

Угрозы и риски экономической безопасности компаний жилищного строительства: роль независимого аудита

Мацкуляк Иван Дмитриевич

Д-р экон. наук, проф. каф. экономической политики и экономических измерений
ORCID: 0000-0002-2550-0250, e-mail: mid48@mail.ru

Ярошук Анатолий Борисович

Д-р экон. наук, проф. каф. финансов и кредита
ORCID: 0000-0003-0217-0620, e-mail: yab.58@mail.ru

Азизов Ариф Алифович

Аспирант
ORCID: 0009-0008-8145-1239, e-mail: arif0199@yandex.ru

Государственный университет управления, г. Москва, Россия

Аннотация

Исследована роль независимого аудита как инструмента внешней независимой процедуры, вовлеченного в общий механизм финансового контроля, при выявлении угроз и вызовов экономической безопасности в среде функционирования компаний-застройщиков, специализирующихся на жилищном строительстве. На основании открытых данных проанализированы показатели состояния отрасли. Акцентировано внимание на особенностях экономической безопасности компаний отрасли жилищного строительства с учетом специфики производственно-операционного цикла. Рассмотрены теоретические составляющие классификации угроз, элементов и рисков экономической безопасности компаний в сфере жилищного строительства. Обозначены основные сложности, с которыми сталкивается аудиторская команда в процессе проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности таких компаний. Обоснованы основополагающие тезисы, закрепляющие роль независимого аудита в процессе выявления и классификации угроз экономической безопасности. Научная новизна результатов исследования заключается в предложенном проектно-процессном подходе (А.А. Азизов), который сублимирует деструктивные эффекты экономической, управленческой и контрольно-надзорной сред застройщиков, специализирующихся на жилищном строительстве, и направлен на создание условий, улучшающих достижение целевых показателей национальных и федеральных проектов по созданию комфортной и безопасной среды для жизни граждан. Предложена карта рисков, которая послужит научным императивом технологического инструментария при определении стратегии аудиторской проверки финансово-хозяйственной деятельности и процедур выявления угроз экономической безопасности компаний-застройщиков.

Ключевые слова

Экономическая безопасность, независимый аудит, классификация угроз, риски, компании жилищного строительства, карта рисков, государственное регулирование

Для цитирования: Мацкуляк И.Д., Ярошук А.Б., Азизов А.А. Угрозы и риски экономической безопасности компаний жилищного строительства: роль независимого аудита // Вестник университета. 2025. № 4. С. 94–106.



Threats and risks to housing construction companies' economic security: independent audit role

Ivan D. Matskulyak

Dr. Sci. (Econ.), Prof. at the Economic Policy and Economic Measurements Department
ORCID: 0000-0002-2550-0250, e-mail: mid48@mail.ru

Anatoly B. Yaroshchuk

Dr. Sci. (Econ.), Prof. at the Finance and Credit Department
ORCID: 0000-0003-0217-0620, e-mail: yab.58@mail.ru

Arif A. Azizov

Postgraduate Student
ORCID: 0009-0008-8145-1239, e-mail: arif0199@yandex.ru

State University of Management, Moscow, Russia

Abstract

Independent audit role as an instrument of external independent procedure, involved in the general mechanism of financial control, in identifying threats and challenges to economic security in developer companies specializing in residential construction operating has been studied. On the basis of open data, the indicators of the industry's state have been analyzed. Attention has been emphasized on the peculiarities of economic security of companies in the housing construction industry, considering the specifics of production and operational cycle. Theoretical components of classification of threats, elements, and risks of economic security of companies the housing construction sphere have been considered. The main difficulties faced by an audit team in the process of accounting (financial) statements verification in such companies have been outlined. The fundamental theses that consolidate independent audit role in the process of identifying and classifying threats to economic security have been substantiated. Scientific novelty of the study results lies in the proposed project and process approach (A.A. Azizov), which sublimes the destructive effects of economic, managerial, and control and supervisory environments of developers specializing in housing construction, and is aimed at creating conditions that help achieving target indicators of national and federal projects to create a comfortable and safe environment for citizens. A risk map has been proposed, which will serve as a scientific imperative of technological tools in determining the strategy of financial and economic activity audit and procedures for identifying threats to developers' economic security.

Keywords

Economic security, independent audit, threat classification, risks, housing construction companies, risk map, state regulation

For citation: Matskulyak I.D., Yaroshchuk A.B., Azizov A.A. (2025) Threats and risks to housing construction companies' economic security: independent audit role. *Vestnik universiteta*, no. 4, pp. 94–106.



ВВЕДЕНИЕ

В условиях роста инвестиционной активности экономических субъектов на внутреннем рынке жилищного строительства и трендов по ужесточению финансово-кредитной политики компании сталкиваются с новыми угрозами и вызовами экономической безопасности. Динамика изменений по ключевым показателям развития специализированных застройщиков за 2022–2024 гг. (количество застройщиков, объем сданной жилой площади, индивидуальное жилищное строительство, количество многоквартирных домов и т.д.) свидетельствует о росте и увеличении конкуренции в данной сфере бизнеса. Так, по данным цифровой платформы Единой информационной системы жилищного строительства¹, на начало календарного 2025 г. в Российской Федерации (далее – РФ, Россия) было зарегистрировано 4,196 тыс. застройщиков, из них 4,114 тыс. использовали счета эскроу (97,03 %). В течение первого квартала 2025 г. показатель зарегистрированных вырос на 44 застройщика, а эскроу счета использовали уже 4,168 тыс. застройщика, или 99,33 %. Поскольку строительная отрасль важна и многогранна, обосновать ее влияние на экономическую безопасность несложно: развитие инфраструктуры и техническое перевооружение объектов капитального строительства, возведение объектов строительства федерального и критического назначения, создание комфортной и безопасной жилищной среды определяют ее как один из приоритетов стратегического планирования, как одну из задач, обеспечивающей экономическую безопасность РФ^{2,3}.

