

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

СОРОКОВИЙ ПАВЛО МИКОЛАЙОВИЧ

УДК 657:332.83(043.5)

ДИСЕРТАЦІЯ

**ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

071 – Облік і оподаткування

07 – Управління та адміністрування

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело
_____ / П.М. Сороковий /

Науковий керівник – Пилипенко Любомир Миколайович, д.е.н., професор.

Львів – 2023

АНОТАЦІЯ

Сороковий П.М. Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 071 – Облік і оподаткування. – Національний університет «Львівська політехніка» Міністерства освіти і науки України, Львів, 2023.

В дисертації проведене дослідження теоретичних і організаційно-методичних аспектів та прикладних засад формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, що спрямоване на задоволення інформаційних потреб усіх учасників цього процесу для прийняття ними обґрунтованих управлінських рішень.

Об'єктом дослідження є система обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, організаційно-методичних і практичних аспектів обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

У ході проведеного дослідження застосовано такі загальнонаукові та спеціальні методи, як дедукція, системний підхід, аналіз та синтез, класифікація та аналогія, декомпозиція, узагальнення, систематизація, порівняння, графічний і табличний, абстрактно-логічний, причинно-наслідкових зв'язків, опису, конкретизації, методи теорії стейкхолдерів тощо.

У вступі обґрунтовано актуальність обраної теми дослідження, сформульовано його мету та завдання, подано характеристику отриманих елементів наукової новизни та практичної значущості отриманих результатів.

У першому розділі «**Теоретичні та законодавчо-нормативні засади фінансування житлового будівництва в Україні та його обліково-аналітичного забезпечення**» розглянуто тенденції фінансування житлового будівництва в Україні упродовж останніх понад десять років. Проаналізовано законодавчо-нормативну базу, яка регламентує підходи до залучення

фінансування для спорудження об'єктів житлової нерухомості та подальшого їх передання у власність інвесторам. Подано характеристику сутності дозволених законодавством підходів до фінансування житлового будівництва – через угоди купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості, із залученням фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, шляхом емісії корпоративних цільових облігацій, через створення житлово-будівельних кооперативів. Визначено основних суб'єктів, етапи організації та реалізації, особливості функціонування кожного з вказаних механізмів залучення фінансування.

Встановлено переваги і недоліки кожного підходу до фінансування житлового будівництва, проаналізовано тенденції їхнього застосування в економіці України. Обґрунтовано чинники вибору оптимального підходу до залучення фінансування з боку основних суб'єктів цього процесу, але насамперед замовників будівництва.

Сформульовано теоретичні основи формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. На основі аналізу змісту наукових праць з предметної сфери знань, положень теорії стейкхолдерів та з використанням загальнонаукового методу дедукції запропоновано визначення обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, яке передбачає його формування у вигляді системи, що охоплює тріаду методичного і компонентного охоплення підходів до опрацювання інформації, а саме бухгалтерський облік, аналіз та контроль, а також зорієнтованість на широке коло усіх зацікавлених сторін – користувачів інформації цього забезпечення. З використанням системного підходу визначено основні елементи системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва – її суб'єктів, об'єкти, предмет, мету, завдання, методи та технології отримання, верифікації та подання користувачам обліково-аналітичної інформації.

Виявлено існування в досліджуваній системі асиметрії інформації, проаналізовано підходи до вирішення цієї проблеми на основі агентської теорії.

Встановлено основні інтереси та інформаційні потреби суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

У другому розділі «**Аналіз бухгалтерських методик в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва**» визначено мету, завдання, об'єкти та законодавчо-нормативне регулювання обліку фінансування житлового будівництва. Базуючись на визначенні сутності системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва обґрунтовано, що основною метою облікової підсистеми цієї системи є збирання, систематизація й узагальнення інформації, необхідної для задоволення інформаційних потреб суб'єктів цієї системи щодо реалізації та фінансування проектів будівництва житла, забезпечення майнових прав інвесторів на житлову нерухомість, досягнення інших цілей участі у цих проектах тощо. Застосовуючи загальнонауковий метод дедукції та з урахуванням обґрунтованої мети встановлено основні завдання облікової підсистеми, до яких зараховано: суцільне й неперервне документування усіх процесів і операцій, пов'язаних з фінансуванням житлового будівництва; задоволення інформаційних потреб зовнішніх і внутрішніх користувачів (суб'єктів системи) шляхом забезпечення їх достовірною, повною і своєчасною інформацією про господарські операції, процеси і явища, пов'язані з фінансуванням житлового будівництва, про наявність і стан господарських засобів і джерел їх формування у контексті реалізації проектів будівництва житла; створення інформаційної бази для аналітичної та контрольної підсистем системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Визначено та узагальнено функціональне призначення даних в облікових підсистемах суб'єктів обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, що є основою для побудови аналітичного обліку бухгалтерських об'єктів цих підсистем. З'ясовано перелік суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, які мають можливість і повноваження акумулювати та опрацьовувати облікову інформацію щодо цього фінансування. Проведено класифікацію документів

законодавчо-нормативного регулювання бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва.

Сформульовано методичні аспекти бухгалтерського обліку операцій фінансування житлового будівництва в суб'єктів системи їхнього обліково-аналітичного забезпечення. Встановлено, що із запровадженням механізму фінансування житлового будівництва через укладання угод купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості в обліковій підсистемі замовників будівництва та девелоперів виникли нові об'єкти, методика бухгалтерського обліку яких імперативно нерегламентована, а саме майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на них. На основі економічної характеристики цих об'єктів та аналізу відповідності їх критеріям активів аргументовано доцільність обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості у складі нематеріальних активів девелоперів та на позабалансових рахунках інших суб'єктів обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (замовників будівництва, управителів фондів фінансування будівництва, фондів операцій із нерухомістю). Обґрунтовано можливість оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за справедливою вартістю та запропоновано відповідні способи обчислення їхньої вартості за витратним, доходним та порівняльним підходами.

Досліджуючи теорію та практику бухгалтерського обліку діяльності фондів фінансування будівництва, встановлено відсутність імперативного визначення методики бухгалтерського обліку їх оперативного резерву. На основі аналізу наукових праць з бухгалтерського обліку резервів капіталу та законодавчо-нормативної бази регулювання формування та використання оперативного резерву запропоновано вести його облік на окремому субрахунку 485 «Кошти цільового фінансування в оперативному резерві фондів фінансування будівництва», що дасть змогу здійснювати оперативний аналіз і контроль за його станом і використанням, а також на відповідність величини цього резерву вимогам нормативних документів.

З огляду на відсутність нормативно-інструктивного регулювання, запропоновані рекомендації щодо методики бухгалтерського обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та оперативного резерву фондів фінансування будівництва мають не лише теоретичну вагомість, але й практичне значення, особливо для девелоперів та управителів цих фондів.

Розкрито особливості методики первинного та синтетичного обліку операцій із залучення фінансування спорудження об'єктів житлової нерухомості через фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, емісію цільових корпоративних облігацій, а також створення житлово-будівельних кооперативів.

У третьому розділі **«Методика аналізу та контролю фінансування житлового будівництва»** досліджено бухгалтерську звітність як джерело інформації для аналізу і контролю фінансування житлового будівництва. Аргументовано, що з огляду на існування явища асиметрії інформації, саме публічна фінансова звітність має максимально повно задовольняти інформаційні потреби зовнішніх щодо суб'єктів звітування користувачів інформації. Обґрунтовано доцільність розширення формату Приміток до річної фінансової звітності, зокрема введення до їх складу додаткових форм розкриття даних про: спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості, доходи і винагороди управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю, оперативний резерв фондів фінансування будівництва, цільове використання коштів, отриманих в управління.

Встановлено, що інформація облікової підсистеми, яку користувачі використовують для прийняття управлінських рішень, для підвищення рівня корисності та кращого сприйняття потребує додаткового опрацювання аналітичними методиками. Подано характеристику аналізу фінансування житлового будівництва. Розроблено низку спеціальних фінансових індикаторів, які характеризують діяльність суб'єктів фінансування і реалізації проектів житлового будівництва, а саме показники: фінансової спроможності замовника чи девелопера спорудити та завершити об'єкт будівництва; фінансової

спроможності фонду фінансування будівництва забезпечити фінансування спорудження об'єкта будівництва; рівня запасу міцності замовника, девелопера чи фонду фінансування будівництва завершити проект будівництва; рівня виконання графіку фінансування будівництва; рівня випередження темпів будівництва його фінансовим забезпеченням; рентабельності фонду фінансування будівництва, фонду операцій з нерухомістю та інституту спільного інвестування тощо. Аргументовано, що розрахунок та інтерпретація значень цих показників сприятиме прийняттю адекватних управлінських рішень суб'єктами системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Досліджено організаційно-методичні підходи до формування контрольної підсистеми системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Встановлено, що процедури контролю цієї підсистеми мають бути спрямовані не лише на перевірку достовірності інформації, але й на відповідність господарських операцій учасників правовідносин фінансування житлового будівництва вимогам законодавства та договірних документів. Визначено суб'єктів контрольної підсистеми, до яких зараховано інвесторів в об'єкти житлової нерухомості, інституційних посередників (зокрема, управителів фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування), замовників будівництва та девелоперів, Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку, Державну податкову службу України, аудиторські фірми, органи місцевого самоврядування тощо. Визначено основні завдання кожного із суб'єктів контрольної підсистеми та форми здійснення контролю для виконання цих завдань.

Висновки до дисертації охоплюють узагальнені результати дослідження та рекомендації щодо їх практичного застосування. Теоретичне значення роботи полягає в науковому обґрунтуванні та вирішенні комплексу проблемних теоретичних, методичних і організаційних питань, пов'язаних з удосконаленням обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Практичне значення отриманих результатів полягає в можливості використання науково-прикладних результатів дослідження, запропонованих у дисертації, в діяльність підприємств України. Практична значущість отриманих результатів підтверджена їх використанням при виконанні науково-дослідних робіт кафедри обліку та аналізу Національного університету «Львівська політехніка», а також у навчальному процесі цього університету та у діяльності підприємств.

Ключові слова: обліково-аналітичне забезпечення; фінансування житлового будівництва; майбутні об'єкти нерухомості; спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості; фонди фінансування будівництва; фонди операцій з нерухомістю; інститути спільного інвестування; житлово-будівельні кооперативи; цільові корпоративні облигації; облік; аналіз; контроль.

ANNOTATION

Sorokovyi P.M. Accounting and analytical support of residential construction financing.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy by speciality 071 - Accounting and Taxation - Lviv Polytechnic National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lviv, 2023.

The dissertation studies the theoretical, institutional and methodological aspects and applied principles of forming a system of accounting and analytical support for residential construction financing, aimed at meeting the information needs of all participants in this process to make informed management decisions.

The object of the study is the system of accounting and analytical support for residential construction financing.

The subject of the study is a set of theoretical, institutional, methodological and practical aspects of accounting and analytical support for residential construction financing.

In the course of the study, such general scientific and special methods as deduction, systematic approach, analysis and synthesis, classification and analogy, decomposition, generalization, systematization, comparison, graphical and tabular, abstract and logical, cause and effect, description, specification, methods of stakeholder theory, etc. were applied.

The introduction substantiates the relevance of the chosen research topic, formulates its purpose and objectives, it describes the elements of scientific novelty and practical significance of the results obtained.

In the first chapter "**Theoretical and Legislative and Regulatory Bases of Residential Construction Financing in Ukraine and its Accounting and Analytical Support**" the trends in residential construction financing in Ukraine over the past ten years are considered. The author analyses the legislative and regulatory framework that regulates approaches to attracting financing for the construction of residential real estate and their subsequent transfer to investors. The author describes the essence of the approaches to financing housing construction permitted by law - through purchase and sale agreements for future real estate objects, with the involvement of construction financing funds, real estate funds, common investment institutions, through the issue of corporate bonds, through the creation of housing cooperatives. The author identifies the main subjects, stages of organization and implementation, and peculiarities of functioning of each of these mechanisms for attracting financing.

The advantages and disadvantages of each approach to financing housing construction are identified, and trends in their application in the Ukrainian economy are analyzed. The factors of choosing the optimal approach to attracting financing from the main subjects of this process, but first of all, construction customers, are substantiated.

The theoretical foundations for the formation of a system of accounting and analytical support for residential construction financing have been formulated. Based on the analysis of the content of scientific papers in the subject area of knowledge, the provisions of the stakeholder theory and using the general scientific method of deduction, a definition of accounting and analytical support for residential construction

financing is proposed, which provides for its formation in the form of a system that covers the triad of methodological and component coverage of approaches to information processing, namely accounting, analysis and control, as well as focus on a wide range of all stakeholders - users of this information. Using a systematic approach, the main elements of the system of accounting and analytical support for residential construction financing are defined - its subjects, objects, topic, purpose, tasks, methods and technologies for obtaining, verifying and presenting accounting and analytical information to users.

The existence of information asymmetry in the studied system is revealed, approaches to solving this problem on the basis of the agent theory are analyzed. The main interests and information needs of the subjects of the system of accounting and analytical support of residential construction financing have been determined.

In the second chapter "**Analysis of Accounting Methods in the System of Accounting and Analytical Support of Residential Construction Financing**" the purpose, tasks, objects and legislative and regulatory framework of residential construction financing are defined. Based on the definition of the essence of the system of accounting and analytical support for residential construction financing, the author substantiates that the main purpose of the accounting subsystem of this system is to collect, systematize and summarize information necessary to meet the information needs of the subjects of this system regarding the implementation and financing of residential construction projects, ensuring investors' property rights to residential real estate, achieving other goals of participation in these projects, etc. Applying the general scientific method of deduction and taking into account the justified goal, the main tasks of the accounting subsystem are determined, which include: continuous and uninterrupted documentation of all processes and operations related to residential construction financing; meeting the information needs of external and internal users (system entities) by providing them with reliable, complete and timely information on business transactions, processes and phenomena related to housing construction financing, on the availability and condition of economic assets, and on the status of residential construction.

The functional purpose of the data in the accounting subsystems of the subjects of accounting and analytical support of residential construction financing is defined and generalized, which is the basis for building analytical accounting of book-keeping objects of these subsystems. The list of subjects of the system of accounting and analytical support of residential construction financing, which have the ability and authority to accumulate and process accounting information on this financing, has been determined. A classification of documents of legislative and regulatory regulation of accounting for residential construction financing has been carried out.

The methodical aspects of accounting for residential construction financing operations in the entities of the system of their accounting and analytical support are formulated. It is established that with the introduction of the mechanism for financing residential construction through the conclusion of agreements for the sale and purchase of future real estate objects, new objects have emerged in the accounting subsystem of construction customers and developers, the accounting methodology of which is imperatively unregulated, namely, future real estate objects and special property rights to them. Based on the economic characteristics of these objects and analysis of their compliance with the criteria of assets, the author argues that it is expedient to account for special property rights to future real estate objects as part of intangible assets of developers and on off-balance sheet accounts of other subjects of accounting and analytical support for residential construction financing (construction customers, managers of construction financing funds, real estate funds). The author substantiates the possibility of valuation of special property rights to future real estate objects at fair value and suggests appropriate methods for calculating their value using the cost, income and comparative approaches.

By studying the theory and practice of accounting for the activities of construction financing funds, the author establishes the absence of a mandatory definition of the methodology for accounting for their operational reserve. Based on the analysis of scientific works on accounting for capital reserves and the legislative and regulatory framework for regulating the formation and use of the operational reserve, it is proposed to keep its accounting on a separate subaccount 485 "Funds of

targeted financing in the operational reserve of construction financing funds", which will allow for operational analysis and control over its status and use, as well as compliance of the reserve with the requirements of regulatory documents.

In view of the absence of regulatory and instructional regulation, the proposed recommendations on the methodology for accounting for special property rights to future real estate objects and the operational reserve of construction financing funds are not only theoretically significant but also of practical importance, especially for developers and managers of these funds.

The author reveals the peculiarities of the methodology of primary and synthetic accounting of operations aimed at attracting financing for the construction of residential real estate through real estate funds, joint investment institutions, issuance of corporate bonds, and creation of housing cooperatives.

In the third chapter "**Methods of Analysis and Control of Residential Construction Financing**" financial statements as a source of information for analysis and control of residential construction financing are studied. It is argued that, given the existence of the phenomenon of asymmetry of information, it is public financial statements that should fully meet the information needs of users of information external to the reporting entities. The author substantiates the expediency of expanding the format of the Notes to the annual financial statements, in particular, introducing additional forms of disclosure of data on: special property rights to future real estate objects, income and remuneration of managers of construction financing funds and real estate funds, operational reserve of construction financing funds, and targeted use of funds received for management.

It has been determined that the information of the accounting subsystem, which is used by users to make management decisions, requires additional processing by analytical methods to increase the level of usefulness and better perception. The author describes the analysis of housing construction financing. A number of special financial indicators have been developed that characterize the activities of entities involved in the financing and implementation of residential construction projects, namely indicators of: the financial capacity of the customer or developer to construct and

complete the construction object; the financial capacity of the construction financing fund to provide financing for the construction of the construction object; the level of safety margin of the customer, developer or construction financing fund to complete the construction project; the level of fulfilment of the construction financing schedule; the level of overdue payments; the level of profitability of the construction financing fund, the real estate fund and the collective investment institution, etc. It is argued that the calculation and interpretation of the values of these indicators will facilitate the adoption of adequate management decisions by the subjects of the system of accounting and analytical support for residential construction financing.

The organizational and methodological approaches to the formation of the control subsystem of the system of accounting and analytical support of residential construction financing are researched. It is established that the control procedures of this subsystem should be aimed not only at verifying the accuracy of information, but also at ensuring that the business transactions of participants in the legal relations of residential construction financing comply with the requirements of legislation and contractual documents. The subjects of the control subsystem are defined, which include investors in residential real estate, institutional intermediaries (in particular, managers of construction financing funds, real estate funds, collective investment institutions), construction customers and developers, the National Securities and Stock Market Commission, the State Tax Service of Ukraine, audit firms, local governments, etc. The main tasks of each of the subjects of the control subsystem and the forms of control to fulfil these tasks are defined.

The conclusions to the dissertation include generalized results of the study and recommendations for their practical application. The theoretical significance of the work lies in the scientific substantiation and solution of a set of problematic theoretical, methodological and organizational issues related to the improvement of accounting and analytical support for residential construction financing.

The practical significance of the obtained results lies in the possibility of using the scientific and applied research results proposed in the dissertation in the activities of Ukrainian enterprises. The practical significance of the results obtained is confirmed

by their use in the research work of the Department of Accounting and Analysis of Lviv Polytechnic National University, as well as in the educational process of this university and in the activities of enterprises.

Keywords: accounting and analytical support; financing of residential construction; future real estate objects; special property rights to future real estate objects; construction financing funds; real estate funds; joint investment institutions; housing cooperatives; target corporate bonds; accounting; analysis; control.

ПЕРЕЛІК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Наукові праці, у яких опубліковано основні наукові результати дисертації

1.1. Публікації у наукових фахових виданнях України

1. Сороковий, П.М., 2023а. Формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва в Україні. *Причорноморські економічні студії*, 82, 128–133.

2. Сороковий, П.М. та Пилипенко, Л.М., 2023. Методика бухгалтерського обліку девелоперами майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них. *Цифрова економіка та економічна безпека*, 7(07). (Особистий внесок автора: обґрунтовано елементи методики бухгалтерського обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості в системі бухгалтерського обліку девелоперів).

3. Сороковий, П. М., 2023б. Обліково-економічні аспекти фінансування спорудження житла через фонди фінансування будівництва. *Економіка та суспільство*, 47.

4. Сороковий, П. М., Пилипенко, Л. М. та Грицай, О. І., 2022. Бухгалтерський облік та оподаткування інститутів спільного інвестування, як одного із механізмів фінансування житлового будівництва. *Облік і фінанси*, 3 (97), 28–37. (Особистий внесок автора: проаналізовано методичку

бухгалтерського обліку операцій із залучення фінансування для будівництва житла через інститути спільного інвестування).

5. ¹Sorokovyi, P., Karyu, O., Grytsay, O. and Khomuliak, T., 2021. Financing of housing through real estate funds: the relationship between legal, tax and accounting aspects. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики : збірник наукових праць. Університет банківської справи*, Т. 3, 38, 68–77 (*Міжнародна представленість та індексація журналу: Web of Science, Index Copernicus*). (Особистий внесок автора: визначено взаємозв'язок юридичного, податкового та бухгалтерських аспектів у процесі фінансування житлового будівництва через фонди операцій із нерухомістю).

6. ²Сороковий, П. М., 2020а. Фінансування житлового будівництва в Україні: обліково-економічні аспекти. *Причорноморські економічні студії*, 52, ч. 2, 134–140 (*Міжнародна представленість та індексація журналу: Index Copernicus*).

7. Сороковий, П. М., Воськало, В. І. та Воськало, Н. М., 2017. Особливості обліку і оподаткування основної діяльності житлово-будівельних кооперативів. *Бухгалтерський облік, аналіз та аудит: проблеми теорії, методології, організації: збірник наукових праць. Національна академія статистики, обліку та аудиту*, 2 (19), 5–14. (Особистий внесок автора: досліджено особливості відображення доходів та витрат у діяльності житлово-будівельних кооперативів).

2. Опубліковані праці апробаційного характеру

8. Сороковий П. М., 2023с. Майбутні об'єкти нерухомості в бухгалтерській звітності девелоперів. *International scientific-practical conference “Current issues of economics, accounting, finance and law” : conference proceedings* (Aarhus, Denmark, September 7, 2023). Aarhus, Denmark: Scholarly Publisher ICSSH.

9. Сороковий П. М. та Грицай О. І., 2022. Інститути спільного

¹ Видання також входить до міжнародних наукометричних баз *Web of Science, Index Copernicus*

² Видання також входить до міжнародних наукометричної бази *Index Copernicus*

інвестування: переваги в обліку та оподаткуванні при фінансуванні житлового будівництва. *Науковий простір України: сучасні виклики та загрози: зб. матер. Всеукр. наук.-прак. конф. з міжнар. участю*. Вінниця, 20–21 жовтня 2022 р. (Особистий внесок автора: здійснена порівняльна характеристика корпоративних інвестиційних фондів та пайових інвестиційних фондів).

10. Сороковий П. М., 2022а. Інститути спільного інвестування – механізм фінансування житлового будівництва: особливості обліку та оподаткування. *Управління інноваційним процесом в Україні: напрями розвитку: тези доповідей IX Міжнародної науково-практичної конференції*, Львів, 19–21 травня 2022 р.

11. Сороковий П. М., 2022б. Податкові наслідки фінансування житла через фонди операцій з нерухомістю. *Економіко-правові та соціально-технічні напрями еволюції цифрового суспільства: матеріали міжнародної науково-практичної конференції*, Дніпро, 02 червня 2022 р.

12. Сороковий П. М., 2022с. Система бухгалтерського обліку та звітності як механізм управління інвестиційними ризиками у сфері житлового будівництва. *Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства: матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції*, Львів, 28–29 жовтня 2022 р.

13. Сороковий П. М. та Грицай О. І., 2021. Фонди операцій з нерухомістю: механізм обліку процесу фінансування будівництва житла. *Трансформація податкової та обліково-аналітичної систем в контексті сучасних кризових явищ: матеріали міжнародної науково-практичної онлайн конференції*, Чернівці, 20 травня 2021 р. (Особистий внесок автора: проаналізовано методика бухгалтерського обліку операцій із залучення фінансування для будівництва житла через фонди операцій із нерухомістю).

14. Сороковий П. М. та Пилипенко Л. М., 2021а. Обліково-податкові аспекти використання форвардних контрактів при фінансуванні житлового будівництва. *Розвиток системи обліку, аналізу та аудиту в Україні: теорія, методологія, організація: тези доповідей учасників XIX Всеукраїнської наукової конференції, присвяченої пам'яті д.е.н., професора, Заслуженого діяча науки і*

техніки України Олексія Сергійовича Бородкіна (14.03.1930 - 15.03.2002), Київ, 26.03.2021 р. (Особистий внесок автора: подано характеристику особливостей залучення фінансування для будівництва житла за допомогою форвардних контрактів як передумови обліку цих операцій).

15. Сороковий П. М. та Пилипенко Л. М., 2021б. Організаційні особливості бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва. *Трансформація бухгалтерського обліку, аналізу та контролю в умовах соціально-економічних викликів : матеріали міжнародного круглого столу, Тернопіль, 28 травня 2021 р. (Особистий внесок автора: визначено імперативно дозволені механізми залучення фінансування для будівництва житла).*

16. Сороковий П. М., 2020б. Проблеми обліку фінансування житлового будівництва. *Актуальні проблеми обліково-аналітичного забезпечення в умовах переходу до Індустрії 4.0: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, Рівне, 26–27 березня 2020 р.*

17. Сороковий П. М. та Воськало Н. М., 2019. Фінансування будівництва: обліково-податкові аспекти. *Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції, Львів, 24–26 жовтня 2019 р. (Особистий внесок автора: розглянуто обліково-податкові аспекти фінансування житлового будівництва через форвардні контракти).*

ЗМІСТ

ВСТУП	19
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ ТА ЙОГО ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	27
1.1. Фінансування житлового будівництва в Україні: емпіричний, законодавчо-нормативний і функціональний аспекти	27
1.2. Чинники вибору підходів до фінансування житлового будівництва	45
1.3. Теоретичні основи формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва	58
Висновки до розділу 1	72
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ БУХГАЛТЕРСЬКИХ МЕТОДИК В СИСТЕМІ ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА	76
2.1. Мета, завдання, об'єкти та законодавчо-нормативне регулювання обліку фінансування житлового будівництва	76
2.2. Методичні аспекти бухгалтерського обліку операцій фінансування житлового будівництва в суб'єктів системи їхнього обліково- аналітичного забезпечення	97
Висновки до розділу 2	136
РОЗДІЛ 3. МЕТОДИКА АНАЛІЗУ ТА КОНТРОЛЮ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА	141
3.1. Бухгалтерська звітність як джерело інформації для аналізу і контролю фінансування житлового будівництва	141
3.2. Методичний інструментарій аналізу фінансування житлового будівництва	157
3.3. Організаційно-методичний інструментарій контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва	169
Висновки до розділу 3	175
ВИСНОВКИ	177
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	181
ДОДАТКИ	204

ВСТУП

Актуальність теми. Процесу житлового будівництва притаманна низка особливостей порівняно із іншими видами економічної діяльності, серед яких довготривалість виробничого процесу, значна вартість готової продукції, необхідність отримання спеціальних дозволів на виконання будівельних робіт, отримання права на забудову земельної ділянки тощо. Складність процесу здійснення житлового будівництва та його фінансування – від перших внесків інвесторів до отримання ними документів, які підтверджують право власності на житлові об'єкти – зумовлюють підвищений рівень ризиків інвестування у цю сферу економічної діяльності. У суспільстві широкому обговоренню піддавалися спекуляції у сфері виділення і засвоєння джерел фінансування, зокрема відомі афери, на кшталт «Еліта-центру» та інших.

Високий рівень ризиків та складність взаємовідносин у сфері фінансування житлового будівництва обумовлюють потребу повноцінного інформаційного розкриття та оцінки прийнятих рішень суб'єктами цієї сфери. Підвищені вимоги щодо інформаційного забезпечення є актуальними для кожної із сторін, що беруть участь у процесі фінансування – інвестора, забудовника, фінансового посередника, банку тощо, і, залежно від використовуваного механізму фінансування, можуть істотно відрізнятися між собою. Переважний обсяг фінансової інформації суб'єктів господарювання формують в системі їх бухгалтерського обліку, опрацьовують методиками економічного аналізу та забезпечують її достовірність засобами контролю, що актуалізує розроблення проблематики обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва для обґрунтування прийняття рішень зацікавленими сторонами.

