінансового контролю держави – І. Басанцова, Ф. Бутинця, О. Василика, Н. Виговської, В.Дереконя, Г.Дмитренка, І. Дрозд, Л. Савченко, І. Стефанюка, В. Федосова, В. Шевчука, С. Юрія та ін. Окремим питанням інвестиційного контролю присвячені роботи Н.Зачосової, М.Прошуніна, О.Мертенса, О.Редько та ін. Зарубіжний досвід організації фінансового контролю в умовах ринкової економіки висвітлено в працях В.В Бурцева, Е.А. Кочеріна, К. Ерроу, Т.Корнера, Н.Д.Погосяна, У. Шарпа, І. Шнабеля.

Проте з розширенням джерел фінансування житлового будівництва не зведені в єдину систему теоретичні розробки особливостей здійснення фінансового контролю інструментів інвестування у житлове будівництво. Вищезначені обставини зумовили вибір теми дисертаційного дослідження, визначили його мету і завдання.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертація виконана відповідно плану науково-дослідних робіт кафедри фінансів Державного вищого навчального закладу «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана» на тему «Фінансова інфраструктура ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0107U001336) та «Макрофінансові стабілізатори в системі державного регулювання економічного розвитку» (номер державної реєстрації 0113U004262), в межах яких автором виявлено зміни інституційних основ фінансового контролю держави, зумовлені впливом ринкової

трансформації процесу інвестування житлового будівництва та розроблено методичні рекомендації удосконалення механізму контрольних дій щодо інструментів залучення коштів на основі ризик-орієнтованого підходу.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційної роботи є поглиблення теоретико-методичних засад та виявлення змін інституційних основ фінансового контролю держави, зумовлених впливом ринкової трансформації процесу інвестування житлового будівництва та розробки методичних рекомендацій удосконалення механізму контрольних дій щодо інструментів інвестування житлового будівництва на основі ризик-орієнтованого підходу.

Досягнення поставленої мети передбачає реалізацію таких завдань:

- оцінити сучасні науково-теоретичні підходи до визначення змісту фінансового контролю з позицій його впливу на взаємовідносини з приводу інвестування в житлове будівництво;
- виявити особливості ринкової трансформації фінансових відносин, які виникають в процесі комбінованого використання інструментів інвестування житлового будівництва;
- з'ясувати сутність, структуру, специфіку та здійснити систематизацію механізмів фінансового контролю конкретних інструментів інвестування в житлове будівництво та акцентувати увагу на аналізі шахрайських операцій;
- обґрунтувати доцільність посилення аналітичних функцій фінансового контролю держави у сфері інвестування житлового будівництва та запропонувати практичні рекомендації щодо впровадження ризик-орієнтованих технологій шляхом використання фінансового розслідування;
- визначити аспекти взаємовідносин державно-суспільного партнерства, здійснити критичний аналіз механізмів громадського контролю, обґрунтувати пріоритети та умови його оптимізації;
- оцінити інституційний досвід європейської системи фінансового контролю і запропонувати конкретні шляхи його впровадження у вітчизняну практику;
- розробити алгоритми та методичні рекомендації щодо проведення контрольних дій відносно компаній, які використовують інструменти інвестування у житлове будівництво, в т. ч. інспектування Державної аудиторської служби України (далі – Держаудитслужба) у формі тематичних ревізій щодо виконання функції фінансового посередника – управителя фонду фінансування будівництва банківськими установами державної форми власності.

*Об'єктом дослідження* є система фінансового контролю в сфері інвестування житлового будівництва.

*Предмет дослідження* – теоретичні, методичні та практичні аспекти організації і здійснення фінансового контролю в частині використання інструментів інвестування в житлове будівництво.

*Методи дослідження.* Для вирішення поставлених у роботі завдань у процесі дослідження використані методи: економічного аналізу – при вивченні теоретичних основ фінансового контролю; системного аналізу – в процесі дослідження фінансових порушень в т. ч. шахрайських дій; синтезу – при дослідженні основних напрямів здійснення фінансового контролю інструментів

інвестування у житлове будівництво; методи економіко-математичного моделювання і експертних оцінок – при розробці структурно-функціональної моделі фінансового контролю держави.

*Інформаційну базу дослідження* склали матеріали аналітичних довідок Державного комітету статистики України, Рахункової палати України, дані звітів про контрольно-ревізійну роботу підрозділів Держаудитслужби, Державного комітету фінансового моніторингу, Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, вибіркового монографічного обстеження, наукові праці, аналітичні розрахунки автора.

**Наукова новизна одержаних результатів** дослідження визначена такими основними положеннями:

*удосконалено:*

- методичні рекомендації проведення тематичних ревізій фінансових компаній – управителів ФФБ, ФОН, ІСІ та компаній-емітентів цільових облігацій на основі поглибленої оцінки фактів, послідовного аналізу та оцінки законності і ефективності використання фінансових ресурсів, що сприяє забезпеченню цільового характеру інвестицій та мінімізації ризиків інвестиційних угод;

- структурно-організаційну будову фінансового контролю держави з урахуванням системних протиріч фінансового контролю, які полягають у поєднанні прийомів жорсткої детермінації, вертикальної підпорядкованості та західних інновацій, які базуються на ліберальних суспільних установах, продукує доцільність його інституціональної модифікації на основі пріоритету принципу «професійного» фактору шляхом запровадження спеціальних інститутів громадського контролю самоврядних організацій, що дозволить наблизитися до вимог законодавства ЄС;

- дефініцію «фінансове розслідування», яке на відміну від існуючих інтерпретацій, розглядається як інформаційно-технологічний комплекс, в рамках якого відбувається не розмежування, а інтеграція форм та методів фінансового контролю держави: нагляду, моніторингу, перевірки, ревізії, аудиту та здійснюється аналітичне й системне групування, що створює важливі передумови для підвищення інституційної спроможності, функціональної ефективності та результативності контрольних дій;

- методичні підходи та практичні рекомендації щодо приведення діяльності Нацкомфінпослуг, НКЦПФР, Держаудитслужби у відповідність до стандартів ЄС на основі інституційної і фінансової незалежності на засадах достатності повноважень і права на вжиття заходів та персональної відповідальності, а також підвищення: а) організаційного потенціалу (систем, процесів, процедур, необхідних для практичної контрольної діяльності); б) професійного кадрового потенціалу співробітників органів контролю та інформаційно-технічного забезпечення.