В последнее время активно развиваются механизмы привлечения средств из разных источников, в том числе от граждан и юридических лиц, для объектов капитального строительства. Возникла крайне важная научная задача – выявить особенности, закономерности, проблемы и процедуры применения эскроу-счетов, специфику создания механизмов, обеспечивающих экономическую безопасность, связанных в том числе с привлечением денежных средств для долевого строительства, возмещения затрат на строительство. Важными направлениями исследований являются выявление и систематизация рисков, связанных с использованием эскроу-счетов, как для застройщиков, так и для дольщиков. Особое внимание следует уделить разработке механизмов минимизации этих рисков и обеспечению надежной защиты прав и законных интересов всех участников долевого строительства. В связи с этим должностные лица федеральных органов исполнительной власти, руководители компаний жилищного строительства, заинтересованная широкая общественность все больше будут уделять внимание качеству и мониторингу состояния экономической безопасности при строительстве объектов. Вносятся поправки к целевым показателям и индикаторам в национальных и федеральных проектах, корректируются стратегии развития и дальнейшего роста показателей и устойчивого финансового положения компаний.

Объективно важным и независимым контрольно-аналитическим инструментом, направленным на установление и раннее обнаружение случаев экономических угроз и рисков, является рационально выстроенная система внешнего контроля в виде независимого аудита (аудиторской проверки). Возрастают роль и значимость независимого аудита как ключевого элемента системы экономической безопасности строительных компаний. Независимый аудит позволяет не только выявить текущие финансовые риски и уязвимости, но и оценить эффективность системы внутреннего контроля, предоставляя руководству объективную картину финансового состояния компании.

Результаты аудита становятся основой для разработки и внедрения корректирующих мер, направленных на укрепление экономической безопасности. Кроме того, независимый аудит способствует повышению прозрачности финансовой отчетности компании, что в свою очередь укрепляет доверие инвесторов, кредиторов и других заинтересованных сторон. Привлечение внешнего финансирования для реализации крупных проектов – важный для строительных компаний этап, требующий постоянных финансовых инвестиций.

Деятельность компаний специализированных застройщиков подвержена обязательной аудиторской проверке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Независимый аудит позволяет своевременно выявить слабые стороны внутреннего контроля компании жилого строительства и принять меры, способствующие минимизации угроз экономической безопасности компании жилого строительства.

¹ Единая информационная система жилищного строительства. Единый реестр застройщиков. Режим доступа: <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков> (дата обращения: 02.04.2025).

² Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года». Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/50542> (дата обращения: 02.04.2025).

³ Указ Президента Российской Федерации от 2 июля 2021 г. № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации». Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/47046> (дата обращения: 02.03.2025).

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ, ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ И НАУЧНЫЙ ОБЗОР

Настоящее исследование выстраивает свои обоснования и ключевые выводы, руководствуясь нормативной правовой базой, которая направлена на регулирование аспектов экономической безопасности, экономико-правовых отношений участников долевого строительства объектов недвижимости, специфики реализации независимого аудита финансовой отчетности компаний, специализирующихся на жилищном строительстве^{4,5,6,7,8,9}.

Целью настоящего исследования выступают выявление и систематизация ключевых угроз и рисков экономической безопасности компаний (застройщиков), специализирующихся на жилищном строительстве, а также оценка роли и значимости независимого аудита в контексте обеспечения устойчивого развития и финансовой стабильности этих организаций.

Одним из результатов исследования стало изучение ключевых угроз и рисков экономической безопасности субъектов учета, специализирующихся на жилищном строительстве. Так, разработанный проектно-процессный подход, предложенный А.А. Азизовым, сублимирует деструктивные эффекты экономической, управленческой и контрольно-надзорной сред застройщиков для создания благоприятных условий в достижении базисных целевых показателей по соответствующим национальным и федеральным проектам, направленным на создание комфортной и безопасной среды для жизни граждан. Предложен к обсуждению алгоритм интеграционного процесса эффективного распределения и использования ресурсов застройщиками в условиях максимальной транспарентности аудиторских процедур. Выделен комплексный подход, систематизирующий полезность проведения внешнего контроля в качестве независимого аудита в процессе выявления и классификации угроз экономической безопасности компаний, специализирующихся на жилищном строительстве.

В среде ученых, которые вложили свой вклад в исследования проблем долевого строительства, особенностей правоотношений, механизма привлечения денежных средств, анализа и оценки системы экономической безопасности субъектов, можно выделить Н.В. Квицинию, Н.И. Глотову, О.В. Грушину, А.А. Цыганова, В.Э. Керимова, М.В. Ольшанскую [1–6]. Вопросы независимого аудита, обеспечения существенности при формировании аудиторских доказательств и взаимосвязи результатов аудиторских процедур с экономической безопасностью субъектов учета отражены в научных трудах В.В. Говди, Н.В. Тимофеевой, Н.А. Казаковой, Ж.А. Кеворковой, А.Г. Чураева [7–11].

В исследовании применялся современный методологический инструментарий, направленный на обоснование и достижение поставленной цели. В частности, задействованы экономический, статистический, сравнительный методы, а также структурно-функциональный и финансово-экономический анализы. Инструментарий исследования включал процессный и системный подходы, анализ финансово-хозяйственной деятельности, методы и приемы научной абстракции, а также другие общенаучные подходы и методы, позволившие всесторонне изучить предмет исследования.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ДАЙДЖЕСТ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аналитический дайджест состояния основных показателей развития жилищного строительства в России взят в интервале трех периодов по состоянию на 31 марта 2025 г., 31 марта 2024 г. и 31 марта 2023 г. В таблице представлена сводно-аналитическая информация по основным показателям компаний (застройщиков), специализирующихся на жилищном строительстве.

⁴ Федеральный закон от 28 декабря 2010 г. № 390-ФЗ «О безопасности». Режим доступа: <http://government.ru/docs/all/99828/> (дата обращения: 02.04.2025).