Дослідженню механізмів фінансування житлового будівництва в Україні присвячені праці багатьох науковців. Зокрема, Асадчев Ю., Балканська О.І., Вознюк М.А., Новикова В.М., Паливода К.В., Панченко А.В., Садов'як М.С., Сальникова Т.В. розглядали переваги та недоліки цих механізмів, обґрунтовували пропозиції щодо розробки та запровадження нових інструментів фінансування будівництва житла. Питанням обліку, аналізу та контролю витрат

у житловому будівництві присвячена робота Римар Г.А. Суркова Ю.О. досліджувала особливості обліку залучених активів управителями фондів фінансування будівництва. Проблематику формування системи обліково-аналітичного забезпечення різних аспектів менеджменту підприємств досліджували такі науковці, як Бруханський Р.Ф., Воскресенська Т.І., Головаш С.О., Загородній А.Г., Іващенко Г.А., Камінська Т.Г., Кащена Н.Б., Куцик П.О., Лемішовська О.С., Ліба Н.С., Партин Г.О., Пуцентейло П.Р., Чміль Г.Л., Штангрет А.М., Юзва Р.П., Янчева Л.М., Яремко І.Й. та багато інших. Проте, комплексне дослідження обліково-аналітичного забезпечення процесів фінансування житлового будівництва відсутнє, відповідно, ці питання потребують поглибленого вивчення та вдосконалення.

Зв'язок роботи із науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана відповідно до основних напрямів наукових досліджень кафедри обліку та аналізу Національного університету «Львівська політехніка». Наукові результати дослідження використані у процесі виконання науково-дослідних тем кафедри обліку та аналізу: «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (номер державної реєстрації 0120U102358), при розробленні якої автором розвинуто визначення системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (акт про впровадження від 22.09.2023 р.); «Бухгалтерський облік у контексті сталого розвитку економіки» (номер державної реєстрації 0120U102355), де автором сформульовано методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, що дало змогу обґрунтувати елементи методики бухгалтерського обліку операцій з фінансування житлового будівництва за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (акт про впровадження від 22.09.2023 р.).

Мета та завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є обґрунтування теоретичних і організаційно-методичних аспектів та практичних рекомендацій щодо удосконалення обліково-аналітичного забезпечення

фінансування житлового будівництва. Для досягнення мети дослідження в роботі поставлено такі завдання:

- встановити сутність та змістові параметри системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва;
- дослідити теоретичний базис методики бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва, зокрема його мету, завдання і об'єкти, критерії організації аналітичного обліку бухгалтерських об'єктів;
- обґрунтувати методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості;
- дослідити елементи методики синтетичного обліку діяльності фондів фінансування будівництва;
- сформулювати пропозиції щодо удосконалення формату приміток до річної фінансової звітності суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва з метою повнішого задоволення інформаційних потреб стейкхолдерів цієї системи;
- запропонувати шляхи розвитку методики аналізу фінансування житлового будівництва з метою покращення інформаційного забезпечення прийняття рішень зацікавленими сторонами;
- сформулювати склад організаційно-методичного інструментарію контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Об'єктом дослідження є система обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, організаційно-методичних і практичних аспектів обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Методи дослідження. Дисертація виконувалась з використанням загальнонаукових та спеціальних методів наукового дослідження, а саме: порівняння, графічного і табличного методів – при виявленні тенденцій розвитку житлового будівництва в Україні та стану і динаміки його фінансування,

чинників вибору механізму фінансування (розділ 1, підр. 1.1, 1.2); дедукції та системного підходу – при обґрунтуванні сутності та змістовних параметрів обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (розділ 1, підр. 1.3); абстрактно-логічного, причинно-наслідкових зв'язків, опису, конкретизації, теорії стейкхолдерів – для визначення інформаційних потреб суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (розділ 1, підр. 1.3); дедукції, аналізу та синтезу – при дослідженні теоретичного базису методики бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва (розділ 2, підр. 2.1); декомпозиції, аналізу змісту законодавчо-нормативних документів, діалектичного, систематизації, узагальнення – при розробленні пропозицій щодо удосконалення методики бухгалтерського обліку господарських операцій фінансування житлового будівництва (розділ 2, підр. 2.2) та відображення інформації про них у фінансовій звітності (розділ 3, підр. 3.1); класифікації та аналогії – при розробленні показників аналізу фінансування житлового будівництва (розділ 3, підр. 3.2); дедукції та конкретизації – при формулюванні сутності організаційно-методичного інструментарію контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (розділ 3, підр. 3.3).

Інформаційною базою дисертаційної роботи є наукова, інформаційно-довідкова, навчально-методична література українських і чужоземних авторів, монографії, наукові праці та статті, матеріали науково-практичних конференцій, періодичні видання, електронні ресурси, фінансова звітність та інші обліково-фінансові дані досліджуваних підприємств, офіційні статистичні дані Державної служби статистики України, відповідь на запит до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, законодавчо-нормативні акти України, міжнародні стандарти фінансової звітності, національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в обґрунтуванні та вирішенні комплексу проблемних теоретичних, методичних та організаційних

питань, пов'язаних з удосконаленням обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

У процесі дослідження отримано такі результати, яким характерна наукова новизна:

вперше:

– сформульовано методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, що дало змогу обґрунтувати елементи методики бухгалтерського обліку операцій з фінансування житлового будівництва за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості;

удосконалено:

– елементи методики синтетичного обліку діяльності фондів фінансування будівництва, які, на відміну від попередніх, передбачають уведення до робочого плану рахунків субрахунку 485 «Кошти цільового фінансування в оперативному резерві фондів фінансування будівництва», а також позабалансовий облік спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та заборгованості довіритель за договорами про участь у фондах фінансування будівництва;

– формат приміток до річної фінансової звітності суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, який, на відміну від існуючого, дає змогу розкрити інформацію про спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості цих суб'єктів, доходи і оперативний резерв управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю, цільове використання коштів, залучених ними в управління, що дасть змогу повніше задовольнити інформаційні потреби стейкхолдерів цієї системи;

отримали подальший розвиток:

– визначення змістових параметрів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, яке базується на системному підході та враховує тріаду методичного і компонентного охоплення підходів до

опрацювання інформації (бухгалтерський облік, аналіз, контроль), зорієнтованість цього забезпечення на широке коло усіх зацікавлених сторін;

– теоретичний базис методики бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва, який на відміну від загальноприйнятого конкретизує його цільові орієнтири, завдання і об'єкти, а також дав змогу виокремити аналітичні критерії виділених бухгалтерських об'єктів;

– методика аналізу фінансування житлового будівництва, яка більш повно охоплює показники оцінювання фінансової спроможності, запасу міцності, виконання графіку фінансування реалізації проекту будівництва, а також рентабельності функціонування фондів залучення коштів для спорудження житла, що дає змогу покращити інформаційне забезпечення прийняття рішень зацікавленими сторонами;

– формулювання складу організаційно-методичного інструментарію контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, яке передбачає визначення його суб'єктів, основних завдань і форм здійснення, що дало змогу визначити функції контрольної підсистеми, її спрямування на верифікацію обліково-звітної інформації та забезпечення виконання зобов'язань суб'єктами правовідносин фінансування житлового будівництва.

Практичне значення отриманих результатів полягає в можливості використання науково-теоретичних та прикладних результатів дослідження, запропонованих у дисертації, в практику організації та ведення бухгалтерського обліку, здійснення аналізу та контролю суб'єктами правовідносин фінансування житлового будівництва в Україні, зокрема, замовниками будівництва, девелоперами, управителями фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю, інститутів спільного інвестування, а також житлово-будівельних кооперативів з метою підготовки, опрацювання та верифікації інформації для прийняття рішень учасниками цих правовідносин.

Запропоновані методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості використовуються

в діяльності ТОВ «Роксоляни Резидент Хол» для бухгалтерського обліку операцій за угодами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (довідка про впровадження №05/01 від 04.05.2023 р.). Пропозиції щодо введення до робочого плану рахунків субрахунку 485 «Кошти цільового фінансування в оперативному резерві фондів фінансування будівництва» впроваджені у діяльність ТОВ «Ф'юче девелопмент» (довідка про впровадження №2023/05 від 18.05.2023 р.).

Теоретичні результати дослідження використовуються у навчальному процесі Національного університету «Львівська політехніка» під час викладання дисциплін «Облік за видами економічної діяльності», «Облік у будівництві» та «Звітність підприємств» для студентів спеціальності 071 «Облік і оподаткування» першого (бакалаврського) рівня вищої освіти (довідка про впровадження результатів дисертаційної роботи у навчальному процесі №67-01-1941 від 29.09.2023 р.)

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійно виконаним науковим дослідженням. Одержана новизна та пропозиції, що виносяться на захист, отримані здобувачем особисто. З наукових публікацій, написаних у співавторстві, у дослідженні використані лише ті пропозиції, які є результатом власних досліджень дисертанта.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та результати дисертаційної роботи доповідалися, обговорювалися та отримали позитивну оцінку на 8 міжнародних та 2 всеукраїнських науково-практичних заходах: Міжнародній науково-практичній конференції «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (Львів, 2019); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми обліково-аналітичного забезпечення в умовах переходу до Індустрії 4.0» (Рівне, 2020); Міжнародній науково-практичній конференції «Трансформація податкової та обліково-аналітичної систем в контексті сучасних кризових явищ» (Чернівці, 2021); Всеукраїнській науковій конференції, присвяченій пам'яті д.е.н., проф., заслуженого діяча науки і техніки України О.С. Бородкіна «Розвиток системи

обліку, аналізу та аудиту в Україні: теорія, методологія, організація» (Київ, 2021 р.); Міжнародному круглому столі «Трансформація бухгалтерського обліку, аналізу та контролю в умовах соціально-економічних викликів» (Тернопіль, 2021 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Управління інноваційним процесом в Україні: напрями розвитку» (Львів, 2021 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Економіко-правові та соціально-технічні напрями еволюції цифрового суспільства» (Дніпро, 2022 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (Львів, 2022 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Науковий простір України: сучасні виклики та загрози» (Вінниця, 2022 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Управління інноваційним процесом в Україні: напрями розвитку» (Львів, 2022 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Current issues of economics, accounting, finance and law» (Aarhus, Denmark, 2023 р.).

Публікації. За результатами дослідження опубліковано 17 наукових праць, у тому числі 7 статей у наукових фахових виданнях України (з них 2 включені до міжнародних наукометричних баз, зокрема 1 – Web of Science) та 10 публікацій за матеріалами конференцій. Загальний обсяг публікацій становить 8,07 друк. арк., з яких автору належить 5,42 друк. арк.

Обсяг і структура роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, списку використаних джерел та додатків. Обсяг основного тексту становить 163 сторінки. Дисертаційна робота містить 31 таблицю, 13 рисунків, додатки та список використаних джерел із 206 найменувань.

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИЧНІ ТА ЗАКОНОДАВЧО-НОРМАТИВНІ ЗАСАДИ
ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ ТА ЙОГО
ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

1.1. Фінансування житлового будівництва в Україні: емпіричний, законодавчо-нормативний і функціональний аспекти

Забезпеченість людини житлом є однією із найважливіших її потреб. У піраміді потреб Маслоу житло забезпечує фізіологічні потреби, що належать до найнижчого – першого рівня насущних потреб людини, тобто потреб, які мають бути задоволені першочергово. Вирішення потреби в житлі надає людині впевненості в майбутньому побуті, дає змогу сконцентруватись на плануванні та забезпеченні інших потреб. Тому питання забезпечення людей житлом і, як наслідок, будівництва житла є одними з найважливіших як для кожної окремої людини, так і в системі соціально-економічних завдань органів державної влади.

За даними Державної служби статистики України забезпеченість житлом на одну особу станом на 1 січня 2020 р. складала 24,5 м², тоді як у провідних європейських країнах цей показник сягає 40-66 м² (Тищенко, 2015, с. 302). Недостатній рівень забезпечення житлом населення вказує на необхідність збільшення обсягів житлового будівництва в Україні, яке упродовж останніх років демонструє досить стабільну динаміку із деяким зменшенням у 2018 р. та 2020 р. (Держстат України, 2022) (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Прийняття в експлуатацію об'єктів житлової нерухомості за їхніми видами

(тис.м² загальної площі)

Роки	Усього	У тому числі :		
		однокімнатних квартир	квартир з двома та більше кімнатами	кімнат у гуртожитках
1	2	3	4	5
2010	8603,9	5713,0	2868,8	22,1
2011	8685,3	4714,1	3938,0	33,2
2012	9769,6	6465,1	3260,9	43,6
2013	9949,4	5864,1	4023,7	61,6

Продовження таблиці 1.1

1	2	3	4	5
2014	9741,3	4553,4	5161,1	26,8
2015	11044,4	5580,0	5435,2	29,2
2016	9366,8	4089,2	5249,6	28,0
2017	10206,0	4231,4	5934,9	39,7
2018	8689,4	4247,7	4434,6	7,1
2019	11029,3	5847,2	5176,4	5,7
2020	8451,2	4271,8	4172,3	7,1
2021	11433,8	4351,6	7051,8	30,4

Примітка: джерело (Держстат України, 2022).

Індикатором, що характеризує динаміку розвитку житлового будівництва в Україні, також є індекс капітальних інвестицій у житлове будівництво, який відповідно до даних Державної служби статистики України (2022) упродовж 2012–2021 рр. має нерівномірну тенденцію (рис.1.1). Результуючим показником інвестицій у житлове будівництво є сумарна площа прийнятих (зданих) в експлуатацію об'єктів житлової нерухомості, що упродовж останніх років демонструє досить стабільну динаміку із деяким зменшенням у 2016 р., та 2018 р. та 2020 р. (рис. 1.1).

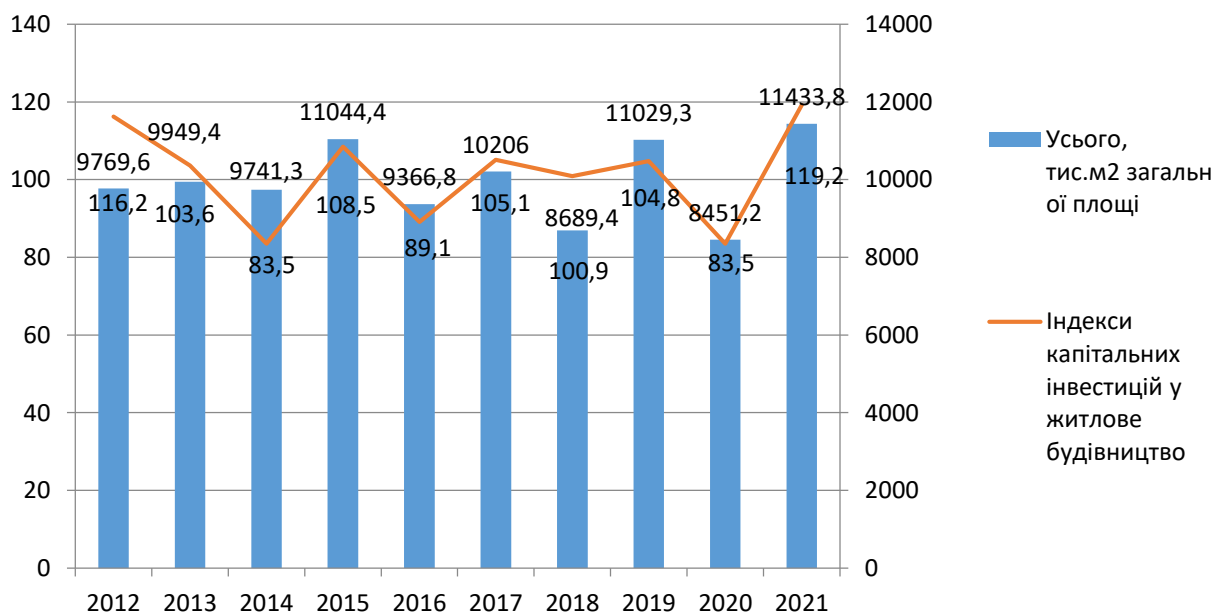


Рис.1.1. Взаємозв'язок індексу капітальних інвестицій у житлове будівництво та сумарної площі прийнятих (зданих) в експлуатацію об'єктів житлової нерухомості

Примітка: джерело (Держстат України, 2022).

Одним з найбільш обмежуючих чинників, який перешкоджає повному задоволенню потреби забезпечення людей житлом, є спроможність профінансувати його будівництво в належному обсязі та високого рівня якості. До основних джерел фінансування житлового будівництва в Україні належать кошти населення, підприємств, установ і організацій, державного бюджету, місцевих бюджетів, позабюджетні кошти, іпотечне та інші види кредитування. Житло є одним з найдороговартісніших об'єктів інвестування людини упродовж її життя і потребує накопичення заощаджень упродовж багатьох років. Як свідчать статистичні дані, фінансування житлового будівництва в Україні упродовж останніх років здійснюється переважно коштом приватних інвесторів – фізичних осіб (табл. 1.2) (Вознюк, Садов'як, 2016, с. 57).

Таблиця 1.2.

Фінансування житлового будівництва за рахунок коштів населення у 2010-2021 рр., млн. грн.

Рік	Усього капітальних інвестицій в матеріальні активи	З них, капітальні інвестиції у житлові будівлі	Обсяг капітальних інвестицій за рахунок коштів населення на будівництво житла	% капітальних інвестицій за рахунок коштів населення на будівництво житла у загальному обсязі інвестицій у житлові будівлі
2010	180575,5	25753,7	18885,9	73,33
2011	241286	26582,3	17589,2	66,17
2012	273256	34256	22575,5	65,90
2013	249873,4	36128,9	24072,3	66,63
2014	219419,9	33177	22064,2	66,50
2015	273116,4	45609,8	31985,4	70,13
2016	359216,1	44864,9	29932,6	66,72
2017	448461,5	53371,8	32802,5	61,46
2018	578726,4	57395,9	34645,7	60,36
2019	623978,9	58014,9	32422	55,89
2020	508217	34885,7	20590,9	59,02
2021	673899,3	51502,4	28576,2	55,49

Примітка: джерело (Держстат України, 2022).

Часові розриви між здійсненням інвестицій та безпосереднім набуттям майнових прав на об'єкти житлової нерухомості обумовлюють чималі ризики для інвесторів. Об'єктивність цих ризиків підтверджена відомими аферами, такими як проект «Еліта-центр» та іншими. Вказані аргументи засвідчують необхідність забезпечення державою належного захисту майнових прав інвесторів. Державне регулювання житлового будівництва та його фінансування передбачає різноманітні механізми, спрямовані на забезпечення таких прав. Кожен з цих механізмів визначає не лише юридично-фінансові взаємовідносини між учасниками будівництва (забудовником, підрядниками, інвесторами), але й встановлює підвищені вимоги до процедури контролю за ефективністю використання ресурсів, зокрема фінансових. Очевидно, що вказані процедури контролю базуються, насамперед, на фінансовій інформації, основним джерелом якої є система бухгалтерського обліку, що актуалізує потребу в ефективному обліково-аналітичному забезпеченні фінансування житлового будівництва.

Загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла, а також особливості управління цими коштами регламентують закони України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003) та «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022). Саме в цих законах визначено основні фінансово-кредитні механізми, які можуть бути застосовані при будівництві житла та в операціях з нерухомістю. Проте, на практиці менеджери і бухгалтери будівельних підприємств, інвестори також керуються й іншими законодавчими актами, зокрема, Цивільним кодексом України, Законами України «Про інвестиційну діяльність» (1991), «Про кооперацію» (2003) тощо, котрі визначають умови здійснення житлового будівництва і, зокрема, його фінансування через інші механізми. Механізми ж фінансування будівництва відрізняються між собою за багатьма ознаками, найважливішими серед яких з погляду організації й методики

бухгалтерського обліку цього фінансування є правовий статус учасників та їхні цілі, процедури фінансування і їх документальний супровід тощо.

Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) визначає, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів нерухомого майна з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через:

- укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва);

- фонди фінансування будівництва;

- фонди операцій з нерухомістю;

- емісію цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

Основними суб'єктами організації будівництва об'єктів нерухомості та залучення фінансування на його здійснення можуть бути:

- безпосередньо замовник будівництва – фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю (споруду) і має намір щодо виконання підготовчих чи будівельних робіт (Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», 2011);

- девелопер будівництва – юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію чи фінансування будівництва об'єкта відповідно до законодавства (зокрема шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та яка отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших

правочинів щодо таких об'єктів (Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», 2022).

У разі залучення девелопера замовник укладає з ним договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб). Фактично цей договір визначає основні функції, права і обов'язки замовника і девелопера щодо організації та залучення фінансування на будівництво об'єкта нерухомості. Серед основних істотних умов цього договору варто відзначити:

- порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва;
- розподіл між замовником та девелопером будівництва майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких буде здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права;
- перелік майбутніх об'єктів нерухомості, що складають гарантійну частку, речові права на які обтяжуватимуться;
- порядок дій сторін для забезпечення добудови об'єкта у разі розірвання договору або втрати замовником права на земельну ділянку тощо (Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», 2022).

Основні етапи організації будівництва житла та залучення фінансування для його здійснення через укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва чи майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва) представлено на рис. 1.2.

Фонди фінансування будівництва (надалі – ФФБ) – передані в управління кошти фізичних і юридичних осіб з метою подальшого використання на умовах правил фонду та договорів про участь у ньому для фінансування масового будівництва житла (Загородній, Вознюк, 2021). ФФБ не мають статусу юридичної особи, їх можуть утворювати фінансові установи, які відповідно до законодавства повинні мати:

- ліцензію на провадження діяльності з надання фінансових послуг;

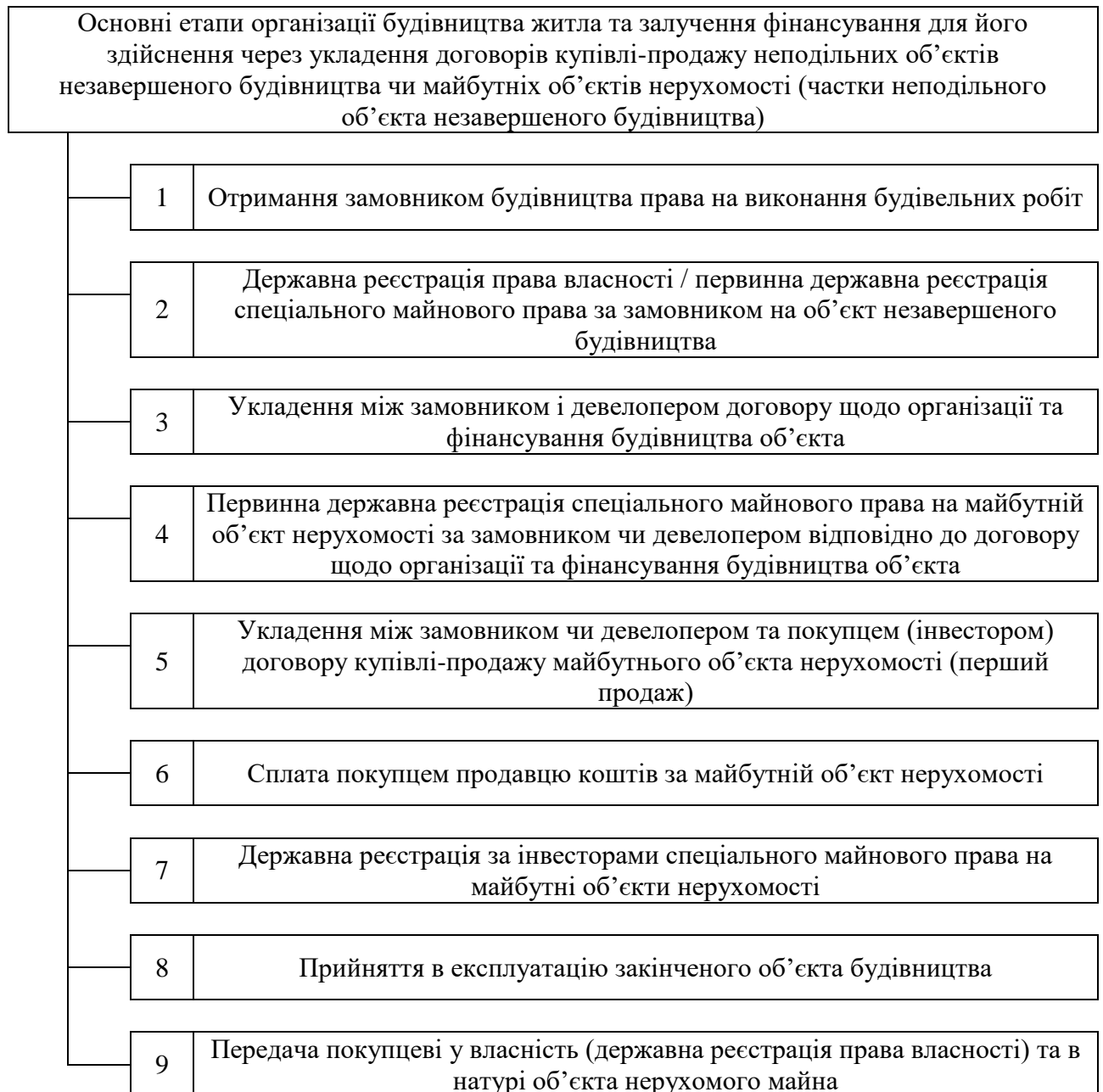


Рис. 1.2. Основні етапи організації будівництва житла та залучення фінансування для його здійснення через укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва чи майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва)

Примітка: сформовано автором

– статутний капітал обсягом не менше одного мільйона євро, що сформований виключно грошовими коштами (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003).

Основними учасниками процесу фінансування будівництва через ФФБ є:

– управитель фонду – фінансова установа, яка утворює ФФБ, залучає до нього кошти від довіритель (установників управління майном), від свого імені діє в їхніх інтересах та управляє залученими коштами відповідно до законодавства і правил ФФБ;

– довіритель (установник управління майном) – особа, яка передає майно управителю в довірчу власність на підставі договору управління майном з метою фінансування будівництва житлової нерухомості та отримання її у власність після завершення процесу будівництва;

– забудовник – особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем ФФБ.

Система фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла з використанням ФФБ охоплює такі основні дії її суб'єктів – учасників ФФБ:

1) створення управителем ФФБ, що зокрема передбачає затвердження ним правил фонду, укладення договору із забудовником та відкриття рахунку (рахунків) фонду в банку (банках). Договір управителя із забудовником регулює взаємовідносини між ними щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування установникам управління майном – довірителям;

2) укладення між управителем ФФБ та довіритель договором про участь у ФФБ, що є договором управління майном, за яким довіритель (установник управління) передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей (насамперед, отримання у власність житла). Цей договір також встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління отриманим у довірчу власність майном;

3) внесення довіритель коштів на рахунок ФФБ у банку та передання їх управителю в довірче управління;

4) закріплення управителем за довірителем обраного ним об'єкта інвестування, що є частиною об'єкта будівництва. Закріплення об'єкта інвестування передбачає відкриття управителем довірителеві відповідного рахунку в системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ;

5) передачу управителем (за договором про уступку майнових прав) довірителеві майнових прав на закріплені за ним об'єкти інвестування після повного погашення їхньої вартості;

6) фінансування управителем зведення об'єкта будівництва шляхом перерахування коштів забудовникові, придбання будівельних матеріалів, оплати виконаних підрядниками будівельно-монтажних робіт тощо;

7) формування управителем оперативного резерву для можливого повернення коштів довірителеві у разі його відмови від об'єкта інвестування та участі у ФФБ чи в інших випадках, передбачених правилами ФФБ;

8) контроль управителем за виконанням забудовником своїх зобов'язань;

9) введення об'єкта будівництва в експлуатацію;

10) набуття довірителями у власність закріплених за ними об'єктів інвестування;

11) перерахування управителем забудовникові коштів оперативного резерву, які сформовані за введеним в експлуатацію об'єктом будівництва.