*дістали подальшого розвитку:*

- процедури фінансового контролю держави конкретних інструментів інвестування, спрямовані на забезпечення використання єдиних підходів та

стандартів контрольної діяльності для пріоритетного захисту прав інвесторів на основі невідворотності відповідальності компаній – забудовників, які залучили кошти для фінансування житлового будівництва;

- комплексний підхід до оцінювання результатів ринкової трансформації контрольного середовища у сфері інвестування житлового будівництва, за результатами якого виявлено наявність комбінованого використання інструментів інвестування, які в результаті інтенсивної взаємодії, взаємопроникнення та зрощення перетворюються на недиверсифіковані фінансові бінарні механізми, що призводить до ускладнення економічних зв'язків, зростання динамізму фінансових операцій та потребує використання специфічних підходів до процесу фінансового контролю;

- теоретико-методологічні підходи до ідентифікації та систематизації ризиків, зумовлених шахрайськими діями, пов'язаними з використанням конкретних інструментів інвестування житлового будівництва – цільових облігацій, інститутів спільного інвестування, фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, що створює підґрунтя для прийняття оптимальних управлінських рішень щодо застосування ефективних форм та методів фінансового контролю держави;

- засади планування тематичного інспектування Держаудитслужби шляхом використання організаційно-управлінської моделі, побудованої на основі комбінування окремих модулів – розділів програми, які орієнтовані на перевірку певних інструментів інвестування в житлове будівництво згідно з розробленим алгоритмом оцінки їх специфічних ризиків, що дає змогу забезпечити зміщення контрольних дій у бік персоналізації, диференціації методик, перепроєктування технологій контролю з урахуванням їх складності, пріоритетності, доцільності;

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в можливості їх використання під час здійснення Програми економічних реформ відповідно до «Стратегії сталого розвитку «Україна-2020», затвердженої Указом Президента України від 12.01.2015 року № 5/2015. Розроблені методичні рекомендації використані Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку в процесі розробки та вдосконалення нормативно-правового регулювання контрольних дій за дотриманням інтересів фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучені для фінансування житлового будівництва за допомогою цільових облігацій (довідка від 06.04.2016 № 22/02/8007). Рекомендації дисертанта щодо шляхів імплементації стандартів ЄС в систему державного фінансового контролю використовуються в роботі департаменту з питань оборони та правоохоронної діяльності Рахункової Палати (довідка від 13.10.2016 № 18-1895). Методичні рекомендації щодо проведення тематичних ревізій виконання функцій фінансового посередника – управителя ФФБ використовуються спеціалістами Держаудитслужби (ДФІ) (довідка від 19/04/2016 № 05-14/623). Матеріали дисертаційного дослідження використані під час розробки пропозицій щодо вдосконалення управління ФФБ та ФОН ПАТ АКБ «Аркада» (довідка від 13.07.2016 № 1257/1).

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення і результати, викладені в дисертації, доповідалися й отримали схвальну оцінку на

міжнародних, всеукраїнських та інших науково-практичних конференціях, зокрема: у міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні тенденції розвитку наукової думки» (2011р, Одеса); тринадцятій міжнародній науковій конференції студентів та молодих учених «Управління розвитком соціально-економічних систем: глобалізація, підприємство, стале економічне зростання» (2012 р., Донецьк); міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Проблеми соціально-економічного розвитку підприємництва» (8–9 листопада 2012 р., Дніпропетровськ); III Міжрегіональній науково-практичній конференції «Соціально-економічний розвиток України та регіонів» (23 травня 2013 р., Івано-Франківськ); міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Перспективні питання економіки та управління» (17-18 квітня 2014 р., Дніпропетровськ); міжнародній науково-практичній конференції Institutionelle Grundlagen Für die Funktionierung der Ökonomik unter den Bedingungen der Transformation (23 травня 2014 року, Нюрнберг, Німеччина, II міжнародній науково-практичній конференції "Інноваційна економіка" (07-08 жовтня 2016 року, Одеса).

**Публікації**. За результатами дослідження опубліковано 20 наукових праць загальним обсягом 9,3 друк. арк., з них - 6 - у наукових фахових виданнях; 1 – у науковому фаховому виданні, яке зареєстроване в міжнародних наукометричних базах, 1 - у науковому виданні, яке зареєстроване в міжнародних наукометричних базах, 12 – в інших виданнях.

**Структура та обсяг дисертації**. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг дисертації налічує 202 сторінки комп'ютерного тексту. Дисертація має 8 таблиць на 8 сторінках, 48 рисунків на 44 сторінках, 6 додатків на 13 сторінках. Список використаних джерел включає 184 найменування.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

**У вступі** обґрунтовано актуальність теми, визначено мету, завдання, об'єкт і предмет дослідження, наукову новизну дисертації та практичне значення одержаних результатів, наведено відомості щодо їх апробації.

**У розділі I «Теоретико-методичні засади організації та здійснення фінансового контролю»** досліджено завдання та засади організації фінансового контролю держави, інструменти інвестування коштів у житлове будівництво та форми і методи фінансового контролю держави.

На основі критичного вивчення праць вітчизняних та зарубіжних учених базове і загальне поняття «фінансовий контроль» як функція управління конкретизовано автором залежно від сфери його застосування та предмету спрямування – інструментів інвестування у житлове будівництво. Виявлено зміст фінансового контролю у сфері інвестування житлового будівництва як управлінської діяльності органів державної влади, господарських, самоврядних і громадських організацій, спрямованої на оцінку дотримання норм накопичення та використання фінансових ресурсів для потреб житлового будівництва, виявлення і своєчасного блокування понаднормових відхилень, встановлення осіб,

відповідальних за нанесення збитків, та розробку пропозицій з метою підвищення ефективності використання акумульованих фінансових ресурсів.

Аналіз методів фінансового контролю інвестування житлового будівництва свідчить, що домінуючими є моніторинг та нагляд, які здійснюючи специфічні інформаційно-аналітичні дії, підвищують рівень інтелектуалізації системи фінансового контролю держави та спрямовані на процесуальні характеристики фінансових операцій, фіксацію проміжних результатів, чітку інтерпретацію особливостей функціонування інструментів інвестування у житлове будівництво, що дає змогу відслідковувати як фактичні, так і потенційні критичні події та приймати оперативні рішення. Аналіз автором мети використання такої форми фінансового контролю як аудит свідчить про її дискусійний характер, оскільки у вітчизняних умовах його суспільно корисна функція (підтвердження достовірності фінансових звітів і виявлення сумнівних фінансових операцій) є вторинною, а надання платних послуг в якості засобу підприємницької діяльності для задоволення бізнесових потреб – основною, що призводить до інваріантності висновків різних аудиторів щодо одних і тих же інструментів інвестування. Проведене дослідження свідчить, що використання вищезначених форм та методів проведення контрольних дій призводить до досягнення лише третього етапу схеми фінансового контролю (рис. 1).