⁵ Указ Президента Российской Федерации от 13 мая 2017 г. № 208 «О Стратегии экономической безопасности Российской Федерации на период до 2030 года». Режим доступа: <http://government.ru/docs/all/111512/> (дата обращения: 02.04.2025).

⁶ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Режим доступа: <http://government.ru/docs/all/97825/> (дата обращения: 02.04.2025).

⁷ Росреестр. Сведения за январь–декабрь 2024 года по показателям «Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве». Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya-analiticheskie-otchety-ca/arkhiv-svedeniya-analiticheskie-otchety/2024-god-ca/?ysclid=m9b03hu6gs383705722> (дата обращения: 02.04.2025).

⁸ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/ (дата обращения: 02.04.2025).

⁹ Федеральный закон от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Режим доступа: <http://government.ru/docs/all/99004/> (дата обращения: 02.04.2025).

Сводно-аналитическая информация по основным показателям застройщиков

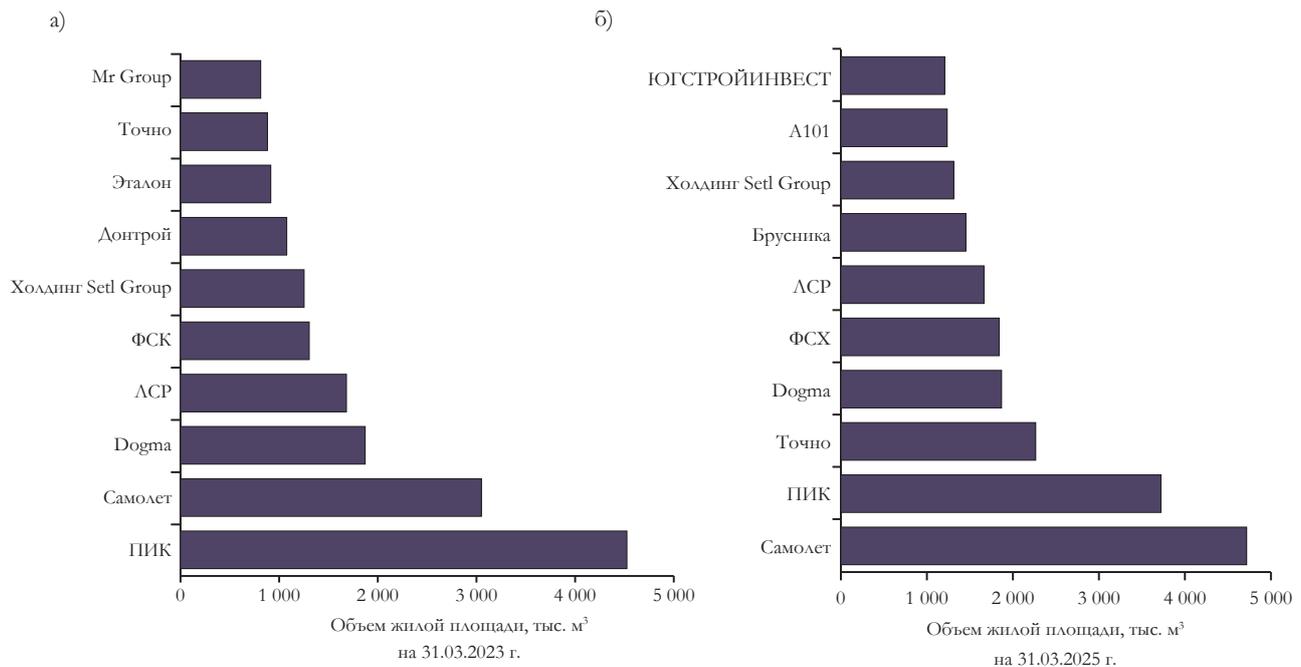
Период	Механизм привлечения средств граждан	Застройщики, ед.	Разрешения на строительство, шт.	Проектные декларации, шт.	Дома, шт.	Жилая площадь, тыс. м ²	Квартиры, тыс. шт.
По данным на 31 марта 2023 г.	Все механизмы	3 579,0	6 123,0	6 227,0	9 298,0	98 532,0	1 992,0
	С использованием счетов эскроу	3 319,0	5 620,0	5 707,0	8 381,0	89 606,0	1 811,0
	С уплатой взносов в компенсационный фонд	242,0	359,0	367,0	607,0	7 089,0	143,0
	Без привлечения средств граждан	71,0	154,0	160,0	310,0	1 837,0	37,0
По данным на 31 марта 2024 г.	Все механизмы	4 000,0	6 876,0	7 030,0	10 499,0	108 141,0	2 195,0
	С использованием счетов эскроу	3 861,0	6 653,0	6 790,0	10 160,0	104 262,0	2 120,0
	С уплатой взносов в компенсационный фонд	113,0	164,0	171,0	252,0	3 119,0	61,0
	Без привлечения средств граждан	47,0	67,0	71,0	87,0	760,0	15,0
Темп прироста 2024/2023, % (+ прирост) В		+ 11,8	+ 12,3	+ 12,9	+ 12,9	+ 9,8	+ 10,2
По данным на 31 марта 2025 г.	Все механизмы	4 234,0	7 108,0	7 256,0	11 301,0	114 549,0	2 334,0
	С использованием счетов эскроу	4 160,0	6 995,0	7 138,0	11 128,0	112 459,0	2 294,0
	С уплатой взносов в компенсационный фонд	65,0	90,0	94,0	132,0	1 707,0	34,0
	Без привлечения средств граждан	22,0	28,0	28,0	41,0	383,0	7,0
Темп прироста 2025/2024, % (+ прирост) А		+ 5,9	+ 3,4	+ 3,2	+ 7,6	+ 5,9	+ 6,3
Матрица абс. откл. параметров (2025 – 2024) – (2024 – 2023)	Все механизмы	– 187,0	– 521,0	– 577,0	– 399,0	– 3 201,0	– 64,0
	С использованием счетов эскроу	– 243,0	– 691,0	– 735,0	– 811,0	– 6 459,0	– 135,0
	С уплатой взносов в компенсационный фонд	81,0	121,0	119,0	235,0	2 558,0	55,0
	Без привлечения средств граждан	– 1,0	48,0	46,0	177,0	700,0	14,0
Изменение матрицы темпа прироста (А – В)		– 5,9 %	– 8,9 %	– 9,7 %	– 5,3 %	– 3,8 %	– 3,9 %

Составлено авторами по материалам источника¹⁰

Из данных таблицы можно констатировать факты аналитических изменений, характеризующих состояние жилищного строительства РФ. Положительная динамика параметров за три года демонстрирует рост и положительное saldo, при этом, оценивая изменения показателей во времени, отметим, что положение ухудшилось практически в два раза и произошло существенное замедление механизмов привлечения средств граждан. Необходимо отметить особое положение в долевом строительстве к использованию счетов эскроу: их доля в общем механизме привлечения средств увеличилась.