Повноваження та зобов'язання, потенційні ризики і вигоди управителя ФФБ і забудовника можуть відрізнятися залежно від виду фонду – А чи Б. При заснуванні ФФБ виду А основні комерційні ризики його заснування і наповнення несе забудовник, який визначає всі фінансові (зокрема, ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва) та якісно-споживчі (коефіцієнти поверху та комфортності тощо) характеристики об'єктів будівництва та інвестування, водночас зобов'язуючись своєчасно фінансувати спорудження об'єкта та ввести його в експлуатацію незалежно від обсягу залучених коштів. Тоді як при заснуванні ФФБ виду Б вказані вище ризики несе управитель фонду, оскільки функції визначення ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва та його якісно-споживчих характеристик закріплені саме за ним; забудовник у такому разі зобов'язаний

споруджувати об'єкти будівництва відповідно до вимог управителя, затвердженої проектної документації та графіків виконання будівельно-монтажних робіт і введення об'єкта в експлуатацію за умови виконання управителем графіку фінансування будівництва.

Особливості функціонування системи ФФБ представлено на рис. 1.3.

За провадження діяльності з управління майном управитель ФФБ отримує від довірительів винагороду, спрямовану на покриття витрат цієї діяльності та загальне забезпечення її ведення. Цю винагороду управитель ФФБ може отримувати від довірительів окремо від платежів за участь у ФФБ або утримувати її безпосередньо з цих платежів (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003).

Фонди операцій з нерухомістю (надалі – ФОН) – кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість та інше майно, спеціальне майнове право на об'єкти інвестування та доходи, набуті від управління цими коштами, в тому числі спеціальне майнове право на об'єкти інвестування та права вимоги, набуті за договорами про участь у фонді фінансування будівництва (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003). Як і ФФБ, ФОН не є юридичними особами, їх можуть утворювати фінансові установи, які відповідають тим же вимогам, що наведені вище для засновників ФФБ.

Основними суб'єктами системи взаємовідносин з використанням ФОН є:

- управитель фонду – фінансова установа, яка утворює ФОН, залучає до нього кошти через емісію сертифікатів ФОН, від свого імені діє в інтересах власників цих сертифікатів та управляє залученими коштами відповідно до законодавства і правил ФОН;

- власник сертифікатів ФОН (установник управління майном) – фізична чи юридична особа, яка придбала сертифікати ФОН на підставі договору управління майном з метою отримання доходу від інвестування переданих управителю ФОН за ці сертифікати коштів в операції з нерухомості;



Рис. 1.3. Особливості функціонування системи ФФБ в Україні

Примітка: сформовано автором на основі Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003)

- забудовник;
- інші особи, які є контрагентами управителя ФОН в операціях з нерухомістю.

Спрощено схему залучення фінансування для будівництва житла через ФОН можна описати так. Управитель ФОН здійснює емісію сертифікатів та реалізує їх фізичним і юридичним особам за грошові кошти на правах довірчої власності. Отримані від інвесторів кошти управитель ФОН скеровує забудовнику. Забудовник у визначені терміни передає збудовану нерухомість управителеві ФОН, котрий реалізовує її третім особам чи здійснює інші операції з нерухомістю. Вилучені кошти управитель ФОН скеровує на погашення сертифікатів їхнім власникам та виплату доходу на інвестовані ними в сертифікати кошти.

І ФФБ, і ФОН мають чіткі терміни функціонування, які визначені у правилах цих фондів. Основною відмінністю ФОН від ФФБ, яка й визначає особливості їхнього функціонування, є мета створення. Якщо для ФФБ – це отримання у власність установниками управління майном (довірителями ФФБ) об'єктів житлової нерухомості, то для ФОН – отримання установниками управління майном (власниками сертифікатів ФОН) доходу від інвестування своїх коштів у ФОН. Ще однією відмінністю ФОН від ФФБ є те, що для врегулювання відносин між управителем ФОН та установниками управління майном використовують спеціальні цінні папери – сертифікати ФОН, які засвідчують права їхніх власників на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003).

Управитель ФОН також отримує винагороду за провадження діяльності з управління майном. Однак, на відміну від управителя ФФБ, цю винагороду він отримує не від установників управління майном, а самостійно її утримує з коштів ФОН. Обсяги винагороди управителя ФОН та терміни її утримання мають бути визначені у Правилах ФОН, які регламентують основні умови та процедури

утворення і функціонування фонду, організацію взаємовідносин між його учасниками тощо.

Створення і функціонування ФОН для фінансування будівництва житла передбачає виконання управителем операцій, відображених на рис. 1.4.

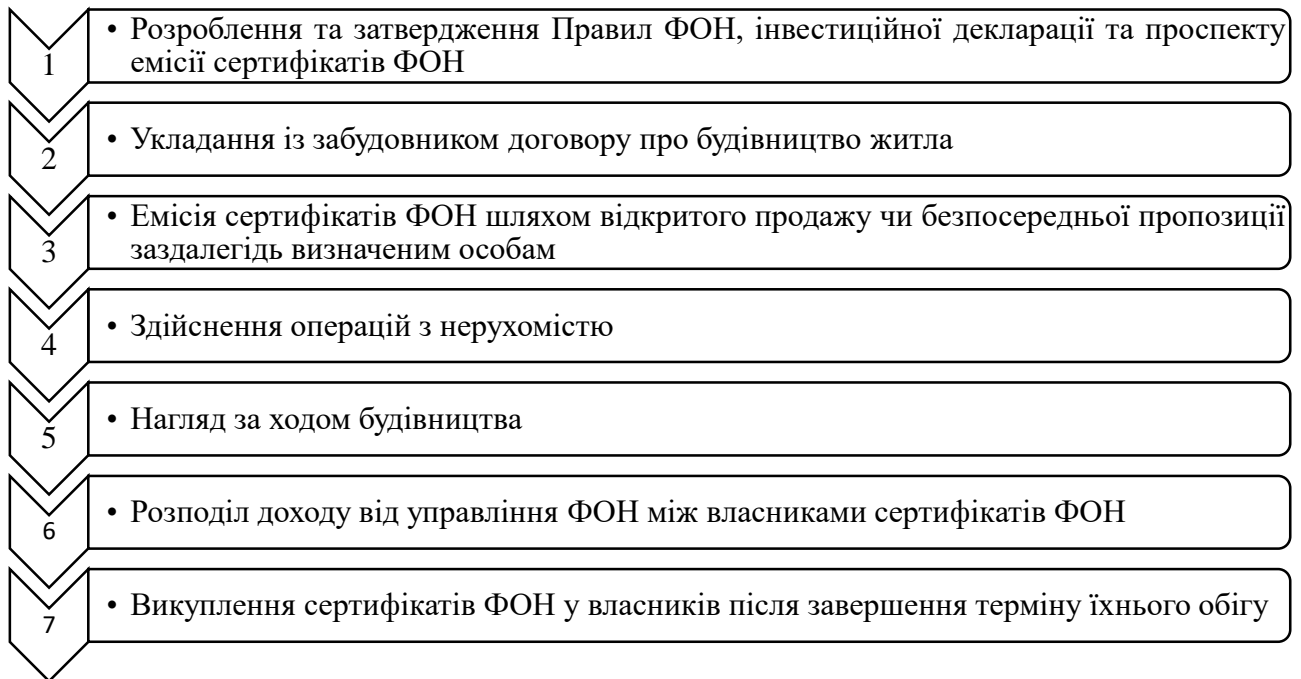


Рис. 1.4. Операції управителя ФОН з його створення та функціонування

Примітка: сформовано автором на основі Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003)

Залучені від емісії сертифікатів ФОН кошти управитель фонду інвестує в операції з нерухомістю. Основним чинником, який дає змогу управителеві ФОН генерувати економічні вигоди у формі доходів від операцій з нерухомістю є те, що на більш ранніх етапах будівництва житла вартість майнових прав на його отримання після завершення будівництва є значно нижчою від вартості цих прав на пізніших етапах будівництва чи вартості готових об'єктів житлової нерухомості після здачі об'єкта будівництва в експлуатацію. Крім різниці у вартості майнових прав управитель ФОН може отримувати дохід і від інших операцій з нерухомістю, зокрема від здавання готових об'єктів житлової нерухомості в оренду. Особливості функціонування системи ФОН представлено на рис. 1.5.

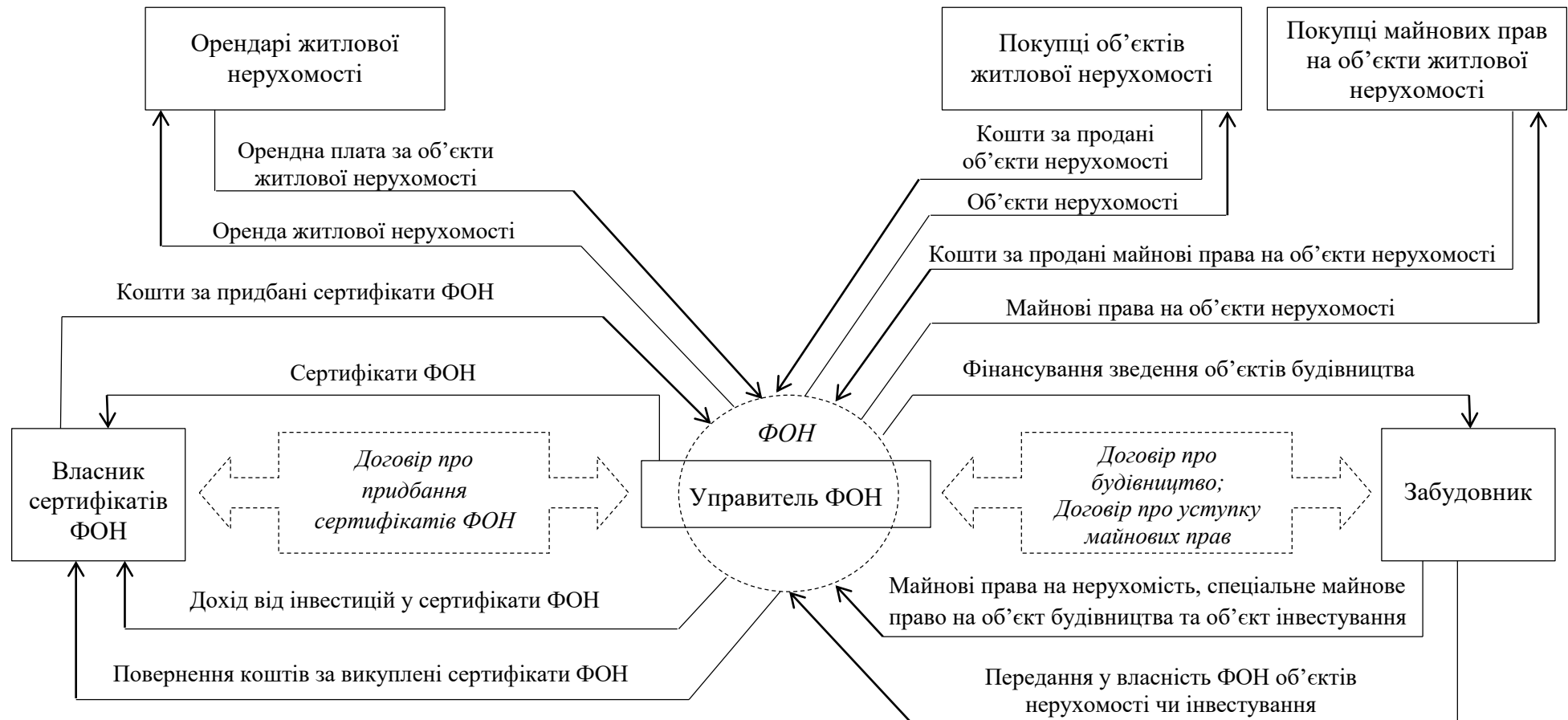


Рис. 1.5. Особливості функціонування системи ФОН в Україні

Примітка: сформовано автором на основі Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003)

Фінансування будівництва об'єкта житлової нерухомості може одночасно здійснюватись з використанням механізмів і ФФБ, і ФОН. Якщо у таких фондів є один управитель і кошти ФОН мають бути спрямовані до ФФБ, то виникають правовідносини системи ФОН-ФФБ, довірителями у якій є власники сертифікатів ФОН.

Фінансування житлового будівництва через емісію цільових корпоративних облігацій має право організувати і здійснити лише замовник будівництва об'єкта. Такий замовник будівництва здійснює випуск облігацій, загальна вартість яких не перевищує вартості об'єкта будівництва згідно із затвердженою проектною документацією. Кожна облігація після закінчення терміну її дії надає право її власнику на отримання відповідного об'єкта нерухомості натуральним обсягом, вказаним в облігації. Додатково інвестор та емітент укладають договір про резервування (бронювання) об'єкта житлового будівництва чи його частини (закони України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (2006), «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022)). Особливості функціонування системи залучення коштів для фінансування житлового будівництва через емісію цільових корпоративних облігацій представлено на рис. 1.6.

Крім зазначених вище на практиці часто застосовують і інші механізми залучення коштів для фінансування житлового будівництва, зокрема, через використання інститутів спільного інвестування (надалі – ІСІ) чи створення житлово-будівельних кооперативів тощо.

Відповідно до законодавства ІСІ можуть бути утворені у формі корпоративних (надалі – КІФ) або пайових інвестиційних фондів (надалі – ПІФ) (Закон України «Про інститути спільного інвестування», 2012). Порівняльну характеристику КІФ і ПІФ наведено у табл. 1.3.

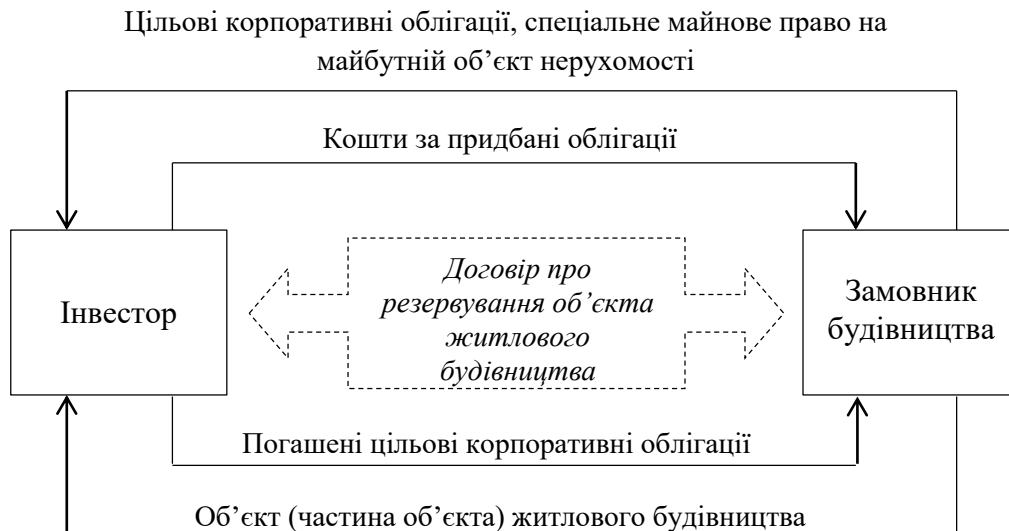


Рис. 1.6. Особливості функціонування системи залучення коштів для фінансування житлового будівництва через емісію цільових корпоративних облигацій

Примітка: сформовано автором

Таблиця 1.3

Порівняльна характеристика КІФ та ПФ

Ознака	КІФ	ПФ
Організаційно-правова форма	Юридична особа, яку утворено як акціонерне товариство	Не є юридичною особою, а лише сукупністю активів, що належать його учасникам на праві спільної часткової власності
Посадові особи	Голова та члени наглядової ради корпоративного фонду	Немає. Управління здійснюють компанії з управління активами
Емітовані цінні папери	Акції	Інвестиційні сертифікати
Відповідальність щодо зобов'язань учасників фонду	Немає	
Відповідальність учасників за зобов'язаннями фонду	Немає	
Величина початкового зареєстрованого капіталу	1250 мінімальних зарплат	
Період внесення капіталу	100% обсягу статутного капіталу перед державною реєстрацією	Упродовж шести місяців з дня реєстрації випуску інвестиційних сертифікатів

Примітка: сформовано автором на основі Закону України «Про інститути спільного інвестування» (2012)

Залучення для фінансування будівництва житла ІСІ може бути обумовлено такими чинниками:

– спорудження об'єктів будівництва потребує постійного ритмічного фінансування у доволі значних обсягах, що не завжди може бути синхронізовано із залученням реальних покупців майбутніх об'єктів житлової нерухомості, особливо на ранніх етапах будівництва, тоді як ІСІ можуть інвестувати вільні фінансові ресурси у спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості з подальшим їхнім перепродажем;

– економічна вигода ІСІ від участі у фінансуванні житлового будівництва полягає в тому, що на більш ранніх етапах будівництва вартість спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості здебільшого істотно нижча від вартості на пізніших етапах чи після завершення будівництва;

– діяльність ІСІ не підлягає оподаткуванню податком на прибуток, що може використовуватись у механізмах податкового планування замовника чи девелопера будівництва житлової нерухомості.

ІСІ (як пайові, так і корпоративні інвестиційні фонди) не ведуть свою діяльність самостійно, управління ними здійснюють спеціалізовані організації – компанії з управління активами (надалі – КУА). Саме керівництво КУА може прийняти рішення щодо придбання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та скерувати вільні фінансові ресурси ІСІ на фінансування житлового будівництва (рис. 1.7).

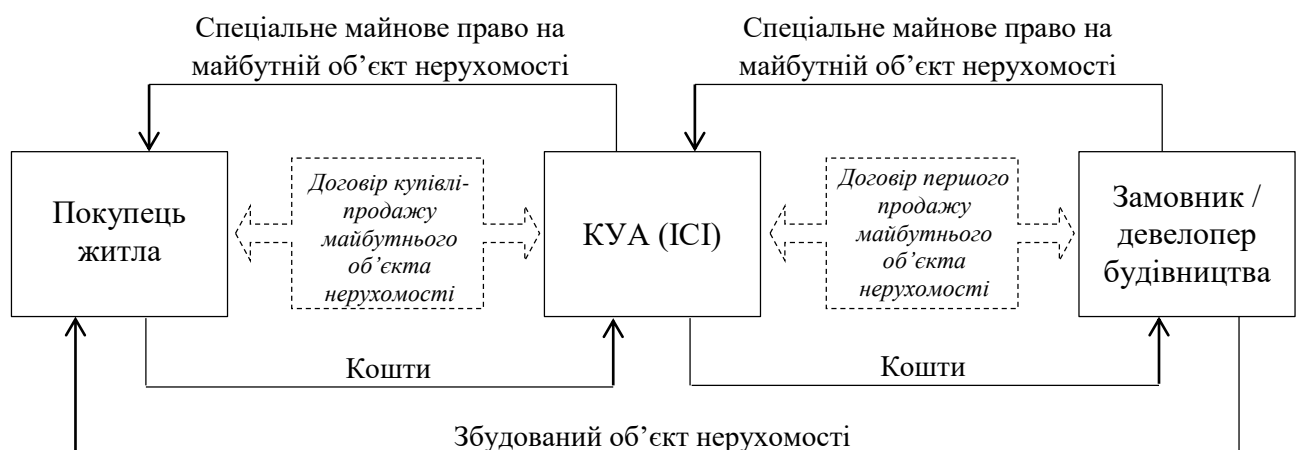


Рис. 1.7. Особливості залучення ІСІ для фінансування житлового будівництва

Примітка: сформовано автором

Ще одним способом фінансування житлового будівництва є створення житлово-будівельних кооперативів (надалі – ЖБК) відповідно до Закону України «Про кооперацію» (Закон України «Про кооперацію», 2003). ЖБК – це «юридична особа, яку утворили фізичні чи юридичні особи, що добровільно об'єднали свої пайові внески для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і подальшої його (їх) експлуатації» (Загородній, Яремко, Пилипенко, Мороз, 2020, с. 19). Залежно від мети створення ЖБК може бути:

- виробничим, якщо його діяльність спрямована на безпосереднє будівництво житла та його вільний продаж на ринку;
- споживчим, якщо його мета полягає у забезпеченні житлом своїх членів через будівництво цього житла та подальшого його передання у власність членів ЖБК.

Варто зауважити, що механізм ЖБК має тривалу історію. Його застосовували ще за часів СРСР, про що свідчать законодавчо-нормативні документи, які й донині регламентують створення та функціонування ЖБК, зокрема (Житловий Кодекс України (1983), Постанова Ради Міністрів УРСР «Про затвердження Примірною статуту житлово-будівельного кооперативу» (1985)).

Механізм ЖБК передбачає отримання фінансування житла від його потенційних майбутніх власників у формі внесків до пайового капіталу кооперативу. Після завершення будівництва права власності на об'єкти нерухомості належать кооперативу, а передача їх у власність пайовиків здійснюється в обмін на їхні паї. Таким чином, погашення корпоративних зобов'язань кооперативу перед членами відбувається не грошовими коштами, а майном.

У разі організації будівництва житла та залучення фінансування на його здійснення через формування ЖБК функції замовника будівництва безпосередньо виконує утворений ЖБК. Після завершення будівництва, прийняття об'єкта в експлуатацію та передачі прав власності на житло членам

кооперативу ЖБК може бути реорганізований в обслуговуючий кооператив з метою утримання, експлуатації та обслуговування побудованого будинку та прибудинкової території.

1.2. Чинники вибору підходів до фінансування житлового будівництва

Фінансові ресурси є одним з визначальних чинників здійснення житлового будівництва. Саме відсутність у замовника достатнього обсягу фінансових ресурсів спонукає його до їхнього залучення на ранніх стадіях будівництва житла, що здебільшого передбачає продаж прав на майбутні об'єкти нерухомості за нижчою від готових збудованих об'єктів ціною. З огляду на те, що замовник будівництва вже несе ці потенційні втрати, йому важливо мінімізувати інші можливі витрати, пов'язані із залученням фінансування для будівництва житла, а також максимізувати потенційні вигоди при цьому, наприклад, щодо оподаткування діяльності з організації будівництва житла та його реалізації.

Рішення щодо вибору механізму фінансування житлового будівництва приймає, як правило, замовник будівництва. Але не завжди. За певних умов це рішення можуть приймати й інші суб'єкти економічних відносин з будівництва та реалізації житла, зокрема якщо:

– рішення щодо будівництва житла ініціювали безпосередньо потенційні його власники, об'єднані в однорідну групу за певною ознакою, наприклад, працівники певної організації чи професійна спілка, найімовірніше вони створять ЖБК (як це відбулося у Львівській політехніці). Засновуючи кооператив, майбутні потенційні власники житла автоматично визначають механізм залучення фінансування на його будівництво, при чому це відбувається ще до появи замовника будівництва;

– особа, яка володіє правом власності на земельну ділянку чи правом її використання, має намір побудувати на цій земельній ділянці житловий будинок задля отримання певних економічних вигод (у формі частини будинку чи безпосередньо грошових коштів від реалізації проєкту), але не має бажання

займатися організацією будівництва та пошуком фінансування та уклала з цією метою з девелопером договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта. У такому разі рішення щодо механізму фінансування будівництва цього об'єкта буде приймати девелопер.

Отже, на вибір механізму фінансування житлового будівництва впливає чимало чинників:

- хто є суб'єктом цього вибору;
- рівень додаткових витрат, пов'язаних із залученням фінансування;
- необхідність і складність отримання відповідних дозволів чи виконання реєстраційних дій для реалізації механізму залучення фінансування;
- можливість отримати певні податкові преференції при застосуванні механізму залучення фінансування;
- швидкість залучення фінансування;
- наявність додаткового контролю за діяльністю замовника (девелопера) та ходом і своєчасністю будівництва об'єкта тощо.

Проблеми вибору та доцільності застосування механізмів фінансування житлового будівництва у своїх працях розглядали Шевчук Т.В. (2009), Вознюк М.А. та Садов'як М.С. (2016), Стащук О. (2019), Юркевич О.М. (2017) та інші. Аналіз змісту цих праць, законодавчо-нормативних документів з предметної сфери дослідження, а також наведених вище чинників дав змогу обґрунтувати переваги та недоліки кожного механізму залучення фінансування для будівництва житла.

Найпростішим, з погляду організації, механізмом залучення фінансування для будівництва житла є прямий продаж майбутніх об'єктів нерухомого майна його покупцям через укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва). Якщо організацією будівництва та залученням фінансування для його здійснення займається безпосередньо замовник, то цей механізм не передбачає істотних додаткових витрат, окрім зборів за реєстрацію спеціальних майнових прав на майбутні

об'єкти нерухомого майна. Однак ці витрати можна перекласти на покупця, оскільки саме він має бути найбільш зацікавленим у захисті своїх прав, а отже і їх відповідній реєстрації.

Якщо ж замовник залучить до процесу організації і фінансування будівництва девелопера, то очевидно, що він понесе додаткові витрати на винагороду девелопера чи втрату альтернативних доходів, які отримає девелопер. Але ці витрати чи втрати, на нашу думку, не є релевантними³ щодо вибору механізму фінансування будівництва житла, оскільки, з одного боку, замовник може їх уникнути, а з іншого – залучення девелопера можливе і за інших механізмів фінансування.

Крім первинної державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомого майна та подальші реєстрації цих прав на покупців (які здійснюються і за інших механізмів залучення фінансування), цей механізм не потребує жодних інших спеціальних дозволів від органів державної влади чи реєстраційних дій, а також не передбачає додаткового суб'єкта контролю чи нагляду за організацією і веденням будівництва. Не передбачає він і жодних додаткових податкових преференцій.

Варто зауважити, що механізм прямого продажу майбутніх об'єктів нерухомого майна для залучення коштів на фінансування будівництва житла є доволі новим, можливість його застосування настала лише після ухвалення, підписання і оприлюднення Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022), тобто після 15.08.2022 р.

Створення ФФБ є складнішим механізмом залучення фінансування для будівництва житла, порівняно з описаним вище. По перше, він вимагає залучення до процесу фінансування додаткового суб'єкта – управителя ФФБ, що зумовить додаткові витрати на його винагороду. Ба більше, управитель ФФБ повинен формувати оперативний резерв за рахунок коштів довірительів, який

³ Загалом у цьому дослідженні нерелевантними вважаємо також усі витрати на маркетинг, рекламу майбутніх об'єктів нерухомості та інші збутові витрати, оскільки ці витрати замовник понесе незалежно від механізму фінансування і суб'єкта їхнього здійснення.

перерахує замовнику лише після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію. Тобто, замовник крім винагороди управителя ФФБ несе ще й безпосередні чи альтернативні витрати величиною ціни залучення коштів в обсязі оперативного резерву.

За умови прямого продажу прав на майбутні об'єкти нерухомого майна замовник чи девелопер також зобов'язані створювати резерв, але у формі гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна, речові права на яку обтяжуються. Однак після завершення будівництва обтяження речових прав на гарантійну частку будуть зняті, відповідні об'єкти нерухомого майна можуть бути реалізовані і вартість такої реалізації, як правило, буде істотно вищою від вартості майнових прав на ці ж об'єкти на ранніх етапах будівництва. Таким чином, витрати, пов'язані із залученням кредитного чи іншого фінансування через резервування гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна, можуть бути компенсовані за рахунок означеної вище різниці в цінах реалізації майнових прав.