Рис.1. Етапи контрольного процесу інвестування на ринку житлового будівництва  
Джерело: розроблено автором на основі власних досліджень

У вітчизняній практиці лише в незначній мірі використовуються методи контролю економічної вигідності, які надають можливість здійснити вихід за сферу бухгалтерської точності й законності та оцінювати доцільність витрат і дієвість прийнятих управлінських рішень.

Ризики практичного використання інструментів інвестування у житлове будівництво призводять до підвищення рівня криміналізації даного процесу через збільшення кількості економічних злочинів, що становить загрозу стабільності ринку житлового будівництва, оскільки сприяє зниженню як контрольованості фінансових операцій, так і рівня соціальної відповідальності. Забезпечення цільового характеру фінансування та мінімізації ризиків інвестиційних угод потребує використання форм і методів фінансового контролю, які здатні забезпечити зміщення в бік персоналізації в залежності від типу, ринкових функцій та фінансових операцій конкретних інструментів інвестування в сфері житлового будівництва – ІСІ, ФФБ, ФОН, цільових облігацій з урахуванням їх складності, пріоритетності, превентивності.



Здійснений аналіз результатів ринкової трансформації процесу фінансування житлового будівництва свідчить про ускладнення економічних зв'язків, безперервне зростання потоку інформації, динамічний характер фінансових операцій. Взаємодія, взаємопроникнення і зрощення фінансових та інвестиційних інструментів призводить до перетворення їх в бінарні інститути, які є потенційно гнучкими та ефективними інституціональними компонентами, які здатні забезпечити надходження інвестицій на ринок житлового будівництва.

У розділі 2 «Інституційні основи фінансового контролю інструментів інвестування у житлове будівництво» здійснено аналіз вітчизняної практики фінансового контролю інструментів інвестування – цільових облігацій, фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомості, інститутів спільного інвестування – та систематизовано ризики як використання інструментів інвестування, так і здійснення контрольних дій, а також розроблено відповідні алгоритми фінансового контролю.

Автором з'ясовано, що особливостями фінансового контролю ФФБ та ФОН є те, що він здійснюється як спеціальними підрозділами Нацкомфінпослуг за умови, якщо даний інструмент залучення коштів у житлове будівництво створюється фінансовою компанією, та НБУ і відділами внутрішнього аудиту, якщо управителем фондів фінансування будівництва є банківська установа. Наявність афілійованості між компанією-управителем і забудовником підвищує ризики інвесторів, оскільки управитель фактично не здійснює ефективного контролю за діяльністю останнього.

Встановлено системні проблеми фінансового контролю у формі нагляду ФФБ і ФОН з боку Нацкомфінпослуг: а) наявність тяганини, неоднозначного застосування норм законодавства, неповноти перевірок та стягнення штрафних санкцій; б) практична відсутність інституційної та операційної незалежності органу нагляду і, відповідно, ефективної діяльності експертів; відкритості та прозорості схвалення рішень, неготовності до здійснення ефективних дій та низького рівня оперативності; в) значні бюджетні обмеження, оскільки функціонування не здійснюється за рахунок платежів за послуги нагляду, як це має місце в європейській практиці, не дозволяють підтримувати належну кваліфікацію кадрів; сучасне програмне забезпечення та обладнання; г) низька швидкість обміну інформацією, оскільки вона базується виключно на кварталній звітності; запровадження регулярних комунікацій унеможлиблюється як імперативною поведінкою з боку одного із партнерів, так і спробами виходу за межі правового поля; проведення контролю лише за поданням звітів призводить до не виявлення недостовірної інформації, оскільки даний процес потребує аналізу первинних документів, аудиторського висновку та річної фінансової звітності підконтрольного об'єкта; г) низька відповідальність за ненадання, несвоєчасне надання або надання завідомо недостовірної інформації; д) дублювання діяльності суб'єктів контролю, її певна неузгодженість та розрізненість, оскільки функції, статус і сфери контрольних дій визначають різні законодавчі та нормативно-правові акти, які не забезпечують її системності.

Використання сертифікатів ФОН за умови значної суми емісії є складним і трудомістким, а існування різних підходів і методів визначення поточної вартості

житлової нерухомості продукує проблему оцінки чистих активів ФОН. Системною проблемою є практична неможливість проведення контрольних дій стосовно управління ФФБ державними банками та банками з державною участю підрозділами Державної аудиторської служби України внаслідок не відкриття банківської таємниці.

Проведений автором аналіз показав, що особливостями методичної основи фінансового контролю цільових облігацій є: переважне застосування методів документального контролю, диверсифікація джерел одержання відомостей, залучення установ, що обслуговують здійснення фінансових операцій, в якості агентів фінансового контролю, оскільки інформаційний моніторинг компанії-емітента здійснюють уповноважені рейтингові агентства шляхом встановлення кредитного рейтингу надійності облігацій та інвестиційної привабливості компаній-замовників та компаній-забудовників. Системними ризиками такого фінансово-кредитного механізму, як цільові облігації, є залежність від короткострокових коливань ринкової кон'юнктури, цін на житло та процентних ставок за кредитами; перекладання переважної частини ризиків на інвесторів, недостатність механізмів, що забезпечують відповідальність виконання умов інвестиційних угод.

Встановлено, що концептуально модель фінансового контролю механізмів спільного інвестування на ринку житлового будівництва складається з двох компонентів: контролю діяльності ІСІ, який сприяє зменшенню ризику несприятливого вибору і включає в себе аналіз інформації щодо установчих документів ІСІ, результатів його діяльності, інвестиційну стратегію, відносини з інвесторами та контролю компанії з управління активами (далі – КУА), спрямованого на аналіз системних ризиків у контексті взаємовідносин «індивідуальний інвестор – ІСІ – КУА» на основі співвідношення «дохід – ризик».

Ризики використання фінансового механізму ІСІ полягають у використанні цінних паперів з низькою ліквідністю, що призводить до банкрутства, штучного підняття вартості цінних паперів, конфлікту інтересів, зумовленого прагненням забезпечити зростання доходності ІСІ для зацікавлення потенційних інвесторів та гарантування високого рівня прибутку КУА. Громіздка структура управління ІСІ продукує наявність високих витрат та ускладнює застосування чітких і прозорих механізмів контролю за діяльністю КУА.