Анализ лидеров жилищного строительства в России и, соответственно, изменения структуры представительства основных девелоперов изображен на рис. 1.

¹⁰ Единая информационная система жилищного строительства. Основные показатели жилищного строительства. Режим доступа: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения: 02.04.2025).



Составлено авторами по материалам источника¹¹

Рис. 1. Ранжирование ключевых девелоперов по показателю введенного объема жилой площади с привлечением средств через счета эскроу за 2023 г. и 2025 г.

Структура девелоперов по показателю введенного объема жилой площади с привлечением средств через счета эскроу за 2023 г. существенно отличается от конъюнктуры 2025 г. Так, за два года в тройке лидеров сохранили свои позиции следующие группы компаний^{12,13,14}.

1. «Самолет», или общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пригород Лесное», Видное. В 2024 г. выручка компании составила 13 015 602 тыс. руб., снижение с предыдущим годом составило 16,9 %.

2. Публичное акционерное общество «Специализированный застройщик ПИК», Москва. В 2024 г. выручка компании составила 60 445 765 тыс. руб., рост с предыдущим годом составил 51,3 %.

3. «ТОЧНО», или общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний ТОЧНО», Краснодар. В 2024 г. выручка компании составила 288 413 тыс. руб., снижение с предыдущим годом составило 11,2 %.

Объем и структуру объема жилой площади с привлечением средств через счета эскроу активно используют 99,33 % застройщиков (4,168 тыс.) в России. Данный факт свидетельствует о практически повсеместном внедрении механизма эскроу-счетов в жилищном строительстве. Такая высокая доля использования указывает на доверие застройщиков к данной схеме финансирования и ее эффективности в обеспечении защиты интересов дольщиков. Переход на эскроу-счета стал важным этапом реформирования рынка жилищного строительства в России. Он позволил минимизировать риски, связанные с недобросовестными застройщиками и замораживаниемстроек. Благодаря эскроу-счетам средства дольщиков надежно хранятся в банке до момента передачи им готового жилья. Их внедрение оказало положительное влияние на стабильность и прозрачность рынка. Дольщики стали более уверенно инвестировать в строящееся жилье, зная, что их средства защищены.

¹¹Единая информационная система жилищного строительства. Основные показатели жилищного строительства. Режим доступа: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения: 02.04.2025).

¹²Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности. ООО «СЗ Пригород Лесное». Режим доступа: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/7918526> (дата обращения: 02.04.2025).

¹³Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности. ПАО «ПИК СЗ». Режим доступа: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/6661875> (дата обращения: 02.04.2025).

¹⁴Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности. ООО «ГК ТОЧНО». Режим доступа: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/11400280> (дата обращения: 02.04.2025).

ОСОБЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПАНИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ (ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА) С УЧЕТОМ СПЕЦИФИКИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ОПЕРАЦИОННОГО ЦИКЛА

Экономическая безопасность компаний строительной отрасли, особенно в сегменте жилищного строительства, имеет ярко выраженные особенности, обусловленные спецификой производственно-операционного цикла. Производственно-операционный цикл жилищного строительства представляет собой комплекс взаимосвязанных процессов, охватывающих все этапы создания жилого объекта – от предпроектных изысканий и проектирования до сдачи готового объекта в эксплуатацию и его последующего обслуживания. Эффективность управления этим циклом оказывает прямое влияние на экономическую безопасность строительной организации и региона в целом.

Содержание производственно-операционного цикла включает анализ рынка и выбор земельного участка, разработку проектной документации, получение разрешительной документации, организацию строительной площадки, выполнение строительно-монтажных работ, подключение к инженерным сетям, благоустройство территории, ввод объекта в эксплуатацию и передачу его управляющей компании. Каждый из этих этапов требует тщательного планирования, контроля и координации.

Влияние производственно-операционного цикла на экономическую безопасность проявляется в нескольких аспектах. Во-первых, продолжительность цикла напрямую влияет на оборачиваемость капитала строительной организации. Чем быстрее завершается цикл, тем быстрее высвобождаются финансовые ресурсы и тем больше проектов компания может реализовать. Во-вторых, эффективность управления затратами на каждом этапе цикла определяет себестоимость строительства и, следовательно, конкурентоспособность компании на рынке. В-третьих, соблюдение сроков строительства и качество выполненных работ формируют репутацию компании и влияют на спрос на ее объекты.

Нарушения в производственно-операционном цикле, такие как задержки в поставках материалов, некачественное выполнение работ, ошибки в проектировании или проблемы с получением разрешительной документации, могут привести к увеличению сроков строительства, росту затрат, снижению качества и в конечном итоге к финансовым потерям и даже банкротству строительной организации. В связи с этим эффективное управление производственно-операционным циклом является ключевым фактором обеспечения экономической безопасности в жилищном строительстве.

Другими ключевыми аспектами в обеспечении экономической безопасности являются эффективное управление рисками, связанными с инвестициями в долгосрочные строительные проекты, тщательный анализ рынка, прогнозирование спроса, контроль за затратами и разработка стратегий хеджирования рисков, связанных с изменением процентных ставок и валютных курсов.