Для залучення коштів через ФФБ замовнику не потрібні спеціальні дозволи чи реєстраційні дії. Ліцензія необхідна фінансовій компанії, яка є управителем ФФБ. Але така фінансова компанія має бути непов'язаною із замовником, крім того, вона може провадити і інші види фінансової діяльності. Тому вартість ліцензії управителя ФФБ не є релевантними витратами при обґрунтуванні доцільності застосування цього механізму залучення фінансування для будівництва житла.

Водночас, управитель ФФБ є не лише суб'єктом залучення коштів, але й суб'єктом контролю за ходом і своєчасністю будівництва об'єкта. Зрештою, уведення додаткового суб'єкта контролю чи нагляду за діяльністю замовників будівництва і було одним з ключових завдань при запровадженні законом механізмів фінансування житлового будівництва. Очевидно, що з погляду замовника наявність додаткового суб'єкта контролю може сприйматись негативно, але для покупців майбутнього житла та функціонування і розвитку

сфери житлового будівництва загалом, особливо після відомих афер, додатковий контроль доцільно розглядати позитивно.

Не зважаючи на описані вище особливості функціонування ФФБ, які певним чином ускладнюють організування залучення фінансування житлового будівництва від населення й обумовлюють додаткові витрати порівняно з прямим продажем прав на майбутню нерухомість, цей механізм був доволі популярним серед забудовників та інвесторів упродовж останніх понад 10 років (табл. 1.4). А якщо порівняти обсяги залучених від довіритель коштів на будівництво житла (табл. 1.4) з обсягами капітальних інвестицій за рахунок коштів населення на будівництво житла (табл. 1.1) упродовж 2010-2021 рр., то цей механізм можна вважати превалюючим серед інших механізмів залучення фінансування на будівництво житла (рис. 1.8).

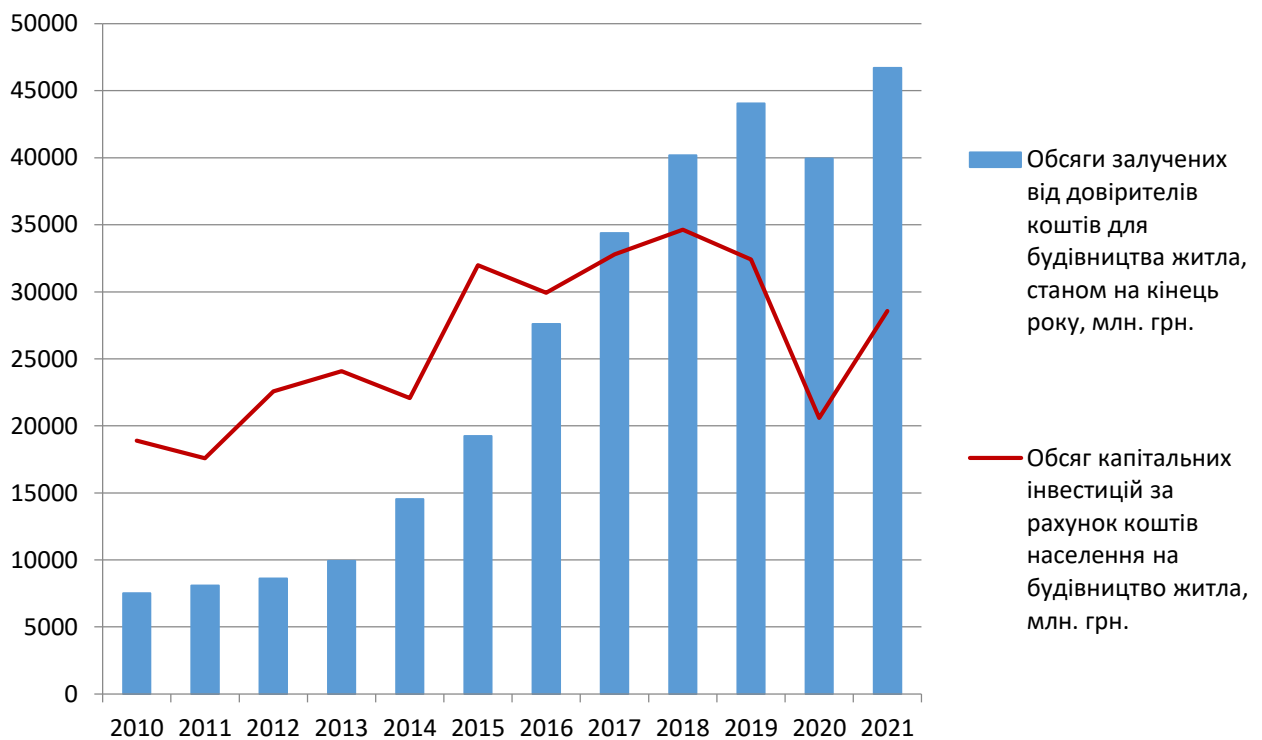


Рис. 1.8. Динаміка обсягів залучених від довіритель коштів на будівництво житла та обсягів капітальних інвестицій за рахунок коштів населення на будівництво житла за 2010-2021 рр.

Примітка: сформовано автором на основі офіційних статистичних даних Держстату України, Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, а також відповіді Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (Додаток В).

Натомість механізм залучення коштів для фінансування будівництва житла через ФОН виявився непопулярним: кількість фінансових компаній, які мали дозвіл на право емісії сертифікатів ФОН упродовж цього періоду не перевищувала і двох десятків, максимальна кількість створених ФОН – 7, кількість власників сертифікатів не перевищувала й 100 осіб, а максимальний обсяг залучених від емісії сертифікатів ФОН коштів становив 137,6 млн. грн. (припадав на 2009 р.). Станом на кінець 2022 року механізм залучення коштів для фінансування будівництва житла через ФОН жодна фінансова компанія фактично не здійснює (зазначені вище показники нульові – табл. 1.5).

Такий низький рівень популярності механізму ФОН порівняно з ФФБ можна пояснити відмінностями його цільового спрямування для інвесторів (установників управління майном). У ФФБ участь брали особи, які мали намір набути у власність житлову нерухомість, а у ФОН – особи, які прагнули заробити прибутки на операціях з нерухомістю. З огляду на те, що механізмів інвестування для отримання прибутку є доволі багато (з різними рівнями прибутковості, ліквідності інвестицій, ризиковості тощо), а механізмів інвестування в будівництво житла – лише декілька імперативно регламентованих, ФОН не набув такої популярності, як ФФБ.

Створення ФОН й оперативне управління його коштами здійснює фінансова компанія – управитель ФОН. Крім того, механізм функціонування ФОН передбачає емісію сертифікатів ФОН, що підлягає державній реєстрації. Таким чином, застосування механізму ФОН для фінансування житлового будівництва потребує як додаткових витрат, зокрема на винагороду управителю та емісію сертифікатів ФОН, так і юридичних дій з реєстрації проспекту емісії сертифікатів ФОН. Очевидно, що вказані чинники також вплинули на непопулярність цього механізму порівняно з ФФБ.

Рішення про залучення фінансування на будівництво житла через емісію цільових корпоративних облігацій може прийняти лише забудовник, оскільки відповідно до Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу (2013) «емітентом

Таблиця 1.4

Динаміка показників залучення коштів на фінансування будівництва житла через ФФБ упродовж 2006-2021 рр.

Показники	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Кількість фінансових компаній, які мали діючі ліцензії на залучення коштів фізичних осіб – установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва чи здійснення операцій з нерухомістю, станом на кінець року	80	101	113	95	87	88	60	49	51	57	56	55	56	48	49	40
Кількість укладених угод про участь у ФФБ, станом на кінець року	6305	11309	11950	11560	12212	12790	12850	13334	17792	19502	19774	25769	27365	28298	37071	53485
Обсяги залучених від довіритель коштів для будівництва житла, станом на кінець року, млн. грн.	2723	6075	7955	7844	7510	8088	8612	9934	14536	19251	27611	34394	40196	44054	39950	46700

Примітка: згруповано автором на основі звітів Держфінпослуг (2006-2013), Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (2014-2019), Листа Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (2023).

Таблиця 1.5

Динаміка показників залучення коштів на фінансування будівництва житла через ФОН упродовж 2006-2021 рр.

Показники	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Кількість фінансових компаній, які одержали дозвіл на право емісії сертифікатів ФОН, станом на кінець року	3	10	11	10	10	12	14	15	16	15	15	1	1	1	0	0
Кількість ФОН	1	5	5	5	4	4	6	6	7	4	4	0	0	0	0	0
Кількість власників сертифікатів ФОН, осіб	н/д	н/д	87	86	86	16	15	15	16	15	15	0	0	0	0	0
Обсяг залучених коштів від власників сертифікатів ФОН, млн. грн.	н/д	н/д	н/д	137,6	68,2	51	43,1	43,1	43,1	43,1	43,1	0	0	0	0	0

Примітка: згруповано автором на основі звітів Держфінпослуг (2006-2013), Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (2014-2019), Листа Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (2023). «н/д» - немає даних (дані відсутні в офіційних звітах Держфінпослуг за ці роки).

цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, може бути особа, яка є власником, або отримала право на постійне користування земельною ділянкою, або є орендаром земельної ділянки, на якій буде розташовано об'єкт житлового будівництва, яким забезпечується виконання зобов'язань за цільовими облігаціями».

Динаміка кількості та обсягів випусків цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, за 2008-2021 рр. наведена в табл. 1.6.

Таблиця 1.6

Динаміка кількості та обсягів випусків цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, за 2008-2021 рр.

Рік	Кількість випусків цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва	Обсяг залучених коштів від випусків цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, грн.
2008	340	69196519155,58
2009	36	393175283,29
2010	41	3489334719,00
2011	31	1721796131,09
2012	80	2607170486,55
2013	97	2857605670,52
2014	84	1978057627,54
2015	55	1343089993,50
2016	62	2118758973,54
2017	57	3033976125,00
2018	42	1744236400,00
2019	40	4111517130,00
2020	21	1246038320,00
2021	20	3048071938,00

Примітка: джерело (Лист Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Щодо надання інформації на запит (2023) (Додаток В))

Емісія цільових корпоративних облігацій передбачає здійснення емітентом низки підготовчих заходів, серед яких:

- аудит фінансової звітності;
- укладення угоди з андерайтером;
- укладення договору з Центральним депозитарієм цінних паперів про обслуговування випусків облігацій;
- реєстрація проспекту емісії та випуску облігацій у Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку;
- звітування цій комісії про результати розміщення облігацій тощо.

Очевидно, що послуги сторонніх організацій (аудиторської фірми, андерайтера, Центрального депозитарію цінних паперів) мають певну вартість (як правило, немалу), та й реєстраційні дії в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку вимагають чималих затрат праці і часу юристів. Ці чинники – дороговартісність і тривалість залучення фінансування через емісію цільових корпоративних облігацій – є недоліками цього механізму фінансування будівництва житла. До його основних переваг можна віднести:

- відсутність альтернативних витрат, пов'язаних з обслуговуванням боргу (облігації безпроцентні) чи формуванням оперативних резервів коштів та частини майбутньої нерухомості;

- залучені кошти через емісію облігацій не визнаються доходами з метою оподаткування податком на прибуток та не є об'єктом оподаткування ПДВ. Податкові зобов'язання із цих податків виникнуть у забудовника лише за результатами операції погашення облігацій об'єктами житлового будівництва, яка одночасно передбачає їхню реалізацію власникам облігацій.

Створення ЖБК з метою організації будівництва житла та залучення фінансування на його виконання доцільне, якщо проект будівництва не є комерційним чи його метою не є зарібок прибутку. Відповідно до Закону України «Про кооперацію» (2003) усі кооперативи, крім виробничих (а ЖБК не належить до виробничих кооперативів), ведуть свою господарську діяльність та надають послуги своїм членам, не маючи на меті одержання прибутку. Таким

чином, ЖБК має статус неприбуткової організації, що може розглядатися як його перевага у контексті отримання певних податкових преференцій з податку на прибуток. До недоліків цього механізму залучення фінансування на будівництво житла можна віднести те, що особа, яка володіє земельною ділянкою чи правом її оренди і могла б виконувати функції забудовника, фактично може втратити контроль над операційним процесом будівництва – функції управління діяльністю ЖБК можуть бути делеговані його учасниками іншій особі.

Незважаючи на те, що кількість ЖБК в Україні перевищує 1000 організацій (Пантелеймоненко, 2011), більшість з них виконують функцію не спорудження нового житла, а експлуатаційного обслуговування діючого житлового фонду, який міг бути введений в експлуатацію раніше. Аналіз рішень органів місцевого самоврядування у містах – обласних центрах про виділення ЖБК земельних ділянок під житлове будівництво упродовж 2015-2020 рр. виявив лише 29 активних кооперативів, які планували будувати житло (Гайда, 2020, с. 30-33). За частиною позицій проектів спорудження житла ЖБК у вказаному дослідженні автори наводять посилання на сайти оголошень з продажу нерухомості від забудовника, що може свідчити про використання механізму ЖБК навіть у комерційних проектах.

Найважливішим чинником обґрунтованості доцільності залучення ІСІ до фінансування житлового будівництва є податкові преференції цих інститутів. Відповідно до пп. 141.6.1 ст. 141 Податкового кодексу України (2010) звільняються від оподаткування податком на прибуток доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, до яких (активів) зокрема належить і нерухомість (в тому числі у вигляді неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості та/або подільного об'єкта незавершеного будівництва). Забудовник безпосередньо скористатися цими податковими преференціями не може, оскільки ІСІ, зокрема у формі ППФ, може заснувати лише КУА, яка юридично незалежна від забудовника. Однак цими преференціями можуть скористатися кінцеві бенефіціари забудовника:

- замість інвестування коштів у його капітал, вони можуть придбати інвестиційні сертифікати ПФФ;
- акумульовані у ПФФ кошти КУА спрямовує на придбання майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості;
- на більш пізніх стадіях спорудження об'єкта житлового будівництва, коли вартість майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості в ньому істотно вища, ці майнові права реалізують покупцям;
- отриманий прибуток ПФФ, який виникає через різницю між вартостями майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості на різних стадіях їхнього будівництва, виплачують у формі дивідендів власникам інвестиційних сертифікатів (тобто, кінцевим бенефіціарам забудовника).

Описана схема фінансування житлового будівництва має низку обмежень чи недоліків:

- 1) її застосування можливе, якщо забудовник чи його кінцеві бенефіціари мають кошти для фінансування будівництва ще до його початку і їм немає необхідності залучати інвестиції від населення на ранніх стадіях спорудження об'єкта;
- 2) забудовник втрачає формальний контроль за подальшою реалізацією майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості;
- 3) КУА здійснює управління ПФФ за винагороду, тобто альтернативні витрати забудовник чи його кінцеві бенефіціари все ж таки несуть.

Узагальнено дію релевантних чинників вибору механізму фінансування будівництва житла представлено у табл. 1.7.

Таблиця 1.7

Значення чинників, які впливають на вибір механізму фінансування будівництва житла

Чинники, які впливають на вибір механізму залучення фінансування для будівництва житла	Механізми залучення фінансування для будівництва житла					
	Прямий продаж майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості	ФФБ	ФОН	Емісія цільових корпоративних облігацій	ЖБК	ІСІ
Контроль забудовника за ціною реалізації прав на майбутні об'єкти нерухомості кінцевим власникам житла	+	ФФБ виду А + ФФБ виду Б –	+	+	+	–
Контроль за надходженнями коштів від реалізації прав на майбутні об'єкти нерухомості кінцевим власникам житла	+	–	–	+	+	–
Додаткові витрати, пов'язані із залученням фінансування	–	Винагорода управителя. Альтернативні витрати вартості користування обсягом коштів, акумульованих управителем в оперативному резерві		Винагорода аудиторської фірми, андерайтера, Центрального депозитарію цінних паперів, юристів тощо	Витрати на обслуговування діяльності ЖБК	Винагорода КУА. Втрати у сумі різниці вартості реалізованих прав на майбутні об'єкти нерухомості на різних етапах будівництва
Необхідність отримання дозволів чи виконання реєстраційних дій	–	–	–	+	–	–
Наявність податкових преференцій	–	–	–	–	+	+
Швидкість залучення фінансування	+	+	+	–	+	+
Додатковий інституційний контроль за діяльністю замовника (девелопера) та своєчасністю будівництва об'єкта	–	+	+	–	–	–

Примітка: узагальнено автором

1.3. Теоретичні основи формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва

Управлінську діяльність у будь-якій економічній сфері здійснюють через розроблення, ухвалення, прийняття і реалізацію управлінських рішень. Більшість етапів підготовки і прийняття управлінського рішення є інформаційним процесом, який передбачає пошук і опрацювання інформації. Таким чином, від надійності та раціональності інформаційного забезпечення залежить ефективність як окремих управлінських рішень, так і менеджменту підприємства загалом. Зважаючи на перманентність процесу підготовки і прийняття рішень як основи управлінської діяльності, їхнє інформаційне забезпечення має здійснюватись систематично на постійній основі.

Тобто, можна стверджувати про необхідність побудови системи інформаційного забезпечення менеджменту, без функціонування якої він не може бути ефективним.

У процесі управлінської діяльності менеджери підприємств приймають чимало управлінських рішень, які за своїм змістом є фінансово-економічними. З огляду на це Загородній А.Г. та Партин Г.О. (2022, с. 41) вказують про доцільність виділення у системі інформаційного забезпечення менеджменту підсистеми фінансово-економічного забезпечення, частиною (підсистемою) якої є система обліково-аналітичного забезпечення менеджменту підприємства.

У працях українських науковців можна віднайти різні підходи до визначення сутності обліково-аналітичного забезпечення менеджменту підприємства, його мети, завдань, функцій і побудови. Довбенко В.І. (2009, с. 50) стверджує, що «завдання обліково-аналітичного забезпечення сучасного підприємства полягають у пошуку раціональних співвідношень між категоріями часу, ризику та кінцевими результатами діяльності, рівнем ресурсного забезпечення і можливостями примноження та ефективного використання потенціалу розвитку підприємства».

Досліджуючи інноваційний розвиток підприємства, Ліба Н. (2012, с. 249) вказує, що система його обліково-аналітичного забезпечення «складає єдність систем обліку, аудиту та аналізу, які взаємодіють через інформаційні потоки в процесі формування і передачі оперативної та якісної обліково-аналітичної інформації для забезпечення обґрунтованості та ефективності прийняття управлінських рішень у системі управління інноваційно-інвестиційними процесами».

Акімова Н.С., Топоркова О.В. та Євлаш Т.О. (2017, с. 41) до інтегрованої обліково-аналітичної системи підприємства зараховують системи бухгалтерського фінансового та управлінського обліку, податкового й екологічного обліку, соціального обліку, а також систему внутрішнього контролю.

Пуцентейло П.Р. (2015, с. 229) трактує обліково-аналітичне забезпечення як «сукупність заходів, інструментів і методів бухгалтерського обліку і аналізу, що сприяють формуванню інформаційного ресурсу при розробці фінансових прогнозів для встановлення причинно-наслідкових зв'язків, які виникатимуть в процесі підтримки стабільної фінансово-господарської діяльності та її окремих сторін у майбутньому».

Янчева Л.М., Кащена Н.Б. та Чміль Г.Л. (2016, с. 50) розглядають обліково-аналітичне забезпечення управління капіталом «як систему інформаційної підтримки прийняття управлінських рішень у сфері формування і використання капіталу, яка робить можливим цілеспрямоване формування і своєчасну передачу в режимі реального часу облікової та аналітичної інформації в розрізах, що задовольняють потреби управлінського персоналу». Не зважаючи на те, що автори роблять наголос лише на обліковій і аналітичній інформації, все ж стверджують, що означена система поєднує функції не лише обліку і аналізу, але й аудиту.

Камінська Т.Г. (2013, с. 12) визначає систему обліково-аналітичного забезпечення фінансового менеджменту як «безперервне і цілеспрямоване формування відповідних інформаційних потоків, підпорядкованих вимогам

планування, аналізу, підготовки ефективних управлінських рішень і контролю за їх виконанням у фінансовій діяльності підприємства».

Іващенко Г.А. та Головаш С.О. (2017, с. 261) у своїй праці наводять визначення обліково-аналітичного забезпечення як складника інформаційного забезпечення підприємства, що «являє собою цілісну інформаційну систему, мета якої – забезпечення якісною та своєчасною економічною інформацією зацікавлених зовнішніх і внутрішніх користувачів з метою прийняття інформаційно обґрунтованих управлінських рішень для забезпечення стійкого розвитку підприємства».

Юзва Р.П. (2011, с. 48) трактує обліково-аналітичне забезпечення управління «як сукупність облікових і аналітичних процесів, об'єднаних у обліково-аналітичну систему та спрямованих на задоволення інформаційних потреб користувачів шляхом перетворення первинної інформації в узагальнюючу згідно з визначеними цілями, а також нормативно-правовим, методичним, організаційним, програмним, математичним, технічним та ергономічним забезпеченнями».

З 2007 р. кафедра обліку та аналізу Національного університету «Львівська політехніка» провела сім науково-практичних конференцій «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (2007, 2009, 2012, 2014, 2017, 2019, 2022 рр.). За цією ж тематикою під керівництвом проф. Загороднього А.Г. виконано 2 науково-дослідні роботи кафедри (номер державної реєстрації 0107U007840, 2007-2011 рр.; номер державної реєстрації 0115U004221, 2015-2019 рр.), а виконання однієї (номер державної реєстрації 0120U102358, 2020-2024 рр.) ще триває. На основі проведених досліджень, зокрема й опрацювання думок і пропозицій науковців, висловлених під час вказаних конференцій та опублікованих в матеріалах доповідей, фахових статтях і монографіях, Загородній А.Г. та Партин Г.О. (2022, с. 40) сформулювали визначення системи обліково-аналітичного забезпечення менеджменту підприємства як «сформованої на засадах системного підходу форми організації різних видів обліку та аналізу, метою якої є забезпечення менеджерів

підприємства інформацією для прийняття поточних і стратегічних управлінських рішень, та контролю за їхньою реалізацією».

Наведені вище визначення обліково-аналітичного забезпечення мають як спільні, так і відмінні риси. До спільних рис поданих науковцями визначень насамперед можна віднести:

- спрямованість обліково-аналітичного забезпечення на задоволеність користувачів інформацією для прийняття рішень;
- системний підхід до побудови і функціонування обліково-аналітичного забезпечення.

Серед відмінностей визначень важливими є такі:

- одні автори конкретизують користувачів, інформаційні потреби яких обліково-аналітичне забезпечення має задовольняти (управлінський персонал, менеджери підприємства тощо), інші ж розглядають їх широко (зовнішні і внутрішні користувачі) або й взагалі не виділяють їх;
- не всі автори до функціональних елементів системи обліково-аналітичного забезпечення зараховують контроль (у будь-якій його формі).

Перша відмінність не є принциповою, оскільки чіткий перелік користувачів інформації обліково-аналітичного забезпечення залежить від його об'єкта, предмета, мети і завдань (які у наведених визначеннях відрізнялись). Натомість друга відмінність істотно впливає як на формулювання концепції системи обліково-аналітичного забезпечення, так і на обґрунтування організування цієї системи і розроблення її методичного інструментарію.

Між обліком, аналізом і контролем існують тісні взаємозв'язки – контроль розглядають як одну із функцій обліку, а аналітичні процедури використовують у методиці контролю тощо (семантика і синтаксис цих взаємозв'язків досліджений у багатьох наукових працях і не є предметом цього дослідження). Однак у полеміці щодо введення контролю до системи обліково-аналітичного забезпечення важливим є аргумент, що користувач інформації має мати високий рівень довіри до неї, а отже ця інформація повинна бути верифікованою, що й обґрунтовує доцільність її контролю.

Зважаючи на наведені вище аргументи та беручи за основу визначення, подане Загороднім А.Г. та Партин Г.О., пропонуємо трактувати систему обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва як сформовану на засадах системного підходу форму організації різних видів обліку та аналізу, метою якої є забезпечення стейкхолдерів проєкту житлового будівництва інформацією для прийняття поточних і стратегічних управлінських рішень щодо його фінансування та виконання взаємних зобов'язань за ним, а також контролю за реалізацією прийнятих рішень. Запропоноване визначення передбачає зорієнтованість системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва не лише на менеджерів підприємства-забудовника, але й на всіх зацікавлених сторін, які беруть участь у цьому фінансуванні та мають певний (фінансовий чи майновий) інтерес у завершенні проєкту будівництва житла.

У цьому визначенні насамперед важливо наголосити на системному підході до формування обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Тлумачний словник сучасної української мови (2007, с. 412) подає такі визначення системи: «1. Структура, що становить єдність закономірно розміщених і функціонуючих частин. 2. Порядок, зумовлений правильним розміщенням частин у певному зв'язку, зв'язане ціле. 3. *біол.* ... 4. Форма організації, устрою чогось». Перше і друге визначення є універсальними, третє і четверте – стосуються конкретних сфер науки (біології, економіки та управління відповідно). З огляду на предметну сферу цього дослідження, варто звернути увагу на визначення систем щодо економічно-управлінських об'єктів.

Досліджуючи систему управління ризиками, Загородній А.Г. та Пилипенко Л.М. (2010, с. 58) стверджують, що «крім внутрішньовпорядкованої структури елементів система включає ще й певні норми, правила, організаційні засади взаємозв'язку та взаємодії між елементами». Застосовуючи системний підхід до обліково-аналітичного забезпечення менеджменту підприємства, Загородній А.Г. та Партин Г.О. (2022, с. 40-41) наголошують на необхідності дотримання принципів цього підходу, зокрема: розгляду об'єкта як складної

системи взаємопов'язаних елементів, функціонування яких призначене для реалізації певної мети; врахування впливу як окремих елементів на систему загалом чи на інші елементи, так і системи на окремі елементи; розуміння нерівноцінності та неоднозначності параметрів елементів системи та зв'язків між ними тощо. Водночас до основних елементів цієї системи вони відносять: об'єкт управління; облік, аналіз і контроль як цілісні підсистеми; обліково-аналітичну інформацію; суб'єкта управління; управлінське рішення (Загородній, Партин, 2022, с. 43). Серед підсистем системи обліково-аналітичного забезпечення менеджменту підприємства науковці виокремлюють:

- підсистему облікового забезпечення, яка охоплює різні види господарського обліку – оперативний, статистичний і бухгалтерський (фінансовий, податковий та управлінський);

- підсистему аналітичного забезпечення, яка складається з різних видів економічного аналізу – оперативного, поточного, перспективного, фінансового та управлінського;

- підсистему контролю (Загородній, Партин, 2022, с. 44).

Штангрет А.М. та Стеців Л.П. (2017, с. 723) також вказують, що система обліково-аналітичного забезпечення складається з підсистем обліку, аудиту й аналізу. Водночас, вони розрізняють поняття обліково-аналітичної інформації, яка, на їхню думку, є результатом «функціонування певної системи, яка включає джерела інформації, об'єкти обліку, аудиту та аналізу, інформаційні потоки та інформаційні канали для передачі результатів користувачам».

Юзва Р.П. (2011, с. 44) визначає обліково-аналітичну систему як «сукупність економічних даних та процедур стосовно їхнього перетворення, котрі відображають процес виробництва, визначають цілі й напрямки його функціонування».

Янчева Л.М., Кащена Н.Б. та Чміль Г.Л. (2016, с. 57), розглядаючи структурно-логічно схему формування системи обліково-аналітичного забезпечення управління капіталом підприємств роздрібною торгівлі, виділяють

такі елементи цієї системи: об'єкт, предмет, мету, завдання, принципи, функції, підсистеми (облік, аналіз і контроль (аудит)) та їхні складові.