Розроблені автором алгоритми фінансового контролю різних інструментів інвестування у житлове будівництво містять контрольні дії щодо правомірності прийняття рішення та дотримання порядку випуску цільових облігацій, виконання емітентами обов'язків, покладених на них законом; встановлення статусу фінансової установи, наявності відповідної ліцензії, дозволу на емісію сертифікатів ФОН, дотримання порядку обліку коштів та майна на основі аналізу звітності ФФБ (рис. 2); перевірки нормативів професійної діяльності з управління активами інституційних інвесторів, проведення аналізу стану дотримання вимог до капіталу, розкриття інформації, страхування, відокремленого зберігання і обліку активів ІСІ, використання компенсаційних схем, рівня фінансової стійкості, диверсифікації клієнтської бази.



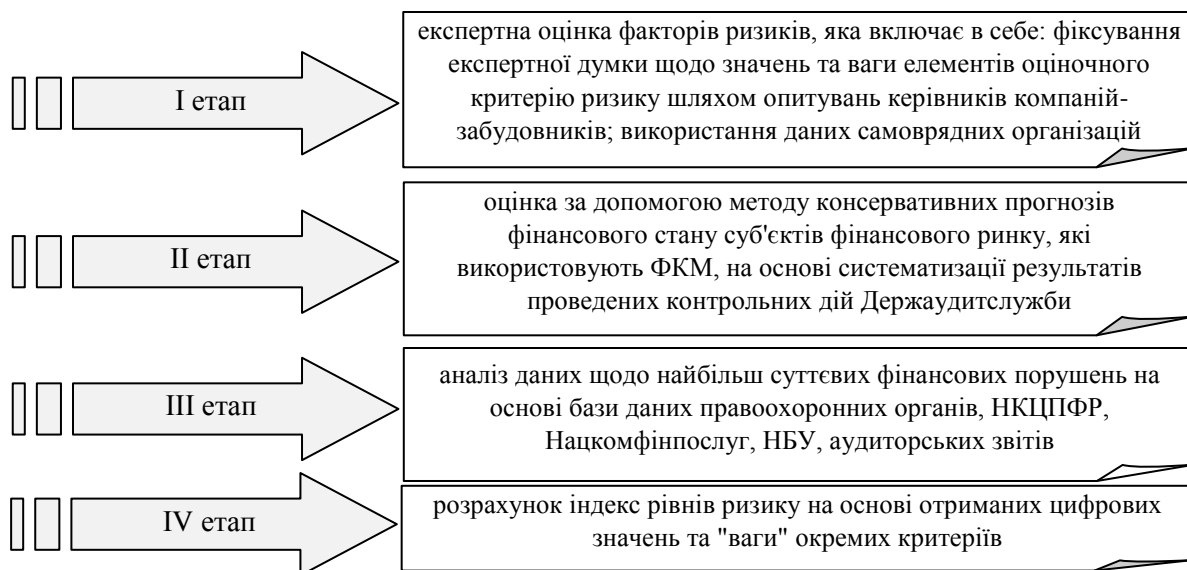
**Рис. 2. Критерії та нормативи діяльності компаній-управителів ФФБ**

Джерело: розроблено автором за даними Нацкомфінпослуг

У розділі 3 «Пріоритети та завдання підвищення ефективності фінансового контролю у сфері інвестування житлового будівництва» автором встановлено, що виявлення шахрайських дій відносно фінансових операцій, пов'язаних із залученням коштів фізичних та юридичних осіб (без наміру виконувати взяті зобов'язання щодо фінансування житлового будівництва) потребує як підвищення ролі інспектування як виду контрольної діяльності щодо виявлення фактів шахрайства в більш широкому європейському розумінні, так і переходу на вищий рівень якості здійснення контрольних дій щодо конкретних законодавчо визначених інструментів інвестування в житлове будівництво.

На основі дослідження виокремлені та проаналізовані конкретні шляхи підвищення оперативності інспектування, які полягають в переході до проведення його на основі аналізу ризиків фінансової діяльності об'єктів контролю шляхом використання структурної схеми багаторівневої системи оцінювання ризиків фінансування житлового будівництва, створеної на основі застосування методу експертних оцінок та консервативних прогнозів (рис. 3). Доцільно забезпечити домінування інноваційного програмно-організаційного підходу до проведення ревізії шляхом комбінування окремих модулів – розділів програми контрольного заходу, для яких характерна орієнтація як на певне коло суб'єктів контролю, які мають законодавчо визначені повноваження на здійснення контролю певних

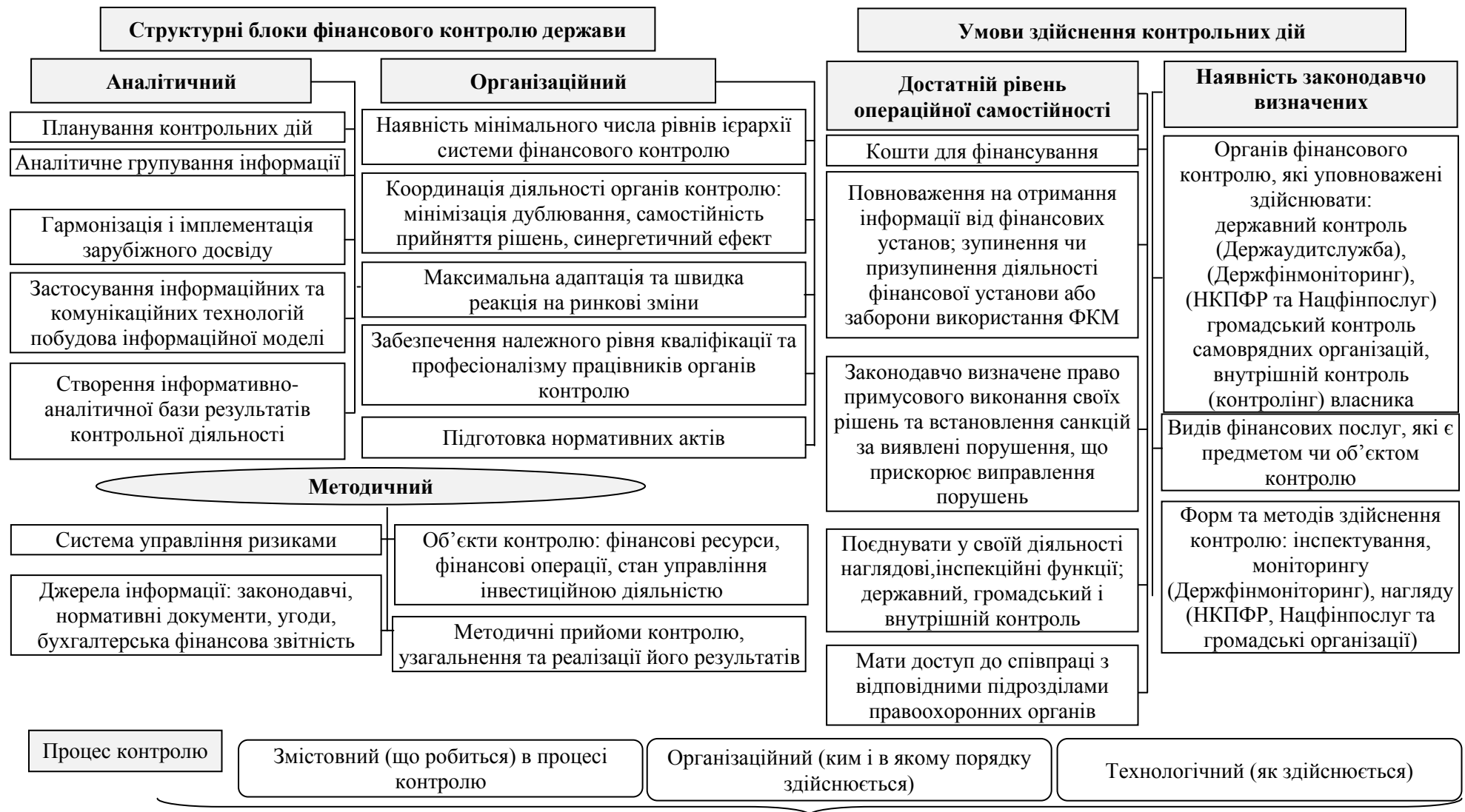
фінансових операцій, так і реалізації певного алгоритму проведення аналітичних процедур та застосування таких прийомів контролю, що враховують специфіку та особливості функціонування конкретних інструментів інвестування житлового будівництва.