Залогом успешного развития любого бизнеса независимо от отрасли, вида, масштаба является эффективно выстроенная система экономической безопасности компании. Своевременное выявление угроз и адекватная оценка руководством рисков позволяют бизнесу осуществлять свою деятельность непрерывно и успешно. Важнейшим механизмом внешнего контроля выступает независимый аудит. Результат работы аудиторов может помочь руководству компании выявить слабые стороны и разработать стратегию по предотвращению таких угроз, а также получить адекватную профессиональную оценку системы внутреннего контроля организации.

КЛАССИФИКАЦИИ УГРОЗ, ЭЛЕМЕНТОВ И РИСКОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПАНИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В условиях развития современной экономики России и динамично развивающегося государственного контроля за деятельностью строительных компаний в части защиты прав покупателей жилой недвижимости и внедрения в современную практику расчетов с применением функции заморозки денежных средств (эскроу-счетов) на время возведения объекта недвижимости застройщикам, в частности крупным организациям, необходимо тщательно проследить динамику финансовой устойчивости компании и, соответственно, ее экономическую безопасность.

Механизм расчетов является особенностью бизнес-процесса специализированных застройщиков. Они обязаны ежегодно привлекать внешнего аудитора для проверки и подтверждения своей финансовой отчетности. В сделке по покупке жилого и нежилого помещения с использованием счетов эскроу

задействованы следующие участники: покупатель, специализированный застройщик (продавец), коммерческий банк [12]. С учетом социальной значимости деятельности специализированных застройщиков и строгих требований коммерческие банки как основной источник заемного капитала для застройщиков в процессе одобрения сделки по финансированию за счет кредитных средств проекта строительства обращают внимание не только на финансовую устойчивость и состояние компании, но и на ее репутацию на рынке, предыдущий опыт в строительстве. Как внешний пользователь финансовой отчетности компании-застройщика они также запрашивают аудиторское заключение, поэтому для крупных строительных организаций чрезвычайно важно выстроить эффективную систему экономической безопасности. Аудит как внешний механизм финансового контроля может способствовать руководству компании вовремя выявить слабости, адекватно выстроить стратегию по минимизации угроз экономической безопасности компании, а также получить комплексную независимую стороннюю оценку о ее финансовом здоровье.

В связи с трендом на усиление денежно-кредитной политики вопрос экономической безопасности в части предотвращения финансовых угроз является одним из более значимых для высшего менеджмента компании, потому что от того, насколько грамотно выстроена система экономической безопасности компании, зависит не только успешное ее развитие на рынке, но и завершение всех проектов строительства и выполнение социально-значимой функции. С учетом особенности бизнес-процесса специализированных застройщиков, которые получают проектное финансирование в виде целевого кредита от коммерческого банка, серьезный ущерб их финансовому здоровью наносят финансовые показатели долговой нагрузки. Помимо этого, существуют другие не менее важные угрозы. Стоит понимать, что экономическая безопасность компании – это не только безопасность с точки зрения финансового здоровья, но и комплекс внутренних и внешних элементов. Экономическая безопасность регулярно подвержена угрозам, поэтому руководству организации важно иметь представления о ее состоянии и возможных ответных мерах по устранению этих угроз.

Классификацию угроз экономической безопасности предприятий можно подразделить на внутренние и внешние [13]. К основополагающим внутренним угрозам экономической безопасности крупной компании жилого строительства можно отнести следующее.

1. Финансовые угрозы. Основными угрозами для компании жилищного строительства являются потеря финансового здоровья компании и, как следствие, неспособность выполнять свои обязательства перед генеральным подрядчиком по строительству объекта жилой недвижимости и своими контрагентами, партнерами. Это выражается в отрицательном росте коэффициента долговой нагрузки и некорректной оценке инвестиционных рисков, а также наступлении дефолтного состояния, при котором компания не может обслуживать свои обязательства (кредиты, расчеты с контрагентами, налоговые обязательства, расходы на персонал). Финансовые угрозы являются основополагающими элементами для определения эффективности экономической безопасности компании и должны быть на постоянном контроле у менеджмента и руководства компании, потому что от финансового здоровья предприятия зависит успешная реализация проекта строительства.

2. Операционные угрозы. Операционный цикл в строительной организации по сравнению с другими производственными компаниями намного продолжительнее, вследствие чего возникают серьезные угрозы экономической безопасности. Проект проходит несколько этапов: приобретение земельного участка либо взятие его в продолжительную аренду, получение разрешения на строительство, строительство объекта, получение разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию и только затем уже выдача ключей. Данный цикл продолжается более трех лет, следовательно, могут возникнуть проблемы и задержки в сроках выполнения работы, превышении фактических затрат на строительство над планируемой стоимостью [14].

Операционные угрозы – неотъемлемая часть экономической безопасности, потому что одна существенная проблема (например, выявленная некачественная работа в объекте строительства) может привести к полной непригодности проекта строительства, что чревато непрерывностью деятельности застройщика, многомиллионными штрафами, требованиями о возврате кредита как проектного финансирования из-за несостоятельности компании завершить проект строительства. Одной из маловероятных, но все же возможных операционных угроз является ошибка в стратегическом планировании. Некорректные решения высшего менеджмента и руководства компании могут в долгосрочной перспективе сказаться на экономической безопасности компании и привести к краху (например, неудачный выбор

места строительства, когда на моменте выбора вокруг был лесопарк и озеро, но к концу строительства объекта было решено провести трехполосную автомобильную дорогу прямо перед окнами этого объекта).

Помимо внутренних угроз экономической безопасности, существуют внешние угрозы, зачастую наносящие более серьезный урон для здоровья компании.

1. Нормативные правовые изменения в законодательстве. Эту угрозу можно отнести к внешним угрозам экономической безопасности компании, потому что она не может находиться под контролем руководства компании-застройщика, но при этом влияет на ее экономическую безопасность. Учитывая специфику российского бизнес-климата, а также динамично развивающуюся экономику, законодательные органы власти своевременно вносят полезные изменения в нормативные правовые аспекты (например, новый механизм расчетов (эскроу-счетов) с покупателями жилой и нежилой недвижимости кардинально изменил бизнес-процессы компаний жилищного строительства).