Застосовуючи загальнонаукові методи узагальнення та дедукції до запропонованих вище тлумачень системи обліково-аналітичного забезпечення управління, а також дослідження змісту інших наукових праць за цією проблематикою, зокрема (Оляднічук Н. В., Підлубна О. Д. (2020); Будицько, О.В. (2015, 2019); Волощук, Л.О. (2011); Лень, В.С. (2016); Легенчук, С.Ф., Поліщук І.Р. (2015); Пелех, У. (2022); Нагірська, К. Є. (2015); Рябенко, Л. М. (2015); Гоголь, Т.А. (2014); Касич, А.О., Циган, Р.М. (2017); Касич, А. О., Чернова, Г. Ю. (2016); Бабенко, Л. В., Васильєва, В. Г. та Коновалова, О. В. (2021); Покин'ячереда, В. В. (2018); Брадул, О.М. (2009) та ін.) можна виокремити щонайменше два підходи до організації цієї системи щодо фінансування житлового будівництва:

1) функціональний – розподіл означеної системи на підсистеми за функціональним принципом підготовки необхідної користувачам інформації, тобто виділення підсистеми обліку, аналізу та контролю відповідної інформації;

2) елементний – визначення елементів як складових цієї системи, що у взаємозв'язку та взаємовпливі визначають її функціонування.

Перший підхід до вивчення сутності системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва передбачає дослідження методичного аспекту її функціонування. Він буде розкритий у другому і третьому розділах цієї дисертації. За другим підходом необхідно виділити елементи, які сукупно визначають сутність і функціонування системи. До елементів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, на нашу думку, можна віднести:

1. Суб'єктів – юридичних і фізичних осіб, які беруть участь у процесах фінансування житлового будівництва та мають певний (майновий чи інший) інтерес у завершенні проектів цього будівництва. До суб'єктів цієї системи належать:

– Замовники будівництва (забудовники);

- інституційні інвестори;
- прості інвестори – власники майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості;
- інституційні посередники, участь яких у процесах фінансування житлового будівництва передбачена відповідними імперативними документами;
- органи державного регулювання і контролю.

Конкретний перелік суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва залежить від механізму залучення цього фінансування. Зокрема, серед інституційних посередників можуть бути управителі ФФБ та ФОН, КУА, банки тощо, а серед органів регулювання і контролю (окрім «традиційних» Державної податкової служби тощо) – Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, НБУ тощо.

2. Об'єкти – процеси фінансування житлового будівництва, набуття та передачі майнових прав, пов'язаних з ним, виконання профінансованих будівельно-монтажних робіт та передавання збудованого житла майбутнім власникам, набуття суб'єктами системи інших економічних вигод у зв'язку зі спорудженням, здаванням в експлуатацію та реалізацією об'єктів житлової нерухомості тощо.

3. Предмет – обліково-аналітична інформація щодо фінансування житлового будівництва, набуття та передачі майнових прав, пов'язаних з ним, виконання профінансованих будівельно-монтажних робіт та передавання збудованого житла майбутнім власникам, набуття суб'єктами системи інших економічних вигод у зв'язку зі спорудженням, здаванням в експлуатацію та реалізацією об'єктів житлової нерухомості тощо.

4. Мета – задоволення інформаційних потреб суб'єктів системи, що виникають у процесі прийняття ними управлінських рішень щодо фінансування житлового будівництва та виконання проектів зі спорудження житла.

5. Завдання – впливають з мети функціонування системи. Серед основних завдань системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва варто виокремити:

- збирання первинної інформації в обліковій підсистемі;
- опрацювання облікової інформації (її групування, систематизація) відповідно до потреб користувачів;
- узагальнення облікової інформації у різних видах звітності та надання її користувачам (іншим суб'єктам системи);
- верифікація опрацьованої інформації;
- аналітичне опрацювання звітної інформації користувачами (суб'єктами системи) з метою інформаційного забезпечення й обґрунтування прийняття ними управлінських рішень тощо.

6. Методи і технології отримання, верифікації та подання користувачам обліково-аналітичної інформації – безпосередньо пов'язані з функціональним підходом до побудови і обґрунтування сутності системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Суб'єкти в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва мають різні функції. Реальні можливості щодо підготовки та верифікації переважного обсягу обліково-аналітичної інформації мають лише забудовники та інші суб'єкти, які безпосередньо пов'язані з організацією залучення фінансування та його освоєнням, зокрема управителі ФФБ та ФОН. Усі інші суб'єкти цієї системи фактично є лише реципієнтами інформації, яку вона продукує, і мають доволі обмежені права щодо її формування та верифікації.

Обсяг обліково-аналітичної інформації, до якої мають доступ суб'єкти досліджуваної системи, також відрізняється для кожного з них. Найменшим обсягом інформації володіють прості інвестори – фізичні особи, що є власниками майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості. Вони можуть користуватись інформацією у вільному доступі, або витребувати у забудовника чи інституційного посередника лише ту інформацію, що передбачена відповідними договірними документами з придбання майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості (участі у ФФБ чи кооперативі, або у проспекті емісії облігацій).

Дещо краще забезпечення обліково-аналітичною інформацією у цьому контексті мають державні органи регулювання і контролю. Окрім відкритої інформації, вони отримують від забудовників та інституційних посередників спеціальну звітність, формат якої самі ж і визначають.

Інституційні посередники, зокрема управителі ФФБ і ФОН, мають визначені законодавством доволі широкі права і обов'язки контролювати діяльність забудовників щодо виконання ними зобов'язань з реалізації проєктів будівництва житла. Проте найбільшим обсягом обліково-аналітичної інформації щодо фінансування житлового будівництва володіють суб'єкти, які її безпосередньо генерують – забудовники.

Таким чином, системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва притаманне явище асиметрії інформації (рис. 1.9).



Рис. 1.9. Візуалізація співвідношення обсягів обліково-аналітичної інформації щодо фінансування житлового будівництва, якою володіють різні суб'єкти системи її забезпечення

Примітка: сформовано автором

Це явище було предметом дослідження агентської теорії бухгалтерського обліку, що сформульована на основі неінституційного підходу. Взаємовідносини «принципал-агент», які є основним об'єктом досліджень агентської теорії та передбачають розгляд постачальників капіталу як принципалів, а менеджерів компаній – реципієнтів капіталу – як агентів, певним чином можна порівнювати із взаємовідносинами між деякими суб'єктами досліджуваної системи, насамперед тими, які мають найбільшу відмінність у доступі до обліково-аналітичної інформації – забудовників та простих інвесторів – фізичних осіб, що є власниками майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості. Зрештою, саме цих суб'єктів варто вважати основними у відносинах фінансування житлового будівництва, а отже й в його обліково-аналітичній системі, адже забудовники – основні реципієнти фінансування, а фізичні особи – споживачі продукції діяльності забудовників. Всі інші суб'єкти виконують лише посередницьку чи регуляторну функції.

Водночас, можна навести декілька ознак, які уподібнюють взаємовідносини між власниками майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та забудовниками щодо фінансування будівництва цих об'єктів нерухомості до відносин «принципал-агент», а саме:

- в обох випадках взаємовідносини є довготерміновими;
- фінансування житлового будівництва наперед замінює забудовникові постачання капіталу;
- фізичні особи мають дуже обмежену можливість втручатися в діяльність забудовників, як і принципи в роботу агентів;
- в обох випадках виникають інвестиційні ризики;
- забудовникам, як і агентам, притаманна опортуністична поведінка тощо.

Досліджуючи вирішення проблем взаємовідносин «принципал-агент» у контексті агентської теорії, Юхименко-Назарук І.А. (2017, с. 74) наголошує на формуванні «системи регулювання бухгалтерського обліку, що фокусується на потребах та благополуччі різних груп постачальників капіталу, які надають свої ресурси в управління менеджменту підприємства. Система бухгалтерського

обліку повинна забезпечити надання такої інформації у вигляді фінансової звітності, яка б задовольняла потреби постачальників капіталу і виступала б індикатором ефективності наданих в користування менеджменту ресурсів». Тобто, одним з шляхів вирішення проблеми асиметрії інформації є регулювання системи бухгалтерського обліку. Безперечно, це твердження можна застосувати і до вирішення проблеми асиметрії інформації в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Ба більше, науковиця стверджує про розроблення вченими бухгалтерської концепції для різних груп агентських відносин, серед яких також агентські відносини у сфері довірчого управління власністю (2017, с. 81-82).

До механізмів вирівнювання інтересів принципалів і агентів, а також контролю принципалами за діяльністю агентів відповідно до неоінституційного підходу науковці відносять: стимулювання агентів через винагороди і премії за ефективність діяльності; моніторинг діяльності агентів за допомогою аудиту чи внутрішнього контролю; покарання агентів (матеріальне чи адміністративне) (Юхименко-Назарук, 2017, с. 78). Ці механізми частково юридично (через вимоги законодавчо-нормативних документів) чи економічно імплементовані у взаємовідносини з фінансування житлового будівництва. Зокрема, моніторинг діяльності забудовників зобов'язані здійснювати інституційні посередники у цих механізмах фінансування (управителі ФФБ та ФОН, КУА) чи органи регулювання (Національна комісія з цінних паперів і фондового ринку у випадку емісії цільових облігацій), які для цього мають визначені законодавством повноваження. Договір між управителем ФФБ чи ФОН та забудовником може передбачати поетапний переказ коштів відповідно до завершених етапів будівництва та санкції за недотримання термінів виконання будівельно-монтажних робіт, що повинно впливати на забудовника як стимул до повноцінного виконання своїх зобов'язань. Водночас, відповідно до п. 13 розділу VI Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України «Про затвердження Примірних правил фонду фінансування будівництва» (2006) № 6473 «у разі виявлення управителем ризику порушень

умов договору управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, відшкодування заподіяних забудовником збитків, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірителями, що виходять із ФФБ у зв'язку з розірванням договору про участь у ФФБ, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені Законом». Таким чином, певні механізми покарання забудовника як агента також передбачені законодавчо-нормативною базою окремих механізмів залучення фінансування на будівництво житла.

Застосування вищезазначених механізмів, як правило, передбачає понесення інвестором додаткових витрат. В агентській теорії ці витрати, які ще називають агентськими, розглядаються як необхідні, а «їхнє здійснення є доцільним до тих пір, доки вони є рентабельними» (Юхименко-Назарук, 2017, с. 79). У цьому контексті, додаткові витрати інвесторів на винагороду управителям ФФБ чи ФОН, КУА тощо, залежно від обсягу цих витрат, також можна розглядати як доцільні, оскільки вони спрямовані на управління ризиками взаємовідносин із забудовником.

Ще однією проблемою інформаційного забезпечення суб'єктів взаємовідносин фінансування житлового будівництва, окрім асиметрії інформації, є те, що інформація, яку вони отримують з відкритих джерел чи суб'єктів її генерування, не завжди відповідає їхнім запитам чи потребам. Це може бути обумовлено як об'єктивними причинами – умовностями, обмеженнями чи навіть недоліками бухгалтерської методології, так і суб'єктивними – відмінністю інтересів суб'єктів цих взаємовідносин (чи й навіть їхньою протилежністю) і, як наслідок, незацікавленістю суб'єкта генерування інформації розкривати її повністю у всіх істотних аспектах для інших суб'єктів взаємовідносин фінансування житлового будівництва.

Ефективна система обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва повинна враховувати інтереси та задовольняти інформаційні потреби усіх її суб'єктів (табл. 1.8).

Таблиця 1.8

Характеристика інтересів та інформаційних потреб суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва

Суб'єкти системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва	Інтереси суб'єктів	Інформаційні потреби суб'єктів, пов'язані з їхньою участю у процесах фінансування житлового будівництва
1	2	3
Замовники будівництва (забудовники)	Максимізувати свої економічні вигоди від реалізації проекту побудови та продажу житлової нерухомості	– обсяги залучених коштів; – витрати на залучення фінансування; – обсяги відкладених доходів (зарезервованих коштів посередниками); – собівартість будівництва тощо;
Прості інвестори – фізичні особи, що є власниками майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості	Своєчасно отримати у власність житлову нерухомість, яка за показниками якості та ціни відповідає визначеним у договірних та інших документах вимогам	– ціна об'єкта житлової нерухомості; – умови фінансування; – додаткові витрати, пов'язані з участю у фінансуванні житлового будівництва та набуттям відповідних майнових прав; – дотримання термінів виконання будівельних робіт та реалізації проекту будівництва загалом; – якість виконання будівельних робіт тощо;
Інституційні інвестори	Максимізувати прибуток, здебільшого спекулятивний, на операціях з фінансування житлового будівництва	– ціна майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості на різних етапах будівництва житла; – дотримання термінів виконання будівельних робіт та реалізації проекту будівництва загалом; – якість виконання будівельних робіт тощо;

Продовження таблиці 1.8.

1	2	3
Інституційні посередники, участь яких у процесах фінансування житлового будівництва передбачена відповідними імперативними документами (управителі ФФБ чи ФОН)	Залучити до проекту фінансування будівництва житла якомога більшої кількості довіритель – майбутніх власників житлової нерухомості; максимізувати величину своєї винагороди за управління майном; своєчасно і в повному обсязі згідно з договірними документами завершити проєкт будівництва житла та забезпечити його передання довірителям	– умови залучення фінансування; – величина винагороди за посередництво; – дотримання забудовником термінів будівництва об'єкта житлової нерухомості; – відповідність фактичних витрат будівництва об'єкта проектно-кошторисній документації; якість виконання будівельних робіт тощо;
Органи державного регулювання та контролю	Дотримання суб'єктами житлового будівництва законодавчо-нормативних документів та своєчасне і повне виконання ними зобов'язань перед іншими суб'єктами правовідносин щодо фінансування спорудження об'єктів житлової нерухомості	– обсяги залученого фінансування; – кількість укладених угод щодо фінансування житлового будівництва; – обсяги емісії цінних паперів (облігацій, сертифікатів ФОН) для залучення фінансування на будівництво житла; – виконання емітентами взятих на себе зобов'язань щодо будівництва житла та передачі його у власність інвесторам тощо.

Примітка: згруповано автором

Висновки до розділу 1

1. Недостатній рівень кількісного та якісного забезпечення українських громадян житлом провокує постійний попит на об'єкти житлової нерухомості, що своєю чергою стимулює розвиток житлового будівництва. Аналіз динаміки обсягів прийняття в експлуатацію об'єктів житлової нерухомості та величини капітальних інвестицій у житлові будівлі свідчить про стале зростання цих показників упродовж останніх понад 10 років, за винятком кризових 2014 та 2020 років, у яких спостерігався загальний спад національної (2014 р.) чи й навіть глобальної (2020 р.) економіки, обумовлений дією надзвичайних обставин (Революцією гідності та епідемією коронавірусу). Однак уже в наступні роки

після цих кризових обсяг капітальних інвестицій в житлове будівництво продовжував зростати.

Економічний аналіз сфери житлового будівництва вказує на певну специфіку її функціонування в Україні, що пов'язана насамперед з відсутністю у забудовників можливостей інвестувати власні ресурси у це будівництво та необхідністю залучення фінансування ще на ранніх стадіях спорудження об'єктів житлової нерухомості. Результати емпіричного аналізу динаміки обсягів фінансування житлового будівництва свідчать, що основним джерелом цього фінансування є кошти населення (від 55% до понад 73% загального обсягу інвестицій у будівництво житла залежно від року їхнього здійснення). Довготривалість процесу будівництва та значні обсяги інвестицій у придбання житла порівняно з іншими видатками домогосподарств зумовлюють чималі ризики для громадян, реальність яких підтверджена непоодинокими шахрайськими схемами. Ці та інші аргументи засвідчують доцільність запровадження державою спеціальних механізмів залучення фінансування в житлове будівництво – ФФБ, ФОН, емісію цільових корпоративних облігацій, ІСІ тощо, які хоча й ускладнюють ці процеси і певним чином призводять до зростання вартості житла, проте вводять додаткових інституційних суб'єктів зі спеціальними повноваженнями контролю за діяльністю забудовників щодо своєчасності та повноти виконання зобов'язань перед інвесторами.

2. Вибір механізму залучення фінансування житлового будівництва залежить від низки чинників, найважливішими серед яких виокремлено: контроль забудовника за ціною реалізації прав на майбутні об'єкти нерухомості кінцевим власникам житла; контроль за надходженнями коштів від реалізації прав на майбутні об'єкти нерухомості кінцевим власникам житла; додаткові витрати, пов'язані із залученням фінансування; необхідність отримання дозволів чи виконання реєстраційних дій; наявність податкових преференцій; швидкість залучення фінансування; додатковий інституційний контроль за діяльністю замовника (девелопера) та своєчасністю будівництва об'єкта.

Логічний аналіз впливу цих чинників за кожного з можливих механізмів залучення фінансування на будівництво житла засвідчив, що найоптимальнішим з них є прямий продаж майбутніх об'єктів нерухомого майна його покупцям через укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва). Однак застосування цього механізму стало імперативно можливим лише з 15.08.2022 р. Емпіричний аналіз динаміки обсягу залученого від громадян фінансування на будівництво житла вказує на переваги механізму ФФБ, істотно менше використання емісії цільових корпоративних облігацій та нерелевантні щодо макроекономічного аналізу вартісні обсяги емісії сертифікатів ФОН.

3. Ефективне управління процесами фінансування житлового будівництва потребує належного інформаційного забезпечення. Основною його складовою є обліково-аналітичне забезпечення, яке базується на формалізованій методології бухгалтерського обліку, аналізу й контролю вказаних процесів. За результатами дослідження й узагальнення підходів науковців до сутності обліково-аналітичного забезпечення та на основі загальнонаукового методу дедукції застосування отриманих результатів до об'єкта і предмета дослідження запропоновано його визначення, яке враховує усі істотні аспекти, а саме: системний підхід; тріаду методичного і компонентного охоплення підходів до опрацювання інформації – бухгалтерський облік, аналіз, контроль; зорієнтованість на широке коло усіх зацікавлених сторін – користувачів інформації цього забезпечення.

4. На основі застосування системного підходу до обґрунтування сутності обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва виокремлено такі основні його елементи: 1) суб'єкти – забудовники, прості та інституційні інвестори, інституційні посередники, органи державного регулювання та контролю; 2) об'єкти – процеси, які супроводжують фінансування житлового будівництва від залучення інвесторів до набуття усіма суб'єктами системи економічних вигод від реалізації проєкту будівництва

об'єктів житлової нерухомості; 3) предмет – обліково-аналітична інформація, необхідна суб'єктам системи для прийняття управлінських рішень; 4) мету, що полягає в задоволенні інформаційних запитів суб'єктів системи у зв'язку з участю в процесах фінансування житлового будівництва; 5) завдання, які конкретизують мету системи; 6) методи і технології досягнення мети та виконання завдань функціонування системи, що насамперед передбачають отримання, опрацювання і надання користувачам обліково-аналітичної інформації щодо об'єктів системи.

5. Аналіз доступу суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва до інформації, яка є предметом її функціонування, засвідчив існування явища асиметрії інформації, за якого найповніше інформацією володіють забудовники, а найменше – прості інвестори (фізичні особи). Встановлено, що характеристики цього явища, що обумовлене особливостями взаємовідносин між забудовниками та інвесторами, значним чином відповідають відносинам «принципал-агент», які є предметом дослідження агентської теорії неінституційного підходу в бухгалтерському обліку. Аргументовано доцільність застосування механізмів вирівнювання інтересів принципалів і агентів як основи для вирішення проблем, які виникають у взаємовідносинах між забудовниками та інвесторами, а також з іншими зацікавленими сторонами, зокрема щодо опортуністичної поведінки окремих суб'єктів та асиметрії інформації. Акцентовано на необхідності зорієнтованості системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва на врахуванні інтересів та задоволенні інформаційних потреб усіх її суб'єктів.

Результати дослідження, що увійшли до розділу 1, опубліковані у наукових працях (Сороковий, П. М., Воськало, В. І. та Воськало, Н. М., 2017; Сороковий П. М. та Воськало Н. М., 2019; Сороковий, П. М., 2020а; Сороковий П. М., 2020b; Sorokovyi, P., Karyu, O., Grytsay, O. and Khomuliak, T., 2021; Сороковий П. М. та Пилипенко Л. М., 2021а; Сороковий П. М. та Пилипенко Л. М., 2021b; Сороковий П. М. та Грицай О. І., 2021).

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ БУХГАЛТЕРСЬКИХ МЕТОДИК В СИСТЕМІ ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

2.1. Мета, завдання, об'єкти та законодавчо-нормативне регулювання обліку фінансування житлового будівництва

В системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва бухгалтерський облік є первинною стадією збирання, систематизації та опрацювання інформації. Від цієї стадії значним чином залежить спроможність системи задовольнити інформаційні потреби її суб'єктів. Адже якщо відповідна інформація не буде зібрана та належним чином систематизована, то в подальшому жодні процедури її аналізу чи верифікації не забезпечать необхідного змістовного наповнення відповідно до запитів користувачів. Таким чином, основною метою облікової підсистеми системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва є збирання, систематизація й узагальнення інформації, необхідної для задоволення інформаційних потреб суб'єктів цієї системи щодо реалізації та фінансування проектів будівництва житла, забезпечення майнових прав інвесторів на житлову нерухомість, досягнення інших цілей участі у цих проектах тощо. Фактично, в обліковій підсистемі має формуватися інформаційна база, яка є джерелом даних для виконання подальших аналітичних і контрольних процедур підготовки необхідної для суб'єктів системи інформації.

Застосовуючи загальнонауковий метод дедукції до теоретичних засад бухгалтерського обліку, можна виокремити такі основні завдання облікової підсистеми в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (Загородній, Партин, Г.О., Пилипенко, Партин, Т.І., 2018, с. 25):

1) суцільне й неперервне документування усіх процесів і операцій, пов'язаних з фінансуванням житлового будівництва;

2) задоволення інформаційних потреб зовнішніх і внутрішніх користувачів (суб'єктів системи) шляхом забезпечення їх достовірною, повною і своєчасною інформацією про господарські операції, процеси і явища, пов'язані з фінансуванням житлового будівництва, про наявність і стан господарських засобів і джерел їх формування у контексті реалізації проектів будівництва житла;

3) створення інформаційної бази для аналітичної та контрольної підсистем системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Декомпозиція цих завдань передбачає встановлення об'єктів облікової підсистеми, до яких можна віднести процеси та операції з фінансування житлового будівництва, а також господарські засоби, елементи капіталу та зобов'язань, що беруть у них участь чи виникають за їхніми результатами. Варто відзначити, що ці об'єкти охоплюють не лише безпосередню передачу фінансових ресурсів за придбане житло, майнові права на нього чи виконані будівельно-монтажні роботи, але й інші господарські операції та процеси, результати яких становлять інтерес для стейкхолдерів фінансування будівництва житла чи необхідність збору, систематизації й передачі інформації про які передбачена вимогами законодавчо-нормативних документів.

Узагальнено інтереси та відповідні їм інформаційні потреби суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва наведено в табл. 1.8 попереднього розділу. Дані, які мають бути відображені в обліковій підсистемі згідно з імперативними вимогами, визначаються нормами законодавчо-нормативних документів, що регламентують застосування механізмів залучення фінансування на будівництво житла. Імперативне регулювання цих механізмів охоплює як спільні для всіх їхніх видів законодавчо-нормативні документи, так і відмінні – спеціально прийняті здебільшого для кожного механізму зокрема.

Найпростішим з погляду організації, проте найменш апробованим через новизну способом залучення коштів на фінансування житлового будівництва є прямий продаж майбутніх об'єктів нерухомості відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Згідно з положеннями цього закону щодо порядку організації та здійснення фінансування житлового будівництва (зокрема візуалізованих в етапах на рис. 1.2), облікова підсистема замовника будівництва чи девелопера міститиме низку специфічних у цьому контексті об'єктів обліку та ознак їхньої класифікації (табл. 2.1), серед яких зокрема варто виокремити такі:

Таблиця 2.1

Функціональне призначення даних в обліковій підсистемі замовника будівництва та девелопера при прямому продажі майбутніх об'єктів нерухомості

Об'єкти обліку	Критерії аналітичного обліку (ознаки класифікації об'єктів обліку)
<ul style="list-style-type: none"> – майбутні об'єкти нерухомості, за якими зареєстровані спеціальні майнові права; – майбутні об'єкти нерухомості, які складають гарантійну частку; – кошти, залучені шляхом продажу майбутніх об'єктів нерухомості; – кошти, спрямовані на фінансування житлового будівництва; – зобов'язання перед покупцем здійснити державну реєстрацію за ним спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості; – зобов'язання щодо передачі покупцям у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна згідно з договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості; – стан розрахунків між замовником будівництва та девелопером; – стан розрахунків між замовником будівництва чи девелопером та підрядником будівництва. 	<ul style="list-style-type: none"> – перелік об'єктів будівництва; – перелік майбутніх об'єктів нерухомості в об'єкті будівництва; – перелік покупців, з якими укладено угоди купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості; – перелік замовників будівництва.

Примітка: сформовано автором

– майбутні об'єкти нерухомості, за якими зареєстровані спеціальні майнові права – передбачені проектною документацією на будівництво складові частини подільного об'єкта незавершеного будівництва, які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стануть самостійними об'єктами нерухомого майна (квартири, гаражні бокси, машиномісце тощо) (Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», 2022). За цими об'єктами замовник будівництва чи девелопер зобов'язаний провести первинну державну реєстрацію спеціального майнового права, а після продажу цих об'єктів – здійснити реєстрацію спеціального майнового права за ними на покупців;

– майбутні об'єкти нерухомості, які складають гарантійну частку – майбутні об'єкти нерухомості в об'єкті будівництва, перелік яких визначений при первинній державній реєстрації спеціального майнового права на них та з якими забороняється вчиняти будь-які правочини щодо їхнього відчуження чи обтяження речових прав на них до прийняття завершеного об'єкта будівництва в експлуатацію (Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», 2022);

– кошти, залучені шляхом продажу майбутніх об'єктів нерухомості – грошові кошти, які замовник будівництва чи девелопер отримує від покупців майбутніх об'єктів нерухомості та які спрямовуються на фінансування спорудження цих об'єктів, а також на покриття витрат і видатків діяльності замовника будівництва чи девелопера;

– кошти, спрямовані на фінансування житлового будівництва – кошти, які замовник будівництва чи девелопер витратив на фінансування виконаних підрядниками будівельно-монтажних робіт, придбання будівельних матеріалів чи обладнання тощо, призначених для спорудження об'єкта житлового будівництва;

– зобов'язання перед покупцем здійснити державну реєстрацію за ним спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості – юридичний обов'язок продавця (замовника будівництва чи девелопера) провести відповідну

реєстрацію спеціального майнового права згідно з договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. На відміну від наступного, цей об'єкт, на нашу думку, не варто розглядати як повноцінне балансове зобов'язання, а радше як об'єкт позабалансового обліку продавця;

– зобов'язання щодо передачі покупцям у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна згідно з договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості – реалізація цього зобов'язання є безпосереднім предметом угоди купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості та забезпечує досягнення мети покупців щодо фінансування житлового будівництва;

– стан розрахунків між замовником будівництва та девелопером – сальдо взаємних заборгованостей між замовником будівництва і девелопером за результатами господарських операцій між ними та відповідно до договору щодо організації та фінансування об'єкта;

– стан розрахунків між замовником будівництва чи девелопером та підрядником будівництва – сальдо розрахунків між замовником будівництва чи девелопером та підрядним будівельним підприємством (як правило, генеральним підрядником) за взаємними зобов'язаннями за договором між ними щодо спорудження об'єктів нерухомості, прийняття їх в експлуатацію та фінансування їхнього будівництва.