**Рис. 3. Структурна схема багаторівневої системи оцінювання ризиків фінансування житлового будівництва (контрольно-оціночний алгоритм)**

Джерело: складено автором на основі власних досліджень

Оскільки модульна програма, як єдине структуроване ціле, являє собою комбінування типового та змінних модулів контролю та містить набір як регулюючих порядків, так і чітко сформульованих позицій для кожного учасника ревізії, відбувається певна оптимізація витрат, оскільки створюється можливість сконцентруватися на окремих принципово важливих напрямках контролю, здійснити цілеспрямовану, точкову, результативну контрольну дію, а не перевіряти усі фінансові документи підконтрольного об'єкта без урахування ризиків фінансових порушень. Тому об'єктом ревізії мають бути сумнівні, нетипові чи фіктивні фінансові операції, а контрольні заходи, що передбачають комплексне дослідження, слід організувати шляхом проведення фінансових аудитів. Лише за умови використання ревізії в якості елемента фінансового розслідування, а не реєстратора порушень, створюються передумови для підвищення якості та ефективності фінансового контролю держави і за умови заміни її іншими методами і формами контролю спрощуються не завдання та діяльність суб'єктів контролю, а стан порушників фінансової дисципліни. У зв'язку з вищезначеним слід відмітити, що державний фінансовий контроль у формі інспектування Держаудитслужби доцільно розглядати в якості важливого взаємодоповнюючого інструменту до зовнішнього аудиторського контролю і нагляду з боку НБУ, НКЦПФР, Нацкомфінпослуг, Держфінмоніторингу та внутрішнього контролю й аудиту.



**Рис. 4. Модель фінансового контролю держави інструментів інвестування у житлове будівництво**

На основі використання позитивного зарубіжного досвіду функціонування системи фінансового контролю держави встановлено, що вона має системно охопити процес щодо підвищення а) інституційного та методологічного потенціалу: повноважень, нормативно-правового забезпечення і контрольного середовища; б) організаційного потенціалу: систем, процесів, процедур, необхідних для практичної контрольної діяльності); в) професійного кадрового потенціалу працівників органів контролю та інформаційно-технічного забезпечення (рис. 4). Автором обґрунтована доцільність зміни ряду нормативно-правових актів, які жорстко обмежують здійснення контрольних процедур Державною аудиторською службою України. Так, відміна: а) обов'язкового попереднього повідомлення про проведення контрольних дій надасть можливість завдяки принципу раптовості мінімізувати ризики приховування порушень, знищення документів та створення перешкод щодо їх виявлення; б) обмежень в термінах проведення створить передумови для комплексного та ґрунтовного дослідження фінансової діяльності, оскільки значна кількість підконтрольних об'єктів є компаніями з великими об'ємами обігу коштів, мають розгалужену систему підрозділів, філій, тощо; в) обмежень періодичності проведення позапланових ревізій надасть можливість Держаудитслужбі в найкоротші терміни здійснювати контрольні заходи для документального підтвердження фактів фінансових зловживань, відомості про які містяться в дорученнях правоохоронних органів, тобто встановлені оперативним шляхом.

З метою підвищення результативності контрольних дій доцільним є забезпечення оперативного усунення виявлених порушень, відшкодування виявлених збитків, здійснення невідворотного покарання порушників фінансової дисципліни шляхом надання органам фінансового контролю права прямого звернення до суду, представляючи інтереси держави у цивільному та арбітражному судочинстві. Впровадження вищеозначених пропозицій створить передумови для повного охоплення контрольними діями компаній-управителів ФФБ та ФОН, КУА ІСІ та компаній-емітентів цільових облігацій, сприятиме розкриттю різних способів шахрайства та розкрадань, завуальованих в окремих фінансових операціях, підвищить відповідальність за прийняті рішення посадовими особами органів фінансового контролю держави.

Автором обґрунтовано та запропоновано доцільність інституційних змін фінансового контролю держави, які полягають не лише в розширенні повноважень органів контролю, а й удосконаленні його структури шляхом долучення до його процесу самоврядних професійних організацій та передачі їм частини державних контролюючих функцій з метою створення передумов для мінімізації можливості здійснення незаконних фінансових операцій, шахрайства, відмивання грошей, створення фінансових пірамід та забезпечення цільового використання залучених коштів інвесторів. Запропонований автором алгоритм проведення фінансового розслідування передбачає здійснення контрольних дій на консолідованій основі з правоохоронними органами та враховує надзвичайну складність структурних взаємозв'язків компаній-управителів ІСІ, ФФБ, ФОН,

тому потребує використання значно глибших за стандарти ревізії методичних прийомів, орієнтованих на об'ємні аналітичні дослідження матеріалів порушень, обов'язкове встановлення їх причин та осіб, винних у їх скоєнні.