2. Судебные дела. Претензионно-исковая работа является неотъемлемой частью любой компании, оказывающей услуги и продажу товаров, материалов, на которую распространяется гарантия качества от производителя или исполнителя по договору, в частности предоставляет компании гарантию на качество объекта строительства, а также по итогам сдачи объекта клиенту, у которого могут возникнуть вопросы и претензии на качество покупаемого жилья. Кроме того, на компанию могут подать в суд исковое заявление о нарушении норм экологии, шуме, невыполнении обязательств по договору генерального подряда и др., поэтому застройщику следует серьезно оценивать эту угрозу.

3. Социально-экономические и политические угрозы. Экономические кризисы, инфляция, рост себестоимости строительства, ужесточение фискальной и денежно-кредитной политики, противодействие местных жителей строительству – все это входит в социально-экономические и политические угрозы, которые представляют опасность для экономической безопасности компании жилищного строительства.

Внешние и внутренние угрозы экономической безопасности равноправно важны. Однако в случае с внутренними угрозами компания может их контролировать, вовремя заметить и принять действенные меры по их минимизации, а относительно внешних угроз такой функции у застройщика нет, но есть возможность облегчить симптомы внешнего шока для своего финансового здоровья. Классификация внутренних и внешних угроз экономической безопасности компании жилищного строительства помогает высшему руководству и менеджменту систематизировать угрозы и разработать стратегию минимизации, что является ключевым для обеспечения экономической безопасности. Своевременно предвидеть, прогнозировать и выявлять все внутренние и внешние угрозы экономической безопасности с учетом специфики ведения бизнеса практически невозможно, и именно для этого есть внешние инструменты финансового контроля деятельности компании, которые руководство в добровольном порядке привлекает для проведения комплексной проверки и оценки эффективности экономической безопасности.

РОЛЬ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТА В ПРОЦЕССЕ ВЫЯВЛЕНИЯ И КЛАССИФИКАЦИИ УГРОЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Независимый аудит – это не только подтверждение достоверности данных в финансовой отчетности компании, но и комплексная оценка корректности работы системы внутреннего контроля, ошибки и недостатки, допущенные в ходе отображения факта хозяйственной деятельности. Результат работы аудиторов доводится до внимания руководства аудируемой компании, а после разрабатываются дополнительные меры.

Проводя проверку деятельности компании, аудитор может выявить неточности и ошибки в введении финансового, бухгалтерского и управленческого учета, что чревато штрафными санкциями со стороны надзорных государственных ведомств и органов в случае их обнаружения. Помимо этого, по итогам своей работы либо в процессе проверки финансовой отчетности он может выявить факт нецелеобразных либо трудно объяснимых со стороны департаментов и отделов компании жилищного строительства расходов. Например, при проверке аудитор с помощью запланированных процедур по проверке областей финансовой отчетности обнаружил несоответствие показателей темпов строительства (процента завершенности) с темпами чрезвычайного роста расходов на него.

Кроме обзорного анализа финансово-хозяйственной деятельности компании, независимый аудитор выполняет целый ряд процедур по оценке финансового здоровья компании и возможного выявления рисков и угроз, которые могут существенным образом влиять на ее экономическую безопасность.

Строительный бизнес является одним из самых сложных с позиции ведения бухгалтерского учета и составления финансовой отчетности – много нюансов и тонкостей в вопросе отображения фактов хозяйственной деятельности по нормам российской системы бухгалтерского учета и по международным стандартам финансовой отчетности, поэтому для проверки соблюдения всех норм, стандартов строительные компании все чаще привлекают независимых аудиторов для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности организации для минимизации угроз экономической безопасности в классификации нормативных правовых изменений.

В процессе проверки финансовой отчетности компании жилищного строительства аудитор сталкивается с некими барьерами и сложностями в оценке той или иной ситуации касаясь факта признания и оценки рисков экономической безопасности. Одной из распространенных сложностей для работы аудитора является подтверждение фактической стоимости строительства. Данный показатель оценочный – руководство и бухгалтерия компании на основании документов затрат учитывают фактическую стоимость строительства. Сложность заключается в том, что невозможно убедиться точным образом в целесообразности и точности представленных по акту о приемке выполненных работ (КС-2), проконтролировать заявленные стоимостные элементы и итоги с фактически выполненными работами аудиторю трудно. Данный факт несет угрозу операционного цикла и финансовую угрозу для экономической безопасности компании. Аудитор в ходе проверки может выявить факты несоответствия расчетным путем, благодаря выполнению спектра процедур по получению разумной уверенности элементов финансовой отчетности, и предупредить руководство компании о таком факте.

Аудитор в рамках запланированных процедур по подтверждению и выражению мнения о достоверности данных финансовой отчетности также выполняет анализ важных финансовых показателей, которые дают комплексную оценку финансового здоровья компании. Тем самым он может увидеть угрозы экономической безопасности в классификации финансовых угроз.

В рамках настоящего исследования авторы предлагают внедрить в деятельность аудиторов разработку карты рисков для оценки и выявления угроз экономической безопасности компании жилищного строительства. Данная карта позволит обобщить совокупность данных по финансовым, статистическим показателям компании, что поможет более детально проводить аудиторские процедуры по получению уверенности, а также предоставлять руководству компании информацию о положении дел. Риски будут представлены в карте в виде прямоугольников, внутри которых будет выведено процентное соотношение от общих рисков, что позволит в режиме индикатора более четко изобразить наиболее опасные и требующие внимания участки. Представим предварительную карту рисков экономической безопасности компании жилищного строительства в процентном соотношении с ориентированным подходом: чем выше процент от общей доли, тем выше риск (рис. 2).