З метою організації обліку цих бухгалтерських об'єктів доцільно використовувати такі аналітичні ознаки чи критерії:

– перелік об'єктів будівництва – один і той же замовник будівництва чи девелопер може організовувати і вести діяльність зі спорудження декількох об'єктів з різними якісними характеристиками, термінами будівництва та введення в експлуатацію, графіками фінансування тощо;

– перелік майбутніх об'єктів нерухомості в об'єкті будівництва, які є безпосереднім предметом договору купівлі-продажу між замовником будівництва чи девелопером та покупцями цих об'єктів;

- перелік покупців, з якими укладено угоди купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості – важлива аналітична ознака обліку як залучених коштів, так і зобов'язань продавця – замовника будівництва чи девелопера;

- перелік замовників будівництва – один і той же девелопер може укласти угоди щодо організації та фінансування об'єктів будівництва з декількома замовниками будівництва, що й обумовлює необхідність цієї ознаки.

До основних законодавчо-нормативних документів, які регламентують діяльність ФФБ та впливають на організацію їх бухгалтерського обліку, належать:

- Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003);

- Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (2021);

- Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України «Про затвердження Примірних правил фонду фінансування будівництва» (2006) тощо.

Відповідно до цих законодавчо-нормативних документів облікова підсистема управителя ФФБ (який за цього механізму фактично є основним суб'єктом генерування та надання інформації іншим суб'єктам системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва) має містити чимало даних, що використовуються для інформаційного забезпечення інших суб'єктів ФФБ та ефективного управління коштами, отриманими від довіритель задля досягнення цілей фонду. Певна частина цих даних безпосередньо є об'єктами облікової підсистеми, інші ж визначають аналітичний розріз обліку цих об'єктів (табл. 2.2).

Перелік пов'язаних з фінансуванням житлового будівництва об'єктів обліку управителя ФФБ, наведений в табл. 2.2, доволі короткий. Це обумовлено тим, що ФФБ – це лише кошти, передані в управління управителю, тож на балансі фонду лише кошти та зобов'язання і права вимоги за ними.

Таблиця 2.2

**Функціональне призначення даних в обліковій підсистемі
управителя ФФБ**

Балансовий облік управителя ФФБ (баланс управителя / ФФБ)		Внутрішня система обліку управителя ФФБ
Об'єкти обліку	Критерії аналітичного обліку (ознаки класифікації об'єктів обліку)	Об'єкти обліку
<ul style="list-style-type: none"> – кошти, внесені до ФФБ; – кошти, спрямовані на фінансування будівництва; – оперативний резерв ФФБ; – винагорода управителя; – заборгованість довірителів щодо внесення коштів до ФФБ; – заборгованість перед забудовниками / забудовників. 	<ul style="list-style-type: none"> – перелік ФФБ; – перелік об'єктів будівництва; – перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва; – поточна ціна вимірної одиниці об'єкта будівництва; – поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування; – перелік довірителів ФФБ; – договори про участь у ФФБ; – перелік забудовників; – договори із забудовником; – графік фінансування, погоджений управителем і забудовником. 	<ul style="list-style-type: none"> – перелік довірителів; – перелік об'єктів інвестування; – перелік укладених договорів про участь у ФФБ; – перелік прав вимоги довірителів.

Примітка: сформовано автором

Водночас, виконання управителем обов'язків щодо управління переданими йому довірителями коштами, контролю за виконанням забудовником своїх зобов'язань зі зведення об'єктів житлової нерухомості та передання майнових прав на них інвесторам тощо потребує інформації з широким аналітичним розрізом, який визначає побудову аналітичного обліку функціонування ФФБ та управління ним.

До основних об'єктів облікової підсистеми ФФБ належать:

- кошти, внесені до ФФБ – кошти, які довірителі передали управителю фонду в управління з метою фінансування будівництва об'єктів житлової нерухомості. Ці кошти призначені для: 1) перерахування забудовнику згідно із затвердженим графіком фінансування; 2) формування оперативного резерву;

3) утримання винагороди управителя у зв'язку з управлінням майном (коштами довірительів);

– кошти, спрямовані на фінансування будівництва – це частина коштів, отриманих управителем ФФБ в управління від довірительів фонду, які він перерахував забудовнику згідно з погодженим з ним графіком фінансування;

– оперативний резерв ФФБ – обов'язковий резерв, який управитель ФФБ формує за рахунок отриманих від довірительів в управління коштів. Оперативний резерв має цільове призначення, його кошти управитель може використати лише для: 1) виплати довірительям у разі, якщо вони відмовилися брати участь у ФФБ (вихід учасника з ФФБ); 2) перерозподілу отриманих в управління коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення довірительями операції зміни об'єкта інвестування; 3) перерахування забудовнику після введення об'єкта будівництва в експлуатацію (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003);

– винагорода управителя – грошові кошти, які довірительі ФФБ сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат та забезпечення його діяльності з управління майном, переданим йому за договорами про участь у ФФБ. Крім того, управитель може отримувати винагороду: від довірительів за надання їм додаткових послуг, пов'язаних зі зміною об'єкта інвестування, уступкою права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частковим поверненням коштів з ФФБ та оформленням відмови від участі у фонді; від забудовника (або самостійно утримувати з коштів фонду) за перерахування коштів на фінансування будівництва (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003);

– заборгованість довірительів щодо внесення коштів до ФФБ – право вимоги до довірительів на балансі ФФБ, яке виникає після укладення між управителем та довірительями договорів про участь у ФФБ, що можуть передбачати поетапне внесення довірительями коштів до фонду за визначеним договором графіком;

– заборгованість перед забудовником / забудовника – сальдо розрахунків між управителем і забудовником за взаємними зобов'язаннями за договором між ними щодо спорудження об'єктів будівництва, прийняття їх в експлуатацію, передання об'єктів інвестування довірителям фонду та фінансування їхнього будівництва. Залежно від стану виконання взаємних зобов'язань між цими контрагентами заборгованість може мати як дебіторський характер – роботи профінансовані управителем, проте не виконані забудовником (чи виконані неякісно і щодо них управитель має зауваження), так і кредиторський – забудовник надав управителю звіт про виконані роботи, проте управитель їх ще не профінансував.

В обліковій підсистемі вищеописані об'єкти групують за певними ознаками класифікації та відображають з певними якісними чи кількісними характеристиками, які визначають критерії аналітичного обліку цих об'єктів. До основних ознак групування об'єктів обліку управителів ФФБ (з огляду на необхідність задоволення інформаційних потреб стейкхолдерів системою обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва) можна віднести:

– перелік ФФБ, якими управляє компанія-управитель – відповідно до законодавства, зокрема Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), управитель повинен вести відокремлений облік коштів, внесених до ФФБ та витрачених з фонду на фінансування житлового будівництва, за кожним фондом, яким він управляє. Таким чином, перелік ФФБ є обов'язковою ознакою аналітичного обліку розрахунків із довірителями, забудовником тощо;

– перелік об'єктів будівництва – за рахунок одного фонду може фінансуватись спорудження декількох об'єктів з різними якісними характеристиками, термінами будівництва та введення в експлуатацію, графіками фінансування тощо, що може обумовлювати нерівномірне в часі наповнення фонду коштами в розрізі об'єктів будівництва, необхідність виконання аналітичних чи контрольних процедур окремо за кожним об'єктом.

Ба більше, відповідно до чинного законодавства, зокрема Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), управитель має вести облік коштів, спрямованих на фінансування будівництва окремо за кожним об'єктом будівництва. Цю ознаку групування також доцільно використовувати для аналітичного обліку зокрема розрахунків із довірителями, забудовником;

– перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва. Об'єкти інвестування є безпосереднім предметом інтересу довіритель та договорів про участь у ФФБ. Основними характеристиками об'єктів інвестування є: планова та фактична площа; вимірна ціна одиниці об'єкта інвестування; статус – у пропозиції управителя чи вже закріплені за довірителями. Ця ознака групування насамперед важлива для обліку розрахунків з довірителями;

– поточна ціна вимірної одиниці об'єкта будівництва – номінальна вартість, як правило, одиниці площі нерухомості в об'єкті будівництва, яка може змінюватись упродовж періоду його спорудження (на ранніх етапах нижча, а на більш пізніх відповідно вища). Використовується при оцінюванні об'єкта інвестування;

– поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування – її величина залежить від поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. Її використовують при оцінюванні вартості об'єкта інвестування, заборгованості довіритель та вартості їхніх майнових прав;

– перелік довіритель – установників управління майном, які уклали договори про участь у ФФБ;

– договори про участь у ФФБ – договори управління майном, за якими довіритель передають управителю кошти в довірче управління з метою фінансування будівництва житлової нерухомості та отримання майнових прав на неї. Управитель та довіритель можуть укласти декілька договорів на різні об'єкти інвестування, що аргументує доцільність застосування цього аналітичного критерію в обліковій підсистемі управителя ФФБ. Є важливою

аналітичною ознакою групування об'єктів обліку, яку здебільшого використовують разом з ознакою об'єктів інвестування;

– перелік забудовників – основна ознака аналітичного обліку розрахунків із забудовниками. За кожним ФФБ управитель укладає договір із забудовником, «за яким забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, забезпечити прийняття їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду» (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003);

– графік фінансування, погоджений управителем і забудовником – аналітичний критерій обліку розрахунків управителя із забудовником, важливість якого може бути обумовлена декількома чинниками, зокрема: 1) недотримання графіку фінансування з боку управителя може призвести до сплати ним на користь забудовника штрафних санкцій; 2) несвоєчасне фінансування будівництва може обумовити сповільнення темпів спорудження об'єкта та несвоєчасність його здачі в експлуатацію; 3) управитель може призупинити перерахування коштів забудовнику у разі порушення ним термінів виконання будівельних робіт, їх якісних характеристик тощо.

Поряд з обліковою підсистемою системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва управитель за кожним відкритим ФФБ зобов'язаний вести внутрішню систему обліку укладених договорів про участь у ФФБ, довірителів, їхніх прав вимоги, отриманих від довірителів чи виданих їм коштів, виданих довірителям свідоцтв про участь у ФФБ (Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, 2021). Ця система за своїм змістом належить не до бухгалтерського, а радше до оперативного обліку та відповідно до цього положення охоплює: перелік об'єктів інвестування, спорудження яких фінансують за рахунок коштів фонду; журнал обліку укладених договорів про

участь у ФФБ; систему обліку прав вимоги довіритель ФФБ (картки обліку укладених договорів, рахунки довіритель ФФБ).

Аналіз законодавчо-нормативної бази, яка регламентує функціонування ФОН, зокрема Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (2021), дав змогу виокремити перелік даних облікової підсистеми управителя, необхідних для інформаційного забезпечення інших суб'єктів ФОН та ефективного управління ним. Ці дані також доцільно поділити на дві групи – безпосередні об'єкти облікової підсистеми управителя ФОН та критерії аналітичного обліку цих об'єктів (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Функціональне призначення даних в обліковій підсистемі управителя ФОН

Об'єкти обліку	Критерії аналітичного обліку (ознаки класифікації об'єктів обліку)
<ul style="list-style-type: none"> – сертифікати ФОН; – кошти, залучені шляхом розміщення сертифікатів ФОН; – кошти, спрямовані на фінансування операцій з нерухомістю; – винагорода управителя; – заборгованість перед власниками сертифікатів ФОН; – заборгованість перед забудовниками / забудовників; – розрахунки з контрагентами за операціями з об'єктами будівництва чи інвестування, набутими у власність управителя ФОН за результатами управління фондом; – спеціальні майнові права на об'єкти будівництва / об'єкти інвестування; – об'єкти нерухомості, набуті у власність за результатами управління ФОН; – дохід від операцій з нерухомістю / прибуток ФОН; – витрати на страхування ризиків загибелі чи пошкодження нерухомості, набутої від здійснення управління ФОН; – страхове відшкодування у разі настання страхового випадку з пошкодження нерухомості, набутої від здійснення управління ФОН. 	<ul style="list-style-type: none"> – перелік об'єктів будівництва; – перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва; – поточна ціна вимірної одиниці об'єкта будівництва; – поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування; – перелік ФОН; – перелік власників сертифікатів ФОН; – перелік забудовників; – договори із забудовником; – графік фінансування, погоджений управителем і забудовником.

Примітка: сформовано автором

Основними об'єктами облікової підсистеми управителя ФОН є:

– сертифікати ФОН – це цінні папери, емітовані управителем ФОН, які засвідчують права їхніх власників на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю. Сертифікати ФОН є строковими цінними паперами, термін їхнього обігу визначається проспектом емісії. По завершенні терміну обігу управитель ФОН здійснює викуп сертифікатів у їхніх власників (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003);

– кошти, залучені шляхом розміщення сертифікатів ФОН – кошти, які управитель ФОН отримав від довіритель за результатами придбання ними сертифікатів ФОН. Спрямовуються на фінансування операцій з нерухомістю, які в майбутньому потенційно принесуть економічні вигоди у формі доходу, що підлягає розподіленню між власниками сертифікатів ФОН. Для обліку коштів від розміщення сертифікатів ФОН управитель відкриває окремий рахунок в банку для кожного створеного ним фонду (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2022), Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (2021));

– кошти, спрямовані на фінансування операцій з нерухомістю – відповідно до законодавства, зокрема Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), управитель ФОН може використовувати залучені від емісії сертифікатів ФОН кошти на здійснення операцій з нерухомістю, а саме на: 1) безпосереднє фінансування будівництва згідно з укладеним із забудовником договором для набуття у власність споруджених об'єктів будівництва чи майнових прав на них; 2) участь у ФФБ з метою набуття у власність профінансованих об'єктів інвестування чи спеціальних майнових прав на них;

– винагорода управителя ФОН – грошові кошти, які управитель отримує за управління ФОН. Згідно з Законом України «Про фінансово-кредитні

механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003) управитель самостійно щоквартально нараховує та утримує винагороду за рахунок коштів ФОН у терміни, розмірі та в порядку, що їх визначають Правила ФОН. Величина винагороди управителя залежить від вартості чистих активів фонду;

– заборгованість перед власниками сертифікатів ФОН – зобов'язання управителя ФОН з нарахованих, але не виплачених доходів фонду на користь власників сертифікатів, а також з викупу сертифікатів ФОН після завершення терміну їхнього обігу;

– заборгованість перед забудовниками / забудовників – аналогічно, як і в управителів ФФБ;

– розрахунки з контрагентами за операціями з об'єктами будівництва чи інвестування, набутими у власність управителя ФОН за результатами управління фондом – стан заборгованості контрагентів чи перед ними у зв'язку зі здійсненням управителем операцій з передачі у платне користування, продажу тощо об'єктів будівництва чи інвестування, набутими у власність управителем ФОН за результатами управління фондом;

– спеціальні майнові права на об'єкти будівництва / об'єкти інвестування – права власності на майбутні об'єкти нерухомості, спорудження яких проінвестоване управителем за рахунок коштів ФОН;

– об'єкти нерухомості, набуті у власність за результатами управління ФОН – цілісні будівлі, споруди, їхні складові, набуті управителем у власність за результатами фінансування за рахунок коштів ФОН спорудження об'єктів будівництва чи інвестування. Реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомості здійснюють на підставі спеціальних майнових прав на об'єкти будівництва чи інвестування після прийняття їх в експлуатацію;

– дохід від операцій з нерухомістю – дохід, який отримує управитель ФОН від здійснення операцій з нерухомістю, набутою за результатами управління фондом, а саме від передання цієї нерухомості в платне користування (оренду) чи її продажу тощо. Саме ці операції генерують економічні вигоди у формі

доходів, що в майбутньому підлягають розподіленню між власниками сертифікатів ФОН, а отже є основою підтримування належного стану прибутковості, ліквідності та платоспроможності ФОН;

– прибуток ФОН – це поняття чітко не визначене ні в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), ні у Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (2021). У цих документах визначено про розподіл між власниками сертифікатів ФОН як доходу від управління фондом (зокрема ст. 25, 27 Закону), так і прибутку ФОН (ст. 26 Закону). Очевидно, що логічніше розподіляти прибуток, а не дохід, оскільки управитель ФОН несе і певні витрати, пов'язані з управлінням ним, і не обов'язково ці витрати будуть повністю покриті доходами фонду. Результатом управління ФОН можуть бути збитки, як наслідок закономірно виникає питання що розподіляти і чи можна розподіляти доходи в такому разі. З огляду на наведені аргументи розподіляти доцільно все ж таки прибуток від управління ФОН. Водночас, в законодавчо-нормативних документах (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (2021)) використовується поняття чистих активів ФОН, зокрема для обчислення величини винагороди управителя фондом. На нашу думку, зміну обсягу чистих активів ФОН можна розглядати як прибуток цього фонду;

– витрати на страхування ризиків загибелі чи пошкодження нерухомості, набутої від здійснення управління ФОН – відповідно до законодавства, зокрема Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), нерухомість, яку управитель ФОН набуває у власність за результатами управління фондом, має

бути застрахована за рахунок коштів фонду від ризиків загибелі або пошкодження на повну вартість на користь управителя як довірчого власника. Очевидно, що операції страхування обумовлюють певні витрати управителя ФОН та зменшують чисті активи фонду;

– страхове відшкодування у разі настання страхового випадку з пошкодження нерухомості, набутої від здійснення управління ФОН – компенсаційні виплати, що їх отримує управитель ФОН через настання вказаного страхового випадку. Їх обліковують на балансі ФОН.

Для аналітичного обліку вищеописаних об'єктів ФОН доцільно застосовувати класифікаційні ознаки, що їх наведено у табл. 2.3. Більшість з цих ознак є аналогічними до аналітичних критеріїв облікової підсистеми ФФБ, за винятком переліку ФОН, створених управителем, та переліку власників сертифікатів ФОН.

Основним суб'єктом системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва через емісію цільових корпоративних облігацій, який має можливість як генерувати, так і акумулювати та опрацьовувати відповідну інформацію, є замовник будівництва. Це обумовлено тим, що лише забудовник відповідно до законодавства (Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», 2006) має право проводити емісію цільових корпоративних облігацій, погашення яких відбувається через передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Для забезпечення відповідності імперативним вимогам облікова підсистема замовника будівництва у контексті збору й опрацьовання інформації щодо фінансування спорудження житла через емісію цільових корпоративних облігацій (лише у цьому вузькому контексті, без урахування традиційних і для інших форм фінансування будівництва даних щодо організації і ведення будівництва) має охоплювати низку даних, які наведено у табл. 2.4.

Таблиця 2.4

Функціональне призначення даних в обліковій підсистемі замовника будівництва, який фінансує спорудження житла через емісію цільових корпоративних облігацій

Балансовий облік забудовника		Позабалансовий облік забудовника
Об'єкти обліку	Критерії аналітичного обліку (ознаки класифікації об'єктів обліку)	Об'єкти обліку
<ul style="list-style-type: none"> – емітовані облігації; – кошти, отримані шляхом емісії облігацій. 	<ul style="list-style-type: none"> – перелік власників облігацій; – перелік об'єктів будівництва чи його частин (об'єктів майбутньої нерухомості), що є предметом номіналу емітованих облігацій. 	<ul style="list-style-type: none"> – зобов'язання замовника будівництва перед власниками облігацій за договорами про резервування об'єкта (бронювання об'єкта) частини об'єкта житлового будівництва.

Примітка: сформовано автором

До основних об'єктів облікової підсистеми замовника будівництва, що обумовлені особливостями фінансування спорудження житла через емісію цільових корпоративних облігацій, належать:

- емітовані облігації – особливістю цього виду корпоративних облігацій є не лише цільове призначення залучених від їхньої емісії коштів, але й спосіб їхнього погашення – не через викуп, а шляхом обміну на об'єкти нерухомості, безпосередньо зазначені в облігаціях;

- кошти, які замовник отримує шляхом емісії облігацій та використовує їх на фінансування будівництва об'єктів житлової нерухомості.

Для збирання, акумулювання й опрацювання інформації за цими об'єктами обліку доцільно використовувати такі аналітичні критерії, як перелік власників облігацій (що фактично є одночасно і кредиторами замовника будівництва, і клієнтами) та перелік об'єктів будівництва чи його частин, що є як предметом номіналу емітованих облігацій (предметом інвестицій з боку інвесторів), так і об'єктом майбутніх економічних вигод забудовника. Вимоги законодавства

щодо обов'язкового укладання нотаріально посвідчених договорів між замовником будівництва та інвесторами про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва обумовлює доцільність відображення зобов'язань замовника за цими договорами, однак в позабалансовому обліку через умовний характер цих зобов'язань.

При організації спорудження житла через створення ЖБК основним суб'єктом системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, що генерує, акумулює та опрацьовує відповідну інформацію, є безпосередньо ЖБК. Побудова облікової підсистеми у цьому контексті визначається особливостями функціонування підприємств кооперативної організаційно-правової форми, визначеними відповідним законодавством, зокрема Житловим Кодексом України (1983), Законом України «Про кооперацію» (2003), Постановою Ради Міністрів УРСР «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу (1985). З огляду на положення цих імперативних документів, облікова підсистема ЖБК щодо фінансування житлового будівництва має охоплювати такі об'єкти з відповідним аналітичним розрізом (табл. 2.5):

Таблиця 2.5

Функціональне призначення даних в обліковій підсистемі ЖБК

Балансовий облік ЖБК	
Об'єкти обліку	Критерії аналітичного обліку (ознаки класифікації об'єктів обліку)
<ul style="list-style-type: none"> – пайовий капітал; – майно, залучене до пайового капіталу; – кошти та інше майно, спрямовані на покриття витрат з фінансування будівництва. 	<ul style="list-style-type: none"> – перелік членів кооперативу; – перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва.

Примітка: сформовано автором

– пайовий капітал ЖБК – капітал ЖБК, сформований із внесків його членів відповідно до статутних документів. Після спорудження об'єкта будівництва та передачі його в експлуатацію учасники кооперативу отримують

у власність об'єкти нерухомості (що відповідають об'єктам інвестування) в обмін на паї в капіталі ЖБК;

– майно, залучене до пайового капіталу ЖБК – кошти, інші оборотні та необоротні активи, які ЖБК отримує від пайовиків як їхні внески до пайового капіталу. Це майно використовують для організації та ведення основної статутної діяльності ЖБК зі зведення об'єктів житлової нерухомості;

– кошти та інше майно, спрямовані на покриття витрат з фінансування будівництва – активи, які ЖБК передало підряднику для виконання будівельно-монтажних робіт зі зведення об'єкта житлового будівництва. На відміну від інших суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення житлового будівництва вище описаних механізмів (девелопер, управитель ФФБ чи ФОН), ЖБК як від пайовиків може отримувати, так і підрядникам будівництва передавати не лише кошти, але й інше майно (будівельні матеріали тощо) чи майнові права (зокрема, на земельну ділянку).

Для обліку вказаних об'єктів доцільно використовувати такі аналітичні критерії:

– перелік членів кооперативу – фізичних чи юридичних осіб, які через свої внески до пайового капіталу ЖБК фактично стають інвесторами житлового будівництва;

– перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва – перелік майбутніх об'єктів нерухомості в об'єкті будівництва, заради набуття у власність яких члени ЖБК здійснили внески до його пайового капіталу. Таким чином, якісні характеристики об'єктів інвестування мають корелювати з величиною внесків до пайового капіталу.

У разі залучення коштів ІСІ до фінансування житлового будівництва, пов'язаними з цими процесами об'єктами облікової підсистеми КУА, яка управляє ПФ чи КІФ, будуть спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості та безпосередньо об'єкти нерухомості (якщо об'єкт будівництва буде прийнятий в експлуатацію до перепродажу КУА спеціальних майнових прав на них покупцям житла).

Вищенаведені результати дослідження дали змогу зробити висновки, що чіткий перелік суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, які мають можливість та повноваження акумулювати й опрацьовувати облікову інформацію, залежить від способу залучення цього фінансування та його законодавчо-нормативного регулювання (табл. 2.6).

Таблиця 2.6

Перелік суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, які мають можливість і повноваження акумулювати та опрацьовувати облікову інформацію щодо цього фінансування

Способи залучення фінансування на будівництво житла	Суб'єкти системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, які мають можливість і повноваження акумулювати та опрацьовувати облікову інформацію щодо цього фінансування
Реалізація майбутніх об'єктів нерухомості за договорами купівлі-продажу	Замовники будівництва, девелопери
Залучення коштів через ФФБ	Управителі ФФБ
Залучення коштів через ФОН	Управителі ФОН
Емісія цільових корпоративних облігацій	Замовники будівництва
Створення ЖБК	ЖБК
Залучення коштів ІСІ	Забудовники, КУА

Примітка: сформовано автором

Узагальнення вищенаведених результатів також дало змогу зробити висновок, що законодавчо-нормативні документи містять різні категорії, які подібні (чи навіть тотожні) за своїм змістом. Зокрема, такими категоріями, на нашу думку, є майбутні об'єкти нерухомості в об'єкті будівництва, що визначені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) та є предметом угод купівлі-продажу між замовником будівництва чи девелопером та покупцем, та передбачені Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління

майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003) об'єкти інвестування в об'єкті будівництва, що пов'язані з ФФБ та ФОН. Особу, яка інвестує кошти для придбання житла: за угодами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) називає покупцем; через участь у ФФБ Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003) визначає як довірителя; шляхом придбання цільової корпоративної облигації згідно з Законом України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (2006) називають власником облигації; шляхом їхнього внесення до пайового капіталу ЖБК трактують як члена кооперативу; хоча у всіх цих випадках ця особа виконує роль інвестора з огляду на тривалість процесу будівництва та капітальний характер його продукції.

Подібними також є терміни «замовник будівництва» та «забудовник». Не зважаючи на виключення терміна «забудовник» з профільних для регулювання будівельної діяльності законів, зокрема Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011) та Закону України «Про архітектурну діяльність» (1999), цей термін (хоча і без наведення його визначення) вживається в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003). У цьому дослідженні вважаємо терміни «замовник будівництва» та «забудовник» синонімами та розуміємо їх як «фізичну чи юридичну особу, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт» (Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», 2011).

Водночас, можна виокремити категорії із Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), застосування яких доцільно поширити майже на усі способи залучення фінансування на будівництво житла, а саме «поточну ціну вимірної одиниці об'єкта інвестування» та «поточну ціну вимірної одиниці

об'єкта будівництва». Очевидно, що незалежно від способу залучення фінансування, вартість майбутнього об'єкта житлової нерухомості залежить від об'єктивних якісних характеристик (поверху розміщення, рівня комфортності тощо) та питомий показник її вимірювання корисний як в обліковій підсистемі, так і в аналітичній.

2.2. Методичні аспекти бухгалтерського обліку операцій фінансування житлового будівництва в суб'єктів системи їхнього обліково-аналітичного забезпечення

Особливості методики бухгалтерського обліку операцій фінансування житлового будівництва та постачання готових об'єктів житлової нерухомості їхнім покупцям визначаються специфікою взаємовідносин між основними суб'єктами цих процесів, а також їхнім законодавчо-нормативним регулюванням, важливі положення якого розкриті вище. Декомпозиція методики бухгалтерського обліку передбачає розгляд обліку кожної господарської операції за всіма етапами облікового процесу – документування (первинний облік), облікова реєстрація на рахунках бухгалтерського обліку (синтетичний і аналітичний облік), узагальнення інформації в бухгалтерській звітності.

Важливими аспектами бухгалтерської методики також є процедури визнання й оцінювання об'єктів обліку, складність обґрунтування яких обумовлена юридичними особливостями взаємовідносин між учасниками процесів фінансування житлового будівництва, а також майнових і речових прав, які виникають при цьому.