Розроблені автором методичні рекомендації щодо проведення перевірок компаній-емітентів цільових облігацій та компаній-управителів ФФБ, ФОН, ІСІ максимально враховуючи конкретні економічні ситуації та вид інструментів інвестування, сприяють посиленню аналітичних функцій фінансового контролю держави, надають можливість здійснити вихід за сферу бухгалтерської точності й законності та оцінювати доцільність витрат і дієвість прийнятих управлінських рішень, забезпечуючи системність, комплексність, законність, об'єктивність, точність, оперативність, ефективність проведення контрольних дій.

### **ВИСНОВКИ**

У дисертації наведено теоретичне обґрунтування та нове вирішення науково-практичного завдання щодо фінансового контролю у сфері інвестування у житлове будівництво. Узагальнення науково-практичних матеріалів дослідження дало змогу зробити наступні висновки:

1. Економічну сутність та зміст поняття фінансовий контроль процесу інвестування житлового будівництва визначено як управлінську діяльність органів державного управління, господарських і самоврядних організацій, спрямовану на оцінку дотримання суб'єктами будівельного ринку норм (правил, стандартів) інвестування житлового будівництва, виявлення і своєчасного блокування понаднормових відхилень, встановлення осіб, відповідальних за нанесення збитків та розробку пропозицій з метою підвищення прозорості і ефективності використання акумульованих для житлового будівництва фінансових ресурсів.

2. Встановлено наявність системних протиріч фінансового контролю, які полягають у поєднанні прийомів жорсткої детермінації, вертикальної підзвітності та підпорядкованості, концентрації відповідальності за результати контрольних дій на вищому рівні системи управління та західними інноваціями, які базуються на ліберальних суспільних установах та певній публічності результатів контролю, що призводить до системних змін інституційних основ фінансового контролю, які полягають у зростанні ролі фінансового контролю держави, оскільки розширюється сфера його дії в т. ч. шляхом інституціональної модифікації, коли на основі пріоритету принципу «професійного фактору» створюється ефективна система взаємодії суб'єктів контролю і бізнесу завдяки запровадженню спеціальних інститутів громадського контролю самоврядних організацій.

3. Організаційно-структурні та прикладні проблеми фінансового контролю держави у сфері інвестування в житлове будівництво полягають у невпорядкованості структури та ієрархії суб'єктів контролю, зосередженні наглядових і регуляторних функцій у одних і тих же посадових осіб, що призводить до домінування відомчих інтересів, практичній відсутності як інституційної та операційної незалежності, так і відкритості та прозорості схвалення рішень, низькому рівні оперативності, неготовності до здійснення

жорстких дій, вузькому колі повноважень щодо застосування санкцій, неналежній кваліфікації кадрів, бюджетних обмеженнях, слабкій технологічній забезпеченості в т. ч. відсутності сучасного програмного забезпечення та обладнання, слабкому розвитку саморегулювання фінансових інститутів за умови існування значної кількості пов'язаних учасників, що знижує мобільність та дієздатність контрольних дій, призводять як до практичної відсутності єдиних принципів контролю, ризик-орієнтованого підходу, цілісності, системності та координації дій, так і до дублювання та неузгодженості в діяльності суб'єктів фінансового контролю.

4. Ринкова трансформація контрольного середовища полягає у комбінованому використанні інструментів залучення коштів у житлове будівництво: цільових облігацій, ІСІ, ФФБ, ФОН, потенційні можливості яких здатні забезпечити узгодженість та взаємну впорядкованість процесу акумуляції вільних фінансових ресурсів. Установлено, що ускладнення економічних зв'язків, зростання потоку інформації, динамізм фінансових операцій в умовах недостатнього ступеню зрілості не диверсифікованих фінансових інститутів призводять до виникнення нових видів ризиків, складних шахрайських схем, які здійснюються фактично під оболонкою цивільно-правових договорів з використанням прогалин законодавства, в т. ч. маніпуляції при оцінці житлової нерухомості, яка виступає в якості застави.

5. Врахування специфіки конкретних інструментів інвестування у сфері житлового будівництва потребує систематизації ризиків їх використання, а саме: а) цільових облігацій: наявність прихованих «вбудованих» додаткових умов обігу, недосконалість стандартизації та рейтингування, відсутність інституту та механізмів колективних дій власників облігацій, неможливості притягнення до кримінальної відповідальності емітентів облігацій, відсутність дієвих механізмів реструктуризації та виконання зобов'язань емітента, недостатність механізмів, що забезпечують відповідальність виконання умов інвестиційних угод (стосовно термінів та якості будівництва), незабезпеченість цільових облігацій об'єктом нерухомості, під який випущені; б) інститутів спільного інвестування: збільшення кількості ІСІ та частки неякісних фінансових інструментів в активах в управлінні компаній з управління активами, недосконалість наявної методики коректної оцінки вартості чистих активів, відсутність механізмів гарантування інвестицій, низький рівень довіри інвесторів, брак ресурсів для відшкодування збитків; в) фондів фінансування будівництва: неналежне або несвоєчасне виконання робіт та введення в експлуатацію об'єкта житлового будівництва, несиметрична відповідальність управителів, неплатоспроможність компанії-забудовника, втрата коштів оперативного резерву, обмеження щодо вибору банківських установ в якості управителя ФФБ компанією-забудовником; г) ФФБ: складний порядок отримання дозволу на право здійснення емісії сертифікатів ФОН, значна сума емісії сертифікатів, відсутність диверсифікованості інвестицій ФОН, в т. ч. за її географічним розташуванням.

б. Алгоритми фінансового контролю держави конкретних інструментів залучення коштів у житлове будівництво включають: планування, процедуру



проведення контрольних заходів, реалізацію повноважень щодо застосування заходів впливу, створення інформаційно-аналітичної інфраструктури на основі єдності методичної бази та використання єдиних підходів та стандартів з урахуванням системи векторів нормативного регулювання контрольної діяльності: законності, прозорості, невідворотності відповідальності, презумпції сумлінності підконтрольного об'єкту, об'єктивної неупередженості суб'єкту контролю, пріоритетного захисту прав інвесторів, пруденційності, гласності результатів, повноти охоплення контролем фінансових компаній-управителів та емітентів цільових облігацій.

7. Приведення системи фінансового контролю держави у відповідність до стандартів ЄС має системно охопити процес підвищення інституційного, методологічного кадрового потенціалу та інформаційно-технічного забезпечення і продукує доцільність використання фінансового розслідування – комплексу заходів, в рамках якого відбувається не розмежування, а інтеграція як форм та методів ФКД: нагляду, моніторингу, ревізії, перевірки, аудиту, так і непрямих методів слідчо-юридичного обґрунтування: доведення вигоди від скоєних порушень, аналітичне й системне групування, які виступають в якості елементів єдиного інформаційно-технологічного комплексу на чіткій і стабільній законодавчій основі, адекватній системі формування і розподілу фінансових ресурсів.