Составлено авторами по материалам источников [9;10; 12]

Рис. 2. Карта рисков экономической безопасности компаний жилищного строительства для выполнения аудиторских процедур

Представленная карта рисков экономической безопасности компаний жилищного строительства при выполнении аудиторских процедур поможет аудиторской команде эффективно перераспределять свои ресурсы во время проверки, а также планировать ряд дополнительных процедур в конкретных, наиболее рискованных элементах экономической безопасности компании. Соотношение процентов может меняться согласно индивидуальным особенностям исторического развития компании и региона ее деятельности, а также масштаба. Риск-ориентированный подход позволит эффективно выявлять угрозы экономической безопасности компании уже на уровне планирования аудиторской проверки и разрабатывать стратегию по минимизации этих рисков. Помимо этого, такая карта может быть представлена руководству аудируемой компании с целью усиления внимания на работу отделов и департаментов.

ВЫВОДЫ

Научная новизна результатов исследования заключается в предложенном проектно-процессном подходе (А.А. Азизов), который сублимирует деструктивные эффекты экономической, управленческой и контрольно-надзорной сред застройщиков и направлен на создание условий, улучшающих достижение целевых показателей национальных и федеральных проектов по созданию комфортной и безопасной среды для жизни граждан [12].

Предложенный подход предполагает интеграцию методов проектного управления с принципами процессного управления, что позволяет более гибко и эффективно реагировать на изменения во внешней среде и адаптировать деятельность застройщиков к новым требованиям и вызовам. В рамках данного подхода особое внимание уделяется оптимизации бизнес-процессов, связанных с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию жилых объектов, а также внедрению современных информационных технологий для повышения прозрачности и управляемости этих процессов.

Реализация проектно-процессного подхода будет способствовать повышению конкурентоспособности застройщиков, снижению рисков и издержек, а также улучшению качества и доступности жилья для граждан [14]. Это окажет положительное влияние на социально-экономическое развитие регионов и страны в целом, содействуя достижению целей национальных и федеральных проектов в области жилищного строительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результаты настоящего исследования особенно актуальны в условиях ужесточения финансово-кредитной политики, когда компании сталкиваются с новыми вызовами для своей экономической безопасности. Авторы констатируют формирование рынка жилищного строительства, характеризующегося ростом числа застройщиков и усилением конкуренции. Использование эскроу-счетов стало практически повсеместным (99,33 % застройщиков), что свидетельствует о доверии этому механизму финансирования и его эффективности в защите интересов дольщиков.

Настоящее исследование направлено на выявление и систематизацию угроз и рисков экономической безопасности застройщиков, а также на оценку роли независимого аудита в обеспечении их устойчивого развития. Предложены проектно-процессный подход, нивелирующий деструктивные эффекты внешней среды, а также алгоритм эффективного распределения ресурсов в условиях транспарентности аудиторских процедур. Анализ динамики основных показателей жилищного строительства за 2023–2025 гг. выявил замедление темпов привлечения средств граждан, при этом лидерами рынка по объему вводимой жилой площади с использованием эскроу-счетов остаются группы компаний «Самолет», «Специализированный застройщик ПИК» и «Группа компаний ТОЧНО».

Обеспечение экономической безопасности компаний строительной отрасли, особенно в сфере жилищного строительства, критически важно и имеет ярко выраженный характер, обусловленный длительным и сложным производственно-операционным циклом возведения объектов недвижимости. Цикл, охватывающий все этапы – от анализа рынка и проектирования до сдачи объекта в эксплуатацию, – оказывает прямое влияние на финансовую устойчивость и конкурентоспособность строительной организации. Эффективное управление производственно-операционным циклом, рисками инвестиций в долгосрочные проекты, а также внедрение системы экономической безопасности и независимого аудита являются ключевыми факторами обеспечения экономической безопасности в жилищном строительстве.

В условиях развития экономики России и усиления государственного контроля за деятельностью строительных компаний, особенно в части защиты прав покупателей жилой недвижимости и внедрения

эскроу-счетов, застройщики должны тщательно отслеживать динамику своей финансовой устойчивости. Особое внимание следует уделять финансовым и операционным угрозам, которые могут возникнуть в процессе строительства. Финансовые угрозы связаны с потерей финансовой устойчивости компании, неспособностью выполнять обязательства перед контрагентами и партнерами, а также некорректной оценкой инвестиционных рисков. Операционные угрозы могут возникнуть из-за задержек в сроках выполнения работ, превышения фактических затрат над планируемыми, а также ошибок в стратегическом планировании. Для обеспечения экономической безопасности компании жилищного строительства необходимы комплексное управление рисками, постоянный мониторинг финансового состояния, эффективное планирование и контроль на всех этапах производственно-операционного цикла, а также внедрение системы экономической безопасности, включающей как внутренние, так и внешние механизмы контроля, такие как независимый аудит.

В контексте научного анализа независимый аудит играет важнейшую роль в качестве внешнего механизма финансового контроля и может помочь в вопросах выявления угроз экономической безопасности компании жилищного строительства с учетом специфики бизнеса. Аудиторы, действуя согласно этике как независимые эксперты, способны предоставить реальную картину и выразить мнение о состоянии финансово-экономического блока компании, что позволяет ее высшему менеджменту принимать более стратегически точные решения, направленные на минимизацию рисков и предотвращение угроз ее экономической безопасности.