Методика бухгалтерського обліку регламентується низкою законодавчо-нормативних документів, які можна класифікувати за багатьма ознаками. У контексті регламентування бухгалтерського обліку резервів капіталу Демська Ю.В. класифікує законодавчо-нормативні документи за такими ознаками: рівнями регулювання, об'єднуючи ці документи у три групи –

міжнародного рівня, національного (державного) рівня та рівня підприємства; функціональним призначенням, виокремлюючи документи імперативно-організаційного, нормативно-методологічного та інструктивно-методичного регулювання (Демська, 2014, 139-149). На нашу думку, ці ж ознаки та види документів можна застосувати і до класифікації законодавчо-нормативних документів, що регламентують бухгалтерський облік фінансування житлового будівництва (табл. 2.7).

Таблиця 2.7

**Класифікація документів законодавчо-нормативного регулювання
бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва**

Ознаки класифікації	Види документів законодавчо-нормативного регулювання бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва
1	2
Рівні регулювання	<p align="center">Документи міжнародного рівня регулювання:</p> <p>Міжнародні стандарти фінансової звітності та бухгалтерського обліку</p>
	<p align="center">Документи національного (державного) рівня регулювання:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»; – Податковий кодекс України; – Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; – Національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку; – Положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку; – План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій; – Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій; – Методичні рекомендації щодо заповнення форм фінансової звітності тощо.
	<p align="center">Документи регулювання на рівні організації:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Накази, розпорядження та інші внутрішні нормативні документи організації, які регламентують організацію й методику бухгалтерського обліку, зокрема: – Наказ про облікову політику організації; – Графік документообігу тощо.

Продовження таблиці 2.7.

1	2
Функціональне призначення	<p>Документи імперативно-організаційного регулювання: Закони, кодекси та інші законодавчі документи, які визначають організаційні аспекти бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва, його суб'єктів та об'єкти.</p>
	<p>Документи нормативно-методологічного регулювання: Документи, які встановлюють методологічні аспекти бухгалтерського обліку – міжнародні та національні стандарти бухгалтерського обліку та фінансової звітності.</p>
	<p>Документи інструктивно-методичного регулювання: Методичні рекомендації та інструкції щодо ведення бухгалтерського обліку.</p>

Примітка: розвинуто автором на основі джерела (Демська, 2014, с. 139-149)

Документи законодавчо-нормативного регулювання бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва доцільно було б також поділити за змістом на дві групи: 1) документи, що регламентують загальні аспекти організації й методики бухгалтерського обліку у суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва; 2) документи, які регламентують бухгалтерський облік безпосередньо операцій фінансування житлового будівництва. Однак, на теперішній час відсутні законодавчо-нормативні документи, які б цільово визначали порядок бухгалтерського обліку цих операцій у суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

За результатами історичного аналізу законодавчо-нормативного регулювання бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва виявлено два розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України, якими затверджено відповідні методичні рекомендації, та одне розпорядження комісії, на підставі якого ці ж методичні рекомендації втратили чинність, а саме:

– Методичні рекомендації щодо ведення управителями бухгалтерського обліку коштів та майна фонду фінансування будівництва та/або фонду операцій з нерухомістю, затверджені Розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 09.11.2004 р. № 2792 (втратили чинність згідно з Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких розпоряджень Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України», 2012);

– Методичні рекомендації щодо ведення управителями фонду фінансування будівництва та/або фонду операцій з нерухомістю бухгалтерського обліку власного майна та майна, що знаходиться в їх управлінні, затверджені Розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 27.03.2008 р. № 421 (втратили чинність згідно з Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких розпоряджень Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України», 2012).

До спеціальних методологічних документів, які регламентують бухгалтерський облік у будівництві, можна віднести Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 11 «Будівельні контракти» (надалі – МСБО 11) та Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти» (2001) (надалі – НП(С)БО 18). Однак ці документи переважно регламентують бухгалтерський облік доходів і витрат у підрядних будівельних організаціях у зв'язку з виконанням ними будівельних контрактів, і практично не охоплюють питання бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва у визначених суб'єктів системи його обліково-аналітичного забезпечення.

Таким чином, при обґрунтуванні методики обліку фінансування житлового будівництва необхідно керуватися загальними (чинними і для інших сфер економічної діяльності) законодавчо-нормативними документами. Водночас,

особливості кожного зі способів залучення фінансування, розкриті у попередньому підрозділі, обумовлюють доцільність окремого для кожного способу розгляду методичних аспектів відповідних їм господарських операцій.

2.2.1. Методичні аспекти бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва за операціями купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості у замовників будівництва та девелоперів

Фінансування житлового будівництва через реалізацію майбутніх об'єктів нерухомості за угодами купівлі-продажу може відбуватися безпосередньо замовником будівництва або девелопером, якщо цю функцію йому делегував замовник за договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта. Відповідно до законодавства України, зокрема Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) залученню коштів від покупців майбутніх об'єктів нерухомості має передувати низка правочинів з боку замовника будівництва, а саме:

- набуття ним права власності чи оренди на земельну ділянку, на якій передбачено споруджувати об'єкт будівництва;
- отримання дозволу на будівництво;
- одержання права на виконання будівельних робіт;
- первинна державна реєстрація за замовником спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва тощо.

Ці правочини, за винятком першого, не є об'єктами бухгалтерського обліку (не враховуючи адміністративних витрат, пов'язаних з їхнім здійсненням). Не стосуються вони і залучення фінансування на будівництво житла. Перші об'єкти бухгалтерського обліку у цьому контексті виникають: у разі здійснення замовником будівництва операцій з продажу майбутніх об'єктів нерухомості покупцям; при укладанні між замовником будівництва та девелопером договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта та при первинній

державній реєстрації спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості.

Залучення фінансування на будівництво житла за угодами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості можна здійснювати декількома способами, а саме (рис. 2.1):

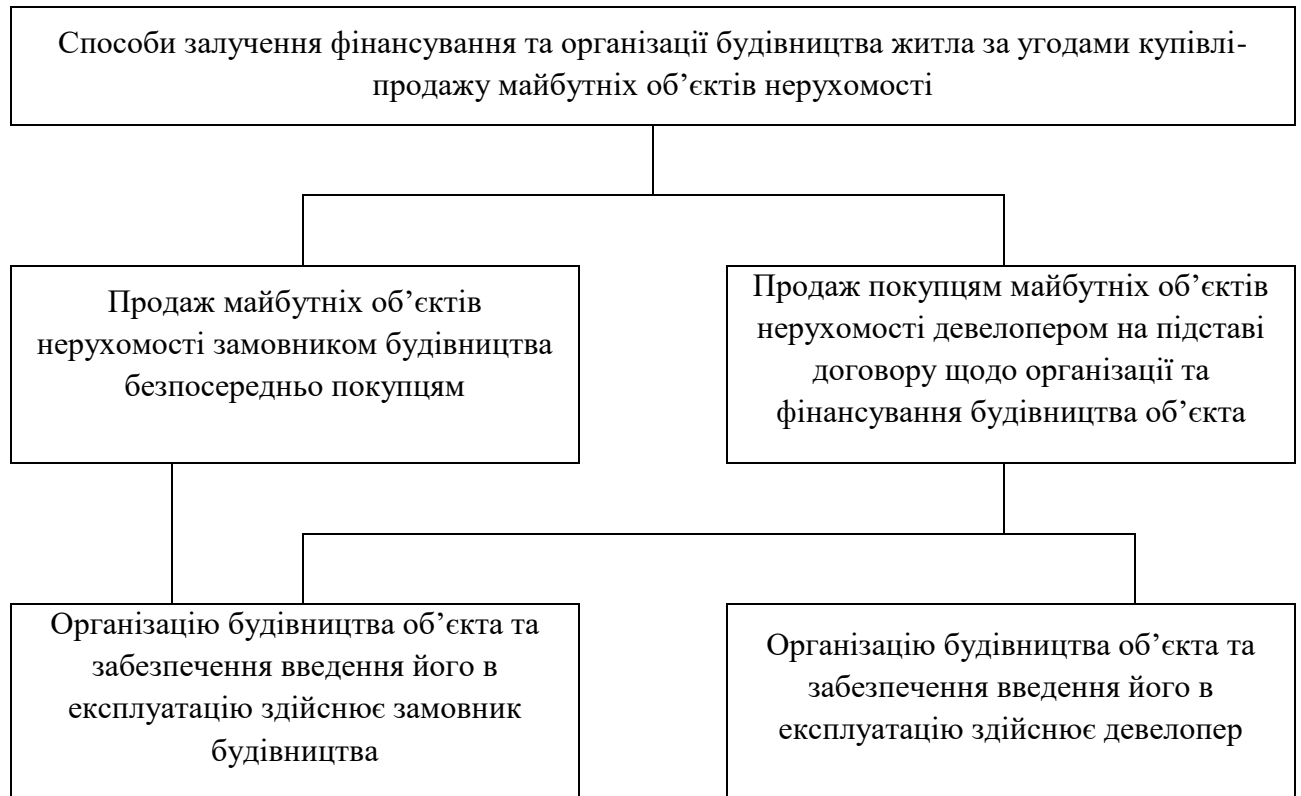


Рис. 2.1. Способи залучення фінансування та організації будівництва житла за угодами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості

Примітка: сформовано автором

1) через продаж цих об'єктів покупцям безпосередньо замовником будівництва. В такому разі замовник будівництва самостійно і залучає фінансування, і організовує будівництво відповідного об'єкта, який міститиме майбутні об'єкти нерухомості;

2) шляхом укладення між замовником будівництва і девелопером договору щодо організації та фінансування будівництва. Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) не містить чітких вимог щодо розподілу обов'язків з

організації та фінансування будівництва між учасниками договору цього виду, тому його умови можуть передбачати залучення девелопером коштів від покупців майбутніх об'єктів нерухомості та:

2.1) перерахування цих коштів (за вирахуванням певної винагороди девелопера) замовнику, який організовує будівництво об'єкта;

2.2) організацію девелопером будівництва об'єкта.

У випадку 2.1 обов'язок забезпечити вчасне і якісне виконання будівельно-монтажних робіт та приймання готового об'єкта будівництва в експлуатацію закріплений за замовником будівництва, а у випадку 2.2 – за девелопером.

Методика бухгалтерського обліку прямого продажу майбутніх об'єктів нерухомості замовником будівництва безпосередньо покупцям (спосіб 1) визначається насамперед особливостями взаємовідносин, які виникають між ними за умовами договору купівлі-продажу (першого продажу) майбутнього об'єкта нерухомості (договору про відчуження майбутнього об'єкта нерухомості), зокрема зобов'язаннями:

– замовника будівництва забезпечити спорудження та прийняття в експлуатацію завершеного об'єкта, його підключення до інженерних мереж, державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, передачі покупцеві завершеного об'єкта нерухомого майна у власність та в натурі;

– покупця сплатити замовнику будівництва грошові кошти за майбутній об'єкт нерухомості, прийняти спеціальне майнове право на нього та безпосередньо об'єкт нерухомості в натурі і у власність після введення об'єкта будівництва в експлуатацію (Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», 2022).

Водночас, відповідно до положень Податкового кодексу України при передачі спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за договором про перший продаж майбутнього об'єкта нерухомості в продавця виникають податкові зобов'язання з ПДВ (Податковий кодекс України, 2010).

Зважаючи на викладені вище аргументи, можна запропонувати методичку первинного і синтетичного обліку господарських операцій із залучення фінансування та реалізації об'єктів нерухомості замовником будівництва, елементи якої наведено у табл. 2.8.

Таблиця 2.8

Первинний і синтетичний облік господарських операцій із залучення фінансування та реалізації об'єктів нерухомості замовником будівництва

Зміст господарської операції	Первинний документ	Кореспонденція рахунків	
		Дебет	Кредит
1	2	3	4
Обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які складають гарантійну частку	Витяг з Державного реєстру речових прав	05	–
Отримано грошові кошти від покупця за договором про перший продаж майбутнього об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	681
Визнано податкове зобов'язання з ПДВ	Податкова накладна	643	641
Зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості за його покупцем	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	681	686
Перераховано кошти підрядному будівельному підприємству	Платіжне доручення, виписка банку	371	311
Визнано податковий кредит з ПДВ	Податкова накладна	641	644
Прийнято будівельно-монтажні роботи від підрядного будівельного підприємства	Акт приймання виконаних будівельних робіт (КБ2-в), Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати (КБ-3)	151	631
Податковий кредит з ПДВ		644	631
Взаємозарахування заборгованостей між замовником будівництва та підрядним будівельним підприємством	Довідка бухгалтерії	631	371
Прийнято в експлуатацію завершений об'єкт будівництва (у розрізі об'єктів нерухомості, що є частинами об'єкта будівництва)	Акт приймання в експлуатацію завершеного об'єкта будівництва	103	151
		286	103
Припинення обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які складають гарантійну частку	Витяг з Державного реєстру речових прав	–	05

Продовження таблиці 2.8.

1	2	3	4
Коригування зобов'язань за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна (фактична площа об'єкта перевищує площу, зазначену у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості)	Акт технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна	361	686
Сплачено покупцем кошти за додаткову площу об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	361
Визнано податкове зобов'язання з ПДВ	Податкова накладна	643	641
Коригування зобов'язань за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна (фактична площа об'єкта менша від площі, зазначеної у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості)	Акт технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна	681	686
Повернуто кошти покупцеві	Платіжне доручення, виписка банку	681	311
Скориговано податкове зобов'язання з ПДВ	Розрахунок коригування до податкової накладної	643	641
Зареєстровано право власності на об'єкт нерухомості за покупцем та передано його в натурі	Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	686	712
Податкове зобов'язання з ПДВ	Довідка бухгалтерії	712	643
Собівартість реалізації об'єкта нерухомості	Довідка бухгалтерії	943	286

Примітка: удосконалено автором на основі джерела (Озерова, 2023)

Запропоновані в табл. 2.8 елементи методики синтетичного обліку господарських операцій із залучення фінансування та реалізації об'єктів нерухомості замовником будівництва передбачають відкриття до 68 рахунку додаткового субрахунку 686 «Розрахунки з власниками спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості». Доцільність відкриття цього субрахунку може бути обґрунтована такими аргументами:

– після державної реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за покупцем замовник будівництва частково виконав свої зобов'язання перед ним, передбачені договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості;

– покупець може перепродати (відступити) своє право на майбутній об'єкт нерухомості іншій особі, зобов'язання перед якою замовника будівництва недоцільно обліковувати на субрахунку 681 «Розрахунки за авансами одержаними», оскільки новий власник спеціального майнового права на цей об'єкт нерухомості жодного авансу замовнику не перераховував;

– обліковувати зобов'язання перед власниками спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості на субрахунку 685 «Розрахунки з іншими кредиторами» також некоректно, оскільки з погляду майбутнього аналізу інформації за статтями категорії «інші» здебільшого подають дані про найменш важливі об'єкти, які за своєю вартістю не перевищують 5% сукупної вартості класифікаційної групи (тобто усіх зобов'язань за іншими операціями). Водночас, як для замовника будівництва, так і для інших його стейкхолдерів зобов'язання перед власниками спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості є одним з найважливіших об'єктів аналізу і контролю та, як правило, складають у загальній структурі його зобов'язань вагомую частку, що обумовлює доцільність відкриття окремого субрахунку для їхнього обліку.

Для ідентифікації об'єктів обліку, що виникають у зв'язку з укладанням договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, необхідно врахувати зміст цього договору та його істотні умови. В Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) визначено 6 істотних умов цього виду договору:

1) порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва;

2) сторона договору, яка має забезпечити розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок) на своєму веб-сайті та згідно з іншими вимогами законодавства;

3) розподіл майбутніх об'єктів нерухомості між замовником будівництва та девелопером будівництва, щодо яких буде здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права;

4) перелік майбутніх об'єктів нерухомості, які складають гарантійну частку та на які речові права підлягають обтяженню;

5) термін, упродовж якого сторони повинні внести зміни до переліку майбутніх об'єктів нерухомості у разі зміни проектної документації на будівництво, яка зумовлює необхідність таких змін;

б) порядок дій сторін для забезпечення добудови об'єкта у разі розірвання договору або втрати замовником права на земельну ділянку.

Взаємовідносини між замовником будівництва та девелопером у зв'язку з укладанням договору щодо організації та фінансування будівництва для кожної сторони договору передбачають права і обов'язки, які, на нашу думку, призводять до виникнення певних активів і зобов'язань в системі бухгалтерського обліку цих суб'єктів. Зокрема, відповідно до істотних умов договору відбувається розподіл майбутніх об'єктів нерухомості, на які в подальшому здійснюють первинну державну реєстрацію спеціальних майнових прав.

Категорії майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них є доволі новими, як загалом для регулювання та управління процесами житлового будівництва, так і для бухгалтерського обліку його організації та фінансування зокрема. Ці категорії запроваджені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», що набув чинності лише у другій половині 2022 р., як наслідок бухгалтерський облік операцій з цими об'єктами залишається неврегульованим. За результатами історичного аналізу публікацій на тему бухгалтерського обліку майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них у фахових наукових та професійних бухгалтерських виданнях виявлено лише одну публікацію (Озерова, 2023), в якій автор доволі вузько розкриває вказану тематику, розглядаючи операції купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості замовником будівництва безпосередньо покупцям, оминаючи таких важливих суб'єктів досліджуваного процесу як девелопери. Таким чином, подальші обґрунтування методики бухгалтерського обліку майбутніх об'єктів

нерухомості та спеціальних майнових прав на них базуються переважно на положеннях імперативних документів та судженнях автора щодо їхнього застосування до предмета дослідження.

Для девелопера майбутні об'єкти нерухомості відповідають критеріям активів, наведеним у Національному положенні (стандарті) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» (2013) (надалі – НП(С)БО 1) та в Концептуальній основі фінансової звітності, а саме:

– майбутні об'єкти нерухомості, закріплені за девелопером за договором щодо організації та фінансування будівництва, контролюються ним, оскільки замовник будівництва вже не має юридичних прав і можливостей ними розпоряджатися;

– ці об'єкти девелопер контролює за результатами минулої події – укладення договору щодо організації та фінансування будівництва;

– в майбутньому девелопер очікує отримати економічні вигоди від реалізації майбутніх об'єктів нерухомості.

Однак, відповідно до ст. 10 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) розпоряджатися майбутніми об'єктами нерухомості (а саме, здійснювати перше відчуження цих об'єктів з метою залучення коштів для їхнього будівництва) що замовник будівництва, що девелопер, можуть лише після первинної державної реєстрації спеціального майнового права на них. Таким чином, з одного боку, повноцінними активами для девелопера майбутні об'єкти нерухомості стають лише після реєстрації спеціальних майнових прав на них, а з іншого – ігнорувати ці об'єкти в бухгалтерському обліку після укладання договору щодо організації та фінансування будівництва, але до первинної реєстрації спеціальних майнових прав на них некоректно, оскільки за договором у девелопера вже виникають певні обов'язки щодо організації та фінансування будівництва. У разі належності дат укладення договору щодо організації і фінансування будівництва та первинної державної реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за ним до різних звітних періодів, неподання у фінансовій звітності

наслідків цього договору фактично можна сприймати як неповне розкриття даних щодо економічного потенціалу девелопера перед стейкхолдерами.

Бухгалтерське вирішення цієї проблеми можна здійснити: балансовим методом – за результатами укладання договору щодо організації та фінансування будівництва визнати в обліку девелопера одночасно і зобов'язання перед замовником будівництва, і активи – майбутні об'єкти нерухомості; позабалансовим методом – відобразити свої права і обов'язки щодо виконання договору в позабалансовому обліку. На нашу думку, аргументація якої наведена нижче, девелоперу доцільніше обліковувати майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на них балансовим методом.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність» (1991) майнові права, які вкладають в об'єкти підприємницької чи інших видів діяльності задля отримання прибутку (доходу) чи досягнення соціального або екологічного ефекту, належать до категорії інвестицій. Таким чином, набуття спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості (що, на нашу думку, відповідає вище наведеним критеріям) є інвестицією, а отже передбачає визнання необоротних активів у девелопера.

За своєю суттю спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості не має матеріальної форми (фізичної субстанції), не є монетарним активом, але може бути ідентифікованим. Отже, згідно з Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку 38 «Нематеріальні активи» (надалі – МСБО 38) та Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи» (1999) (надалі – НП(С)БО 8) спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості можна вважати нематеріальним активом девелопера. Для синтетичного обліку цього права відповідно до Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій (1999) доцільно використовувати рахунок 12 «Нематеріальні активи», однак жодному із передбачених цією інструкцією субрахунків із 121 до 125 спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості за своєю суттю не відповідають.

Некоректно, на нашу думку, обліковувати ці права на субрахунок 127 «Інші нематеріальні активи» (що можна обґрунтувати аналогічними аргументами, які наведені вище щодо некоректності застосування субрахунку 685 для обліку зобов'язань перед власниками спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості). Тому для обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості девелоперам, на нашу думку, доцільно відкривати окремий однойменний субрахунок, наприклад 126.

Потенційні економічні вигоди від спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості девелопер може отримати не від їхнього утримання (експлуатації), а за результатами реалізації (відчуження) покупцям. Таким чином, в бухгалтерському обліку ці права потрібно класифікувати як необоротні активи, утримувані для продажу. Однак, частина спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які складають гарантійну частку будівництва нерухомого майна та речові права на які підлягають обтяженню, не можуть бути продані до завершення будівництва об'єкта та приймання його в експлуатацію. Ця частина прав не може бути класифікована як така, що утримується для продажу, бо не відповідає часовому критерію оборотних активів. З огляду на наведені аргументи, спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості, які складають гарантійну частку, доцільно обліковувати на субрахунок 126 «Спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості» до введення завершеного будівництвом об'єкта в експлуатацію.

З урахуванням викладених вище аргументів, девелоперу доцільно здійснювати первинний і синтетичний облік господарських операцій із залучення фінансування та реалізації об'єктів нерухомості за методикою, елементи якої наведено у табл. 2.9.

Таблиця 2.9

Первинний і синтетичний облік девелопером господарських операцій із залучення фінансування та реалізації об'єктів нерухомості

Зміст господарської операції	Первинний документ	Кореспонденція рахунків	
		Дебет	Кредит
1	2	3	4
Визнання майбутніх об'єктів нерухомості, закріплених за девелопером за договором щодо організації та фінансування будівництва	Договір щодо організації та фінансування будівництва	154	685
Здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	126	154
Обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, які складають гарантійну частку	Витяг з Державного реєстру речових прав	05	–
Переведено спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості (крім гарантійної частки) до складу необоротних активів, утримуваних для продажу	Довідка бухгалтерії	286	126
Отримано грошові кошти від покупця за договором про перший продаж майбутнього об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	681
Визнано податкове зобов'язання з ПДВ	Податкова накладна	643	641
Зареєстровано спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості за його покупцем	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	681	686
Списано собівартість реалізованого спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості до складу витрат зі спорудження об'єкта будівництва	Довідка бухгалтерії	23	286
Перераховано кошти підрядному будівельному підприємству	Платіжне доручення, виписка банку	371	311
Визнано податковий кредит з ПДВ	Податкова накладна	641	644
Прийнято будівельно-монтажні роботи від підрядного будівельного підприємства	Акт приймання виконаних будівельних робіт (КБ2-в), Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати (КБ-3)	23	631
Податковий кредит з ПДВ		644	631

Продовження таблиці 2.9.

1	2	3	4
Взаємозарахування заборгованостей між девелопером та підрядним будівельним підприємством	Довідка бухгалтерії	631	371
Прийнято в експлуатацію завершений об'єкт будівництва (у розрізі об'єктів нерухомості, що є частинами об'єкта будівництва): - припинено обтяження з гарантійної частки будівництва нерухомого майна; - списано зобов'язання перед замовником будівництва за результатами передачі йому об'єктів нерухомості, закріплених за ним згідно з договором щодо організації та фінансування будівництва - визнано собівартість завершеного об'єкта будівництва у розрізі об'єктів нерухомості	Акт приймання в експлуатацію завершеного об'єкта будівництва Витяг з Державного реєстру речових прав Довідка бухгалтерії Довідка бухгалтерії	23 – 685 26	126 05 23 23
Коригування зобов'язань за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна (фактична площа об'єкта перевищує площу, зазначену у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості)	Акт технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна	361	686
Сплачено покупцем кошти за додаткову площу об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	361
Визнано податкове зобов'язання з ПДВ	Податкова накладна	643	641
Коригування зобов'язань за результатами технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна (фактична площа об'єкта менша від площі, зазначеної у договорі купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості)	Акт технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна	681	686
Повернуто кошти покупцеві	Платіжне доручення, виписка банку	681	311
Скориговано податкове зобов'язання з ПДВ	Розрахунок коригування до податкової накладної	643	641
Зареєстровано право власності на об'єкт нерухомості за покупцем та передано його в натурі	Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	686	701
Податкове зобов'язання з ПДВ	Довідка бухгалтерії	701	643
Собівартість реалізації об'єкта нерухомості	Довідка бухгалтерії	901	26
Реалізовано об'єкт нерухомості, майнові права на який були у складі гарантійної частки	Договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості	361	701
Податкове зобов'язання з ПДВ	Довідка бухгалтерії	701	641
Собівартість реалізації об'єкта нерухомості	Довідка бухгалтерії	901	26

Закінчення таблиці 2.9.

1	2	3	4
Отримано грошові кошти від покупця об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	361

Примітка: розроблено автором на основі опрацювання законодавчо-нормативних документів

Не менш важливим є питання оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості в обліковій підсистемі девелопера. Методика формування первісної вартості нематеріального активу згідно з НП(С)БО 8 (1999) та МСБО 38 залежить від способу його надходження на підприємство. Зокрема, відповідно до положень цих нормативних документів, нематеріальні активи можуть бути визнані в системі обліку підприємств за результатами:

- розробки персоналом підприємства;
- придбання в іншого суб'єкта господарювання;
- обміну на подібний чи неподібний актив;
- внесення до статутного капіталу;
- безоплатного отримання (зокрема, за рахунок державного гранту);
- об'єднання підприємств (НП(С)БО 8 (1999), МСБО 38).

Отримання девелопером майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них за результатами розподілу відповідно до договору щодо організації та фінансування будівництва повноцінно не відповідає жодному зі способів надходження нематеріальних активів, передбачених стандартами з бухгалтерського обліку (НП(С)БО 8 (1999), МСБО 38):

- девелопер не купує спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості у замовника будівництва, а набуває їх за результатами розподілу;

- не можна розглядати набуття цих прав і як безоплатне отримання, оскільки девелопер понесе витрати на спорудження майбутніх об'єктів нерухомості, закріплених за замовником будівництва, а також на девелопера за договором щодо організації та фінансування будівництва можуть бути покладені обов'язки профінансувати витрати замовника будівництва, пов'язані

з розробленням проектної документації, технічних умов, отриманням дозволів на будівництво та виконання будівельних робіт тощо;

– некоректно цю операцію розглядати як обмінну, бо девелопер не передає замовнику будівництва інші подібні чи неподібні активи в обмін на майбутні об'єкти нерухомості, а набуває зобов'язань щодо спорудження об'єкта будівництва, частинами якого є майбутні об'єкти нерухомості, закріплені як за замовником будівництва, так і за девелопером. Майнові права на готові об'єкти нерухомості замовник будівництва отримує не від девелопера, «державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано ... спеціальне майнове право на ... майбутній об'єкт нерухомості, здійснюється автоматично програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у день отримання відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта» (Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», 2022).