8. Науково-методичний підхід до організації тематичного інспектування на основі багаторівневої системи оцінювання ризиків інвестування та фінансування житлового будівництва полягає в зміщенні методик контролю, коригуванні планування та використання механізму організаційно – управлінської моделі, побудованої на основі комбінування окремих модулів - розділів програми, які орієнтовані на перевірку певних інструментів інвестування у сфері житлового будівництва згідно розробленого алгоритму оцінки їх специфічних ризиків.

9. Методичні рекомендації проведення тематичних ревізій фінансових компаній-управителів ФОН, ФФБ, ІСІ та компаній-емітентів цільових облігацій, які розроблені з врахуванням складності їх структурних взаємозв'язків, відрізняються від існуючих стандартів контролю структурою та набором методичних прийомів поглибленого вивчення фактів, послідовного аналізу та оцінки законності, ефективності, результативності і цільового використання залучених у фізичних та юридичних осіб фінансових ресурсів. Застосування запропонованих рекомендацій дозволяє комплексно перевірити параметри діяльності компаній-емітентів цільових облігацій, КУА, компаній-управителів ФФБ та ФОН органами Держаудитслужби, НКЦПФР, Нацкомфінпослуг при проведенні контрольних заходів.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

*У наукових фахових виданнях:*

1. Суркова Ю. О. Будівельно-ощадні каси - ефективний механізм системи фінансування будівництва житла / Ю.О. Суркова // Ринок цінних паперів України. - К.: КНЕУ. – 2009. - № 1-2. - С. 77-88 (1,0 д.а.).

2. Суркова Ю.О. Механізм фінансування житлового будівництва в умовах економічного спаду / Ю.О. Суркова // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Збірник наукових праць. - К.: КНУБА, 2009. - Вип. 20- С. 135-144 (0,6 д.а.).

3. Суркова Ю.О. Проблеми реалізації інноваційної моделі розвитку у вітчизняному будівельному комплексі / Ю.О. Суркова // Фінанси України. – 2008. - № 6 (151). - С. 99-110. (0,8 д.а.).

4. Суркова Ю.О. Самоврядні організації як модель державно-суспільного партнерства на будівельному ринку України / Ю.О. Суркова // Вісник Київського національного торговельно-економічного університету. - 2009. – № 1. - С. 25-36. (0,7 д.а.).

5. Суркова Ю.О. Фінансовий контроль у будівництві: теоретичні засади здійснення та українські реалії / Ю.О. Суркова // Наукові праці Науково-дослідного фінансового інституту. – 2009. -№ 2(47). - С. 143-152. (0,6 д.а.).

6. Суркова Ю.О. Податок на житлову нерухомість як зміна ідеології на ринку житла / Ю.О. Суркова // Економічний вісник НТУУ «КПІ». Збірник наукових праць. – К.: ТОВ ВД «ЕКМО», 2011 (8).- С. 259-267 (1 д.а.).

*У науковому фаховому виданні, що входить до міжнародних наукометричних баз:*

7. Суркова Ю.О. Європейські стандарти фінансового контролю на ринку житлового будівництва / Ю.О. Суркова // Управління розвитком. (Socionet, RePEc, Google Scholar) Збірник наукових праць 2015. - №3. – с. 30 – 37 (0,6 д.а.).

*У науковому виданні, що входить до міжнародних наукометричних баз:*

8. Суркова Ю.О. Фінансове розслідування механізмів інвестування житлового будівництва / Ю.О. Суркова // Економіка і фінанси (РІНЦ, Index Copernicus International). – 2014. - № 4. с. 68-72. (0,4 д.а.)

*В інших виданнях:*

9. Суркова Ю.О. Фінансовий контроль як чинник оптимізації ціноутворення на будівельному ринку / Ю.О. Суркова // Фінансовий контроль. – 2008. - № 3 (44). – с. 48 – 51. (0,5 д.а.)

10. Суркова Ю.О. Імплементация елементів зарубіжного досвіду фінансування житлового будівництва в Україні / Ю.О. Суркова // Сучасні тенденції розвитку наукової думки. Економічні науки: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції 31.01- 14.02.2011р. - Одеса. – с. 231-237.(0,5 д.а.)

11. Суркова Ю.О. Банківське іпотечне кредитування. Шахрайства та розслідування / Ю.О. Суркова // Фінансовий контроль. – 2012. - № 12. - с. 26-29. (0,5 д.а.)

12. Суркова Ю.О. Моніторинг як форма контролю на ринку житлового будівництва / Ю.О. Суркова // Проблеми соціально-економічного розвитку підприємництва: збірник матеріалів міжнародної науково-практичної інтернет-конференції 8–9 листопада 2012 р. - Дніпропетровськ: «Герда», 2012.- с. 258 – 260. (0,1 д.а.)

13. Суркова Ю.О. Системний аудит державних цільових житлових програм / Ю.О. Суркова // Управління розвитком соціально-економічних систем: глобалізація, підприємство, стале економічне зростання: праці тринадцятої міжнародної наукової конференції студентів та молодих учених. – Донецьк, 2012. - с. 231 – 233. (0,2 д.а.)

14. Суркова Ю.О. Нагляд як форма фінансового контролю діяльності управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю / Ю.О. Суркова // Соціально-економічний розвиток України та регіонів: збірник матеріалів II Міжрегіональної науково-практичної конференції. - Івано-Франківськ: ГО «ЗУНТ», 2013. – Вип. 4. – С. 62-64. (0,5 д.а.)

15. Суркова Ю.О. Вітчизняна практика фінансового контролю інститутів спільного інвестування / Ю.О. Суркова // Перспективні питання економіки та управління: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної Інтернет – конференції. - [Електронний ресурс] Режим доступу: [http://conf.at.ua/archive/17\\_18\\_04\\_2014.pdf](http://conf.at.ua/archive/17_18_04_2014.pdf). (0,2 д.а.)

16. Суркова Ю.А. Риски инвестирования жилищного строительства как предмет финансового контроля / Ю.О. Суркова // Institutionelle Grundlagen Für die Funktionierung der Ökonomik unter den Bedingungen der Transformation. Sammelwerk der wissenschaftlichen Artikel. Vol. 2 – Verlag SWG imex GmbH, Nürnberg, Deutschland, 2014- S. 175-179. (0,2 д.а.)