Список литературы

1. *Квициния Н.В.* Перспективы развития договора эскроу в России. Правовая парадигма. 2020;1(19):51–59. <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2020.1.6>
2. *Глотова Н.И.* Проектное финансирование жилищного строительства в России: результаты и перспективы. Экономика. Профессия. Бизнес. 2021;1:30–38. <https://doi.org/10.14258/epb202104>
3. *Грушина О.В., Шеломенцева Н.Н.* Проектное финансирование и методика оценки его воздействия на участников процесса жилищного строительства. Жилищные стратегии. 2020;3(7):287–310. <https://doi.org/10.18334/zhs.7.3.110742>
4. *Цыганов А.А., Брызгалов Д.В.* Неполнота информации на рынке строящегося жилья. Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. 2022;1(38):113–129. <https://doi.org/10.21638/spbu05.2022.105>
5. *Керимов В.Э., Можина Е.А.* Совершенствование методики расчета и учета эффекта эскроу застройщиками на основе требований МСФО. Экономические системы. 2024;3(17):96–111. <https://doi.org/10.29030/2309-2076-2024-17-3-96-111>
6. *Ольшанская М.В.* Государственное регулирование строительной отрасли в России. Бизнес. Образование. Право. 2024;2(67):194–199. <https://doi.org/10.25683/VOLBI.2024.67.1014>
7. *Говдя В.В., Дегальцева Ж.В., Кругляк З.И., Кругляк В.Р.* Учетно-контрольное обеспечение финансовой деятельности экономического субъекта и его финансовая безопасность. Естественно-гуманитарные исследования. 2022;2(40):369–375.
8. *Тимофеева Н.В.* Интеграция внутреннего контроля и экономической безопасности как подсистем в рамках системы управления предприятия. Экономика и предпринимательство. 2021;4(129):1061–1064. <https://doi.org/10.34925/EIP.2021.129.4.207>
9. *Казакова Н.А., Завалишина А.К.* Аналитический инструментарий оценки рисков финансовой безопасности компаний строительного сектора России. Финансы: теория и практика. 2024;3(28):109–119. <https://doi.org/10.26794/2587-5671-2024-28-3-109-119>
10. *Вертунова А.С., Кеворкова Ж.А.* Способы проведения аудита экономической безопасности. Экономические науки. 2023;226:190–194. <https://doi.org/10.14451/1.226.190>
11. *Федотова Г.В., Чураев А.Г., Федонина О.В. и др.* Проблемы экономической безопасности: теория и практика. Екатеринбург: Уральский государственный лесотехнический университет; 2024. 177 с.
12. *Близкий Р.С., Азизов А.А.* Совершенствование аудиторской процедуры проверки договоров генерального подряда для целей расчета выручки специализированных застройщиков по МСФО 15. Финансовый менеджмент. 2024;5:180–188.
13. *Левкина Е.В., Сахарова Л.А., Курасова Е.А.* Экономическая безопасность предприятия. Владивосток: Издательство Дальневосточного федерального университета; 2022. 159 с.
14. *Бодяко А.В., Бондаренко А.А.* Современные тенденции обновления учетно-отчетной и контрольно-аналитической концепций информационного сопровождения управленческих решений. Вестник университета. 2018;6:5–11. <https://doi.org/10.26425/1816-4277-2018-6-5-11>

References

1. *Kvitsinia N.V.* Prospects for the development of the escrow agreement in Russia. *Legal Concept*. 2020;1(19):51–59. (In Russian). <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2020.1.6>
2. *Glotova N.I.* Project financing of housing construction in Russia: results and prospects. *Economics. Profession. Business*. 2021;1:30–38. (In Russian). <https://doi.org/10.14258/epb202104>
3. *Grushina O.V., Shelomentseva N.N.* Project financing and estimation procedure of its impact on housing construction stakeholders. *Russian Journal of Housing Research*. 2020;3(7):287–310. (In Russian). <https://doi.org/10.18334/zhs.7.3.110742>
4. *Tyuganov A.A., Bryzgalov D.V.* Inco Incompleteness of information on the housing market under construction. *St. Petersburg University Journal of Economic Studies*. 2022;1(38):113–129. (In Russian). <https://doi.org/10.21638/spbu05.2022.105>
5. *Kerimov V.E., Mozhibina E.L.* Improving the methodology for calculating and accounting for the escrow effect by developers based on the requirements of IFRS. *Economic Systems*. 2024;3(17):96–111. (In Russian). <https://doi.org/10.29030/2309-2076-2024-17-3-96-111>
6. *Olsbanskaya M.V.* State regulation of the construction industry in Russia. *Business. Education. Law*. 2024;2(67):194–199. (In Russian). <https://doi.org/10.25683/VOLBI.2024.67.1014>
7. *Govdya V.V., Degaltseva J.V., Krughyak Z.I., Krughyak V.R.* Accounting and control support of financial activity of an economic entity and its financial security. *Natural-Humanitarian Studies*. 2022;2(40):369–375. (In Russian).
8. *Timofeeva N.V.* Integration of internal control and economic security as subsystems within the enterprise management system. *Ekonomika i predprinimatelstvo*. 2021;4(129):1061–1064. (In Russian). <https://doi.org/10.34925/EIP.2021.129.4.207>
9. *Kazakova N.A., Zavalishina A.K.* Analytical Toolkit for Assessing Financial Security Risks of Companies in the Russian Construction Sector. *Finance: Theory and Practice*. 2024;3(28):109–119. (In Russian). <https://doi.org/10.26794/2587-5671-2024-28-3-109-119>
10. *Vertunova A.S., Kevorkova Zh.A.* Ways of conducting economic security audit. *Ekonomicheskie nauki*. 2023;226:190–194. (In Russian). <https://doi.org/10.14451/1.226.190>
11. *Fedotova G.V., Churayev A.G., Fedonina O.V. et al.* Issues of economic security: theory and practice. Ekaterinburg: Ural State Forest Engineering University; 2024. 177 p. (In Russian).
12. *Blizkiy R.S., Azizov A.A.* Improving the audit procedure for verification of the general contract for the purposes of calculating the revenue of specialized developers in IFRS 15. *Financial Management*. 2024;5:180–188. (In Russian).
13. *Levkina E.V., Sakharova L.A., Kurasova E.A.* Economic security of enterprise. Vladivostok: Far Eastern Federal University; 2022. 159 p. (In Russian).
14. *Bodiyako A.V., Bondarenko A.A.* Modern trends in updating accounting and reporting, control and analytical concepts of information support of management decisions. *Vestnik universiteta*. 2018;6:5–11. (In Russian). <https://doi.org/10.26425/1816-4277-2018-6-5-11>