17. Суркова Ю. О. Фінансовий контроль цільових (житлових) облігацій / Ю.О. Суркова // Фінансовий контроль. - 2013. - №8. - с. 22-24. (0,3 д.а.)

18. Суркова Ю.О. Фінансовий контроль у країні вранішнього сонця: міжнародне партнерство / Ю.О. Суркова // Фінансовий контроль. - 2015. - № 6.-с. 54-57.(0,3 д.а.)

19. Суркова Ю.О. Махінації у сфері нерухомості. Досліджуємо шахрайські схеми / Ю.О. Суркова // Фінансовий контроль. - 2015. - № 10.-с. 42-43. (0,1 д.а.)

20. Суркова Ю. О. Особливості обліку залучених активів управителями фондів фінансування будівництва / Ю.О. Суркова // Іноваційна економіка: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 07-08 жовтня 2016 р.). - Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2016. – с. 21-24. (0,2 д.а.)

## АНОТАЦІЯ

**Суркова Ю.О. Фінансовий контроль у сфері інвестування в житлове будівництво. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – Гроші, фінанси і кредит. – ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана», Київ, 2017.

Дисертацію присвячено дослідженню особливостей здійснення фінансового контролю у сфері інвестування у житлове будівництво. У роботі розкрито підхід до розуміння основних організаційно-структурних та прикладних проблем інструментів інвестування у житлове будівництво: цільових облігацій, фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування. Встановлено, що ринкова трансформація контрольного середовища призводять до виникнення нових видів ризиків. Обґрунтовано доцільність системних змін інституційних основ фінансового контролю та розроблено алгоритми контрольних дій щодо конкретних інструментів інвестування. Окреслено етапи ризик-орієнтованого планування тематичного інспектування Державною аудиторською службою України на основі комбінування окремих модулів. Запропоновано шляхи підвищення ефективності фінансового контролю держави на основі його приведення у відповідність до стандартів ЄС шляхом інституційної та методологічної модифікації. Розроблено механізми забезпечення ефективності фінансового контролю інвестування у сфері житлового будівництва шляхом використання методичних рекомендацій щодо проведення ревізій та фінансового розслідування.

**Ключові слова:** фінансово-кредитні механізми інвестування житлового будівництва, методи фінансового контролю, цільові облігації, фонди фінансування будівництва, інститути спільного інвестування, фінансове розслідування, фінансовий моніторинг і нагляд, ризики інвестування, алгоритми проведення контрольних дій.

## АННОТАЦИЯ

**Суркова Ю.А. Финансовый контроль в сфере инвестирования в жилищное строительство.– Рукопись.**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.08 – Деньги, финансы и кредит. – ГВУЗ «Киевский национальный экономический университет имени Вадима Гетьмана». – Киев, 2017.

Диссертация посвящена исследованию особенностей осуществления финансового контроля в сфере инвестирования в жилищное строительство. В работе определен экономический смысл понятия финансовый контроль в сфере инвестирования в жилищное строительство. Раскрыт подход к пониманию основных организационно - структурных и прикладных проблем инструментов инвестирования в жилищное строительство: целевых облигаций, фондов финансирования строительства, фондов операций с недвижимостью, институтов совместного инвестирования. Установлено, что рыночная трансформация контрольной среды, комбинированное использование инструментов инвестирования способствует возрастанию потока информации и динамизма финансовый операций, что приводит к возникновению новых видов рисков. Систематизированы риски использования конкретных способов привлечения денежных средств инвесторов жилищного строительства, доказана

целесообразность использования специфических подходов к проведению контрольных действий относительно инструментов инвестирования.

Установлено наличие системных противоречий финансового контроля: существования приёмов жёсткой детерминации и вертикальной подчинённости и европейскими инновациями, базирующимися на либеральных общественных установках, что приводит к необходимости использования профессионального фактора путем создания специальных институтов общественного контроля самоуправляемых строительных организаций. Обоснована целесообразность системных изменений институциональных основ финансового контроля и разработаны алгоритмы контрольных процедур относительно конкретных инструментов инвестирования с учетом их сложности и приоритетности. Определены этапы риск – ориентированного планирования тематического инспектирования Государственной аудиторской службой Украины на основе комбинирования отдельных модулей.

Предложены пути повышения эффективности финансового контроля государства на основе его соответствия стандартам ЕС путем институциональной и методологической модификации. Доказана целесообразность использования финансового расследования, в котором на основе интеграции форм и методов финансового контроля осуществляется системный анализ финансовой документации, что способствует повышению функциональной эффективности и результативности контрольных процедур.

Разработаны механизмы обеспечения эффективности финансового контроля инвестирования в сфере жилищного строительства путем использования методических рекомендаций проведения ревизий и финансового расследования на основе углубленного изучения фактов, последовательного анализа и оценки законности финансовых операций, что способствует обеспечению целевого использования инвестиций и минимизации рисков заключенных договоров.

**Ключевые слова:** финансово-кредитные механизмы инвестирования жилищного строительства, методы финансового контроля, целевые облигации, фонды финансирования строительства, институты совместного инвестирования, финансовое расследование, финансовый мониторинг и надзор, риски инвестирования, алгоритмы проведения контрольных действий.

### **Annotation**

**Surkova Y.O. The financial control in the sphere of housing investment. - Manuscript.**

Dissertation for the degree of candidate of economic sciences, specialty 08.00.08. - Money, finance and credit. – SHEE «Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman», Kyiv, 2017.

The dissertation is dedicated to the research of peculiarities of implementation of the financial control in the sphere of housing investment. In this work the approach to the understanding of basic organizational, structural and applied problems of the investment instruments in the housing is developed, i.e. target bonds, building

financing funds, real-estate transactions funds, collective investment scheme. It is fixed, that market transformation of the control environment leads to the rise of new kinds of risks. The suitability of system changes of the institutional bases of financial control is proved has been proved and the algorithms of control operations concerning concrete investment instruments also have been elaborated. The phases of risk oriented planning of the thematic inspection by The State Audit Service of Ukraine on the basis of combining of separate modules have been formed. The ways of rise of the efficiency of financial control of the state are proposed on the basis of its adapting to the standards of the EU by institutional and methodological modification. The mechanisms of the efficiency provision of the financial control of investment in the sphere of housing on the basis of usage of the methodical recommendations concerning overhaul and financial investigation have been worked out.

**Key words:** financial credit mechanisms of the housing investment, methods of the financial control, target bonds, building financing funds, collective investment scheme, financial investigation, financial monitoring and control, risks of the investment, algorithms of realization of the control operations.