Сучасна методологія бухгалтерського обліку передбачає два основних підходи до оцінювання об'єктів обліку – за історичною собівартістю або за справедливою вартістю. Вартість активу за підходом історичної собівартості формують витрати, понесені у зв'язку з надходженням цього активу на підприємство. Як зазначено вище, девелопер може понести певні видатки на покриття витрат замовника будівництва на розроблення проектної документації, технічних умов, отримання дозволів на будівництво та виконання будівельних робіт. Ці підготовчі роботи замовника будівництва здебільшого тривають довше ніж звітний період. Ба більше, реальне понесення вказаних видатків девелопером та набуття ним спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості (чи хоча би формальний розподіл майбутніх об'єктів нерухомості із замовником будівництва) будуть належати до різних звітних періодів (згідно із ст. 7 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) здійснювати розподіл майбутніх

об'єктів нерухомості фактично можна лише після розроблення проектної документації на будівництво). Таким чином, відносити видатки девелопера на фінансування зазначених витрат замовника будівництва до первісної вартості спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості до моменту визнання в системі бухгалтерського обліку як активів хоча би капітальних інвестицій у ці права (див. вище аналіз відповідності критеріям активу) некоректно. Ці витрати девелопера належатимуть до його витрат періоду, в якому вони були понесені.

Справедливу вартість активів оцінюють за одним із трьох підходів – витратним, доходним чи порівняльним (ринковим). За договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта девелопер в обмін на майбутні об'єкти нерухомості, закріплені за ним згідно з розподілом, бере на себе зобов'язання щодо спорудження та введення в експлуатацію і тих майбутніх об'єктів нерухомості, які закріплені за замовником будівництва. Тобто, первісну вартість спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, закріплені за девелопером, можна прирівняти до вартості його зобов'язань перед замовником будівництва.

За витратним підходом справедливу вартість зобов'язань девелопера перед замовником будівництва ($B_{зд}^c$) можна розрахувати на основі розподілу кошторисної вартості спорудження об'єкта ($K_{вб}$) пропорційно до обсягу вимірних одиниць (насамперед, площі) майбутніх об'єктів нерухомості (2.1).

$$B_{зд}^c = \frac{K_{вб} \times \sum V_{он}^3}{\sum V_{он}}, \quad (2.1)$$

де $V_{он}$ – вимірні одиниці майбутніх об'єктів нерухомості в об'єкті будівництва;

$V_{он}^3$ – вимірні одиниці майбутніх об'єктів нерухомості, закріплених за замовником будівництва.

Застосування доходного підходу з цією метою можливе, якщо девелопер має сформовані та затверджені ціни реалізації майбутніх об'єктів нерухомості в об'єкті будівництва на етапі нульового циклу його спорудження. За цим підходом вартість зобов'язань може бути розрахована з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва ($C_{\text{воб}}^n$), площі майбутніх об'єктів нерухомості, закріплених за замовником будівництва та відповідних якісних коефіцієнтів (поверховості, комфортності тощо) (2.2) з подальшою переоцінкою відповідно до зміни поточної ціни вимірної одиниці будівництва:

$$B_{\text{зд}}^c = \sum C_{\text{воб}}^n \times \kappa_i^k \times \kappa_i^n \times \text{Пл}_i, \quad (2.2)$$

де κ_i^k – коефіцієнт комфортності i -го майбутнього об'єкта нерухомості, закріпленого за замовником будівництва;

κ_i^n – коефіцієнт поверху i -го майбутнього об'єкта нерухомості, закріпленого за замовником будівництва;

Пл_i – площа i -го майбутнього об'єкта нерухомості, закріпленого за замовником будівництва.

Якщо ж девелопер не має наміру продавати майбутні об'єкти нерухомості на етапі нульового циклу, оцінити його зобов'язання перед замовником будівництва можна за порівняльним підходом з урахуванням цін на подібні майбутні об'єкти нерухомості на ринку.

Відповідно до запропонованої методики синтетичного обліку девелопером господарських операцій із залучення фінансування та реалізації об'єктів нерухомості (див. табл. 2.9), вибір підходу оцінювання спеціальних майнових прав майбутніх об'єктів нерухомості нерелевантний щодо обчислення фінансового результату девелопера, оскільки після здавання об'єкта будівництва в експлуатацію їхня вартість вираховується з його витрат внаслідок виконання ним зобов'язань перед замовником будівництва. Натомість, до витрат девелопера будуть зараховані видатки на спорудження цілісного об'єкта

будівництва, який охоплює об'єкти нерухомості, що при розподілі були закріплені як за девелопером, так і за замовником будівництва (шляхом калькулювання на рахунку 23 «Виробництво» профінансованих виконаних підрядним будівельним підприємством виконаних та прийнятих будівельно-монтажних робіт).

2.2.2. Методичні аспекти бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва через ФФБ

Залучення коштів для спорудження житлової нерухомості через ФФБ здійснює управитель цього фонду на умовах Правил ФФБ. Управитель ФФБ не лише акумулює грошові кошти від довіритель та скеровує їх забудовнику для фінансування виконання будівельно-монтажних робіт. Відповідно до законодавства, зокрема Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), управитель ФФБ зобов'язаний здійснювати контроль за ходом будівництва об'єкта і навіть має право (а за письмовою вимогою довірителя – обов'язок) «перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів та надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки». Таким чином, саме управитель ФФБ є суб'єктом системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, який має можливість акумулювання й опрацювання фінансової інформації (зокрема щодо стану виконання проекту будівництва та його фінансування), необхідної іншим суб'єктам цієї системи, а насамперед довірителям ФФБ, для прийняття рішень щодо участі у фонді та оцінювання рівня ризиковості цього інвестиційного проекту.

Методика бухгалтерського обліку діяльності ФФБ його управителем має низку особливостей, які зумовлені певними чинниками функціонування цих фондів, зокрема:

– управитель ФФБ розпоряджається коштами, які він отримує від довіритель фондів, на засадах права довірчого управління. Це означає, що все майно і зобов'язання фонду управитель обліковує відокремлено від власного майна, капіталу і зобов'язань, а також складає окремий баланс ФФБ;

– частину коштів, залучених від довіритель, управитель ФФБ повинен утримувати як оперативний резерв, що його може використати лише для виплати коштів довірителям, які припинили участь у ФФБ, або перерозподілу коштів між об'єктами будівництва у разі, якщо довіритель змінив об'єкт інвестування. Величина оперативного резерву не може бути меншою від 5% суми коштів, залучених від довіритель фондів. Ці кошти управитель утримує на окремих (депозитних) рахунках в банках (Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, 2021);

– дохід від діяльності з управління активами ФФБ управитель отримує у вигляді винагороди згідно з договорами про участь у ФФБ, Правилами ФФБ та договором із забудовником. Залежно від виду ФФБ управитель може: відповідно до договору із забудовником отримувати від нього винагороду або самостійно утримувати її з коштів, передбачених для перерахування на фінансування будівництва – у випадку ФФБ виду А; самостійно згідно з Правилами ФФБ утримувати винагороду з коштів, отриманих від довіритель – у випадку ФФБ виду Б. Крім того, управитель має право отримувати винагороду від довіритель фондів: відповідно до договорів про участь у ФФБ за здійснення управління коштами (не більше 5% отриманих від довірителя в управління коштів); згідно з Правилами ФФБ за надання додаткових послуг, пов'язаних зі зміною об'єкта інвестування, уступкою права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частковим поверненням коштів з ФФБ та оформленням відмови від участі у фонді (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», 2003);

– на об’єкти інвестування, що передані забудовником в управління на правах довірчої власності управителю ФФБ, оформляють спеціальні майнові права на майбутні об’єкти нерухомості. Однак, на відміну від девелопера, управитель ФФБ не визнає ці спеціальні майнові права як нематеріальні активи, що може бути обґрунтовано такими аргументами: девелопер здійснює реалізацію майбутніх об’єктів нерухомості за угодами їхньої купівлі-продажу, а управитель ФФБ – залучає кошти для фінансування будівництва на правах довірчої власності; девелопер отримує економічні вигоди безпосередньо від реалізації майбутніх об’єктів нерухомості, а управитель ФФБ – від управління майном; до прийняття та набуття чинності Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) управителі ФФБ отримували економічні вигоди від управління залученими для фінансування будівництва коштами і без реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об’єкти нерухомості, тобто наявність цього права не було обов’язковою умовою для ведення діяльності з управління ФФБ, тоді як для девелопера майбутні об’єкти нерухомості, на які зареєстровано спеціальні майнові права, є безпосереднім об’єктом господарської діяльності. З огляду на викладені аргументи, управителю ФФБ, на нашу думку, доцільно вести облік спеціальних майнових прав на передані йому забудовником об’єкти інвестування поза балансом фонду і самого управителя;

– для кожного ФФБ управитель відкриває окремий рахунок в банку, який використовує для акумулювання коштів, залучених в управління, та їхнього перерахування забудовникові тощо. Ці кошти управитель ФФБ обліковує відокремлено від своїх коштів чи іншого свого майна, а також від коштів і майна інших фондів, якими він оперує. Це обумовлює необхідність відкриття аналітичних рахунків до субрахунку 311 «Поточні рахунки в національній валюті» за кожним ФФБ в управлінні.

Як зазначено вище, методика бухгалтерського обліку діяльності ФФБ була регламентована окремими нормативними документами Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, зокрема

Методичними рекомендаціями щодо ведення управителями бухгалтерського обліку коштів та майна фонду фінансування будівництва та/або фонду операцій з нерухомістю (2004) та Методичними рекомендаціями щодо ведення управителями фонду фінансування будівництва та/або фонду операцій з нерухомістю бухгалтерського обліку власного майна та майна, що знаходиться в їх управлінні (2008), які втратили чинність згідно з розпорядженням цієї ж комісії (2012) у зв'язку з необхідністю приведення системи бухгалтерського обліку і звітності суб'єктів господарювання, які підпадають під її регулювання, до вимог міжнародних стандартів. Однак, певні елементи методики, зокрема синтетичного обліку господарських операцій ФФБ, на нашу думку, залишилися актуальними й до сьогодні. Базуючись на цьому, а також на положеннях інших законодавчо-нормативних документів з бухгалтерського обліку, можна запропонувати удосконалені елементи методики первинного та синтетичного обліку господарських операцій ФФБ в діяльності їхніх управителів (крім банків) (табл. 2.10).

Таблиця 2.10

Первинний і синтетичний облік управителем ФФБ господарських операцій із залучення фінансування та управління коштами фонду

Зміст господарської операції	Первинний документ	Кореспонденція рахунків	
		Дебет	Кредит
1	2	3	4
Проведено державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, передані управителю ФФБ в управління на праві довірчої власності	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	06	–
Укладено між управителем і довірителем договір про участь у ФФБ	Договір про участь у ФФБ	04	–
Внесення довірителями ФФБ коштів на рахунок фонду	Виписка банку	311	484
		–	04
Формування оперативного резерву	Довідка бухгалтерії	484	485
Перерахування коштів оперативного резерву на депозитний рахунок в банку	Платіжне доручення, виписка банку	313	311

Продовження таблиці 2.10.

1	2	3	4
Проведено державну реєстрацію спеціального майнового права на об'єкт інвестування, за який довіритель повністю сплатив кошти	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	–	06
Перерахування коштів забудовнику відповідно до графіку фінансування	Платіжне доручення, виписка банку	371	311
Повернення довірителю коштів у зв'язку з припиненням його участі у ФФБ	Платіжне доручення, виписка банку	484	311
		485	311
Нарахування винагороди управителя ФФБ виду А	Довідка бухгалтерії	361, 371	703
Отримання винагороди управителем ФФБ виду А	Виписка банку	311	361, 371
Нарахування винагороди управителя ФФБ виду Б	Довідка бухгалтерії	484	703
Прийнято завершений об'єкт будівництва в експлуатацію та оформлено забудовником за довірителями права власності на об'єкти нерухомості	Акт приймання-передачі об'єкта інвестування, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	484	371
Списано оперативний резерв	Довідка бухгалтерії	485	484
Кошти оперативного резерву перераховано забудовнику	Платіжне доручення, виписка банку	371	311

Примітка: розроблено автором на основі опрацювання законодавчо-нормативних документів

Запропонована в табл. 2.10 методика бухгалтерського обліку передбачає певні особливості, не охоплені діючими законодавчо-нормативними документами з регулювання бухгалтерського обліку управителів ФФБ чи навіть тими, які втратили чинність, а саме:

– використання субрахунку 485 для обліку оперативного резерву ФФБ. Пропонована назва субрахунку «Кошти цільового фінансування в оперативному резерві ФФБ»;

– облік спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості на позабалансовому рахунку 06: на дебеті цього рахунку реєстрація цих прав за управителем ФФБ, а на кредиті – реєстрація спеціальних майнових прав на

об'єкти інвестування, закріплені за довірителями ФФБ (списання прав, що були зареєстровані за управителем ФФБ);

– застосування позабалансового рахунку 04 для обліку заборгованості довірительів за договорами про участь у ФФБ. Необхідність цього елементу методики можна пояснити тим, що на субрахунках цільового фінансування акумулюється інформація про фактичне надходження коштів від довірительів, які можуть надходити поетапно. Водночас управителю потрібно мати інформацію про залишок заборгованості за договорами, а на балансових рахунках ця інформація не акумулюється;

– відповідно до законодавства, зокрема ст. 16 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), управитель ФФБ повинен обліковувати видатки коштів на фінансування будівництва житла окремо за кожним об'єктом будівництва. Отже, в методиці, представленій у табл. 2.10, аналітичний облік за субрахунком 371 необхідно вести у розрізі не лише контрагентів, але й об'єктів будівництва.

2.2.3. Методичні аспекти бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва через ФОН

Метою створення ФОН, на відміну від ФФБ, є отримання власниками сертифікатів цього ФОН доходу від операцій з нерухомістю. Тобто, ФОН не створюється для отримання установниками управління житла у власність, що визначає особливості методики бухгалтерського обліку управителя за операціями фонду.

Сертифікати ФОН, які управитель випускає при створенні фонду, є цінними паперами, що засвідчують право його власника на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні

ринки» (2006)). Порядок реєстрації випуску сертифікатів ФОН і проспекту їхньої емісії, погашення сертифікатів ФОН визначається Положенням про порядок здійснення емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та їх обігу (2020).

Сертифікати ФОН дають право їх власнику після закінчення функціонування ФОН отримати дохід при їхньому викупі управителем фонду. Цей дохід визначають з урахуванням вартості чистих активів фонду, яка припадає на кількість проінвестованих сертифікатів, належних власникові відповідно до Правил ФОН і проспекту емісії його сертифікатів. Крім того, власники сертифікатів ФОН можуть отримувати частину доходу у вигляді проміжних виплат за результатами операцій управителя з нерухомістю фонду, якщо це передбачено Правилами ФОН.

Відповідно до законодавства сертифікати ФОН належать до пайових цінних паперів (Закон України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», 2006), що дають право їхнім власникам на отримання частини прибутку чи доходу їхнього емітента. Сертифікати ФОН, на відміну від акцій, не підтверджують володіння корпоративними правами, а засвідчують участь їхніх власників у активах, що знаходяться в управлінні їхнього емітента.

ФОН вважається створеним після затвердження Правил ФОН, інвестиційної декларації, проспекту емісії сертифікатів ФОН, реєстрації випуску сертифікатів ФОН і проспекту їх емісії Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, відкриття рахунка ФОН, укладення договору управителя ФОН із забудовником, а у випадках, передбачених законодавством і Правилами ФОН, оформлення договорів, що забезпечують виконання зобов'язань забудовника за договором з управителем.

Емісія сертифікатів ФОН може бути здійснена за умови виконання таких вимог:

- загальна номінальна вартість сертифікатів ФОН, випущених емітентом, не може перевищувати десятикратного розміру власного капіталу емітента;
- обсяг здійснюваного в рамках емісії випуску сертифікатів ФОН повинен бути в сумі, еквівалентній не менше ніж 100 тисячам євро за офіційним курсом

Національного банку України на день прийняття рішення про емісію сертифікатів ФОН (Положення про порядок здійснення емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та їх обігу, 2020).

Розміщення сертифікатів ФОН здійснюється за умови їхньої оплати виключно грошовими коштами. Обіг цих сертифікатів відбувається у бездокументарній формі.

Законодавчо-нормативному регулюванню операцій із залучення фінансування на будівництво житла через ФОН притаманна та сама проблема, що й для ФФБ – спеціальні нормативні документи (Методичні рекомендації, 2004, 2008) втратили чинність, тож необхідно керуватися насамперед національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку та міжнародними стандартами бухгалтерського обліку і фінансової звітності.

На придбані управителем за кошти ФОН майбутні об'єкти нерухомості забудовник чи девелопер мають забезпечити державну реєстрацію спеціальних майнових прав. На відміну від ФФБ, у випадку ФОН його управитель: може продати придбані раніше майбутні об'єкти нерухомості заради отримання спекулятивного прибутку; не забезпечує перереєстрацію спеціального майнового права на ці об'єкти за власниками сертифікатів. Таким чином, для управителя ФОН майбутні об'єкти нерухомості відповідають критеріям активів, а за сутністю та характеристиками – нематеріальних активів.

З урахуванням вищевикладених особливостей і законодавчо-нормативного регулювання функціонування ФОН та управління ними, можна запропонувати елементи методики первинного і синтетичного обліку операцій із залучення фінансування через них для будівництва житлової нерухомості (табл. 2.11).

Майно, передане в управління, має бути відділене від іншого майна установника і від майна управителя. Тобто майно, передане в управління, слід враховувати в управителя в окремому балансі, і щодо нього слід вести окремий облік. Розрахунки, пов'язані з управлінням майном, здійснюються на окремому банківському рахунку.

Таблиця 2.11

Первинний і синтетичний облік управителем ФОН господарських операцій із залучення фінансування для будівництва житла та управління коштами фонду

Зміст господарської операції	Первинний документ	Кореспонденція рахунків	
		Дебет	Кредит
1	2	3	4
Зареєстровано проспект емісії сертифікатів ФОН	Проспект емісії	46	402
Розміщено сертифікати ФОН та отримано грошові кошти за них	Виписка банку	311	46
Укладено договір із забудовником щодо фінансування будівництва житлової нерухомості	Договір із забудовником	154	685
Перераховано кошти за майбутній об'єкт нерухомості замовнику будівництва	Платіжне доручення (виписка банку)	685	311
Проведено державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за управителем ФОН	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	126	154
Продаж майбутніх об'єктів нерухомості до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію			
Переведено спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості до складу необоротних активів, утримуваних для продажу	Довідка бухгалтерії	286	126
Продано майбутній об'єкт нерухомості	Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості	361	712
Нараховано податкове зобов'язання з ПДВ	Податкова накладна	712	641
Собівартість реалізованого майбутнього об'єкта нерухомості	Довідка бухгалтерії	943	286
Отримано грошові кошти від покупця майбутнього об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	361
Прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію			
Прийнято завершений об'єкт будівництва в експлуатацію та оформлено забудовником за довірцями права власності на об'єкти нерухомості	Акт приймання-передачі об'єкта інвестування,	151	126
	Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	103	151

Продовження таблиці 2.11.

1	2	3	4
Переведено об'єкти житлової нерухомості до складу необоротних активів, утримуваних для продажу	Довідка бухгалтерії	286	103
Продано об'єкти житлової нерухомості	Договір купівлі-продажу; Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	361	712
Нараховано податкове зобов'язання з ПДВ	Податкова накладна	712	641
Собівартість реалізованого майбутнього об'єкта нерухомості	Довідка бухгалтерії	943	286
Отримано грошові кошти від покупця майбутнього об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	361
Закриття ФОН			
Нарахування і виплата винагороди управителю ФОН	Довідка бухгалтерії	92	685
	Платіжне доручення, виписка банку	311	311
Розподіл прибутку ФОН серед власників сертифікатів	Довідка бухгалтерії	443	672
Виплата доходу на сертифікати ФОН їхнім власникам	Платіжне доручення, виписка банку	672	311
Викуп сертифікатів ФОН управителем	Платіжне доручення, виписка банку	402	311

Примітка: розроблено автором на основі опрацювання законодавчо-нормативних документів

Аналітичний облік операцій з майном, отриманим в управління, управитель здійснює окремо за кожним ФОН, за кожним об'єктом будівництва і забудовником.

2.2.4. Методичні аспекти бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва через емісію цільових корпоративних облігацій

Основним інструментом залучення коштів для будівництва житла через емісію цільових корпоративних облігацій є безпосередньо облігації. Тому

дослідження методики бухгалтерського обліку операцій із залучення фінансування потребує характеристики цього виду цінних паперів.

Відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (2006) облігації можна класифікувати за ознаками і видами, що їх наведено на рис. 2.2.

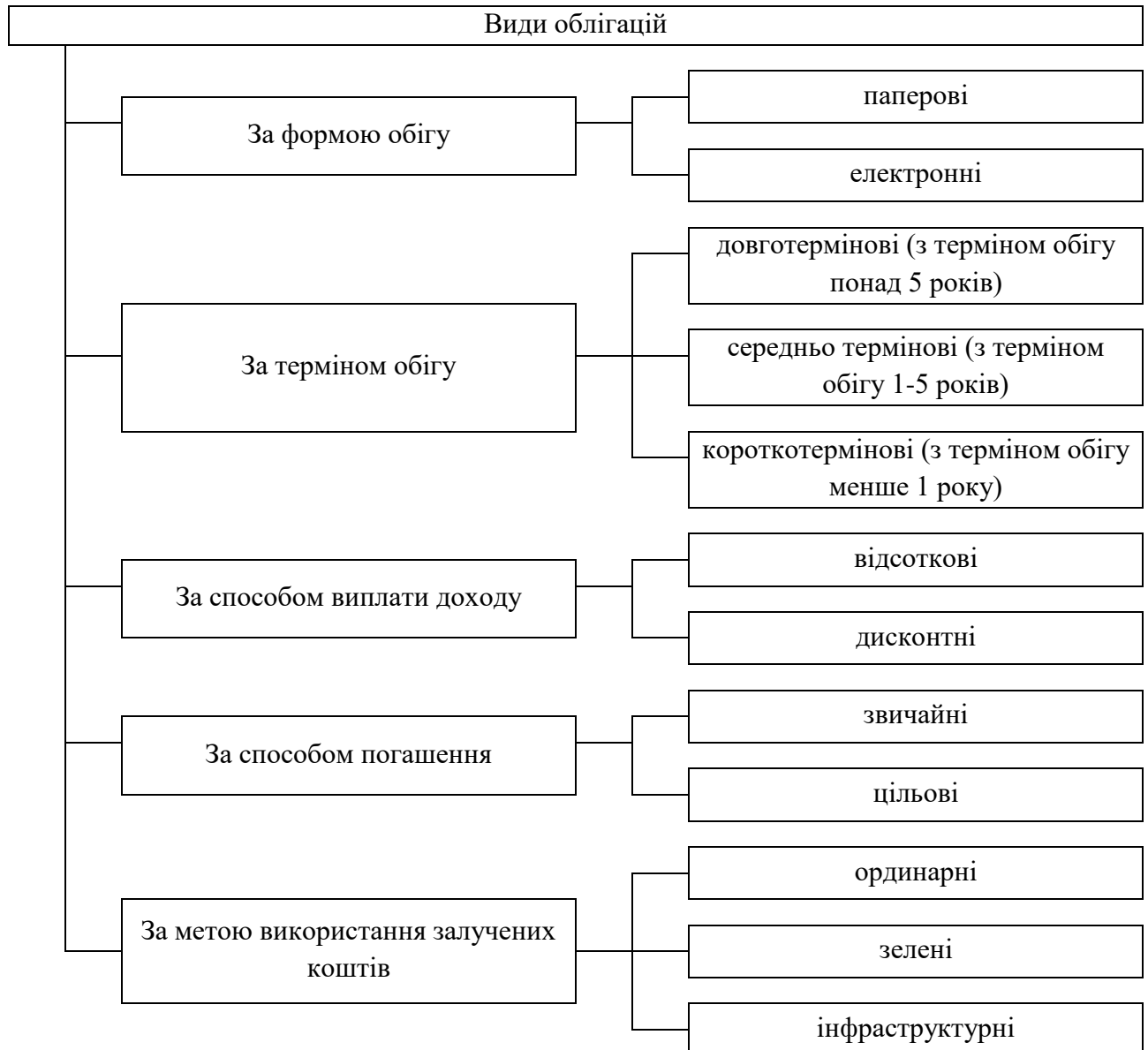


Рис. 2.2. Класифікація облігацій

Примітка: ілюстровано автором на основі Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (2006)

Порядок емісії корпоративних цільових облігацій, передбачений цим законом та іншими законодавчо-нормативними документами, визначає

особливості організації залучення фінансування для будівництва житла за допомогою цього фінансового інструмента та бухгалтерського обліку відповідних господарських операцій. До таких особливостей зокрема можна віднести:

- номіналом облігацій, крім грошових коштів, можуть бути вимірні одиниці житлової нерухомості;
- погашення облігацій здійснюють не грошовими коштами, а шляхом передачі їхнім власникам відповідних об'єктів житлової нерухомості;
- облігації безвідсоткові, що не потребує додаткових фінансових витрат на обслуговування боргу;
- емісія облігацій передбачає певні реєстраційна процедури в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку, що обумовлює додаткові витрати забудовника;
- державна реєстрація спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, закріплені за власниками облігацій відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (2022) тощо.

Питання методики бухгалтерського обліку залучення фінансування на будівництво житла через емісію корпоративних цільових облігацій не набуло поширення та належного розгляду в наукових працях українських вчених. За цією тематикою виявлено дві публікації, а саме Даниленко І. (2004) та Редзюк Т.Ю., проте й вони базуються на застарілому (нечинному законодавстві). Однією з проблем методики бухгалтерського обліку, ідентифікованих у статті Даниленко І. (2004), є вибір бухгалтерського рахунку забудовника для накопичення витрат на спорудження об'єкта будівництва – 151 «Капітальне будівництво» чи 23 «Виробництво». Аргументи автора головно пов'язані з податковим законодавством, яке втратило чинність. Ба більше, автор наводить два підходи як альтернативні. На нашу думку, забудовнику все ж таки доцільно вести облік витрат на спорудження об'єкта будівництва на рахунку 151 «Капітальне будівництво», що відповідає як економічній сутності цих витрат, так

і терміну їхнього здійснення. Рахунок 23 «Виробництво» є калькуляційним, його використовують підрядні будівельні підприємства. Крім того, з погляду формування балансу, накопчені витрати на спорудження об'єкта будівництва для забудовника є необоротними активами, а отже мають акумулюватись на рахунках першого класу.

З огляду на наведені аргументи, а також ґрунтуючись на наукових працях Даниленко І. (2004) і Редзюк Т.Ю., а також на положеннях законодавчо-нормативних документів, можна запропонувати елементи методики первинного і синтетичного обліку операцій із залучення фінансування на будівництво житла через емісію корпоративних цільових облігацій, що її представлено у табл. 2.12.

Таблиця 2.12

Первинний і синтетичний облік забудовником господарських операцій із залучення фінансування для будівництва житла через емісію цільових корпоративних облігацій

Зміст господарської операції	Первинний документ	Кореспонденція рахунків	
		Дебет	Кредит
1	2	3	4
Понесено витрати, пов'язані з реєстрацією проспекту емісії та безпосереднім випуском облігацій	Рахунки на отримання послуг	952	685
	Платіжне доручення, виписка банку	685	311
Розміщено облігації та отримано грошові кошти за них	Виписка банку	311	521
Проведено державну реєстрацію спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за власниками облігацій	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	06	–
Перераховано кошти підрядному будівельному підприємству	Платіжне доручення, виписка банку	371	311
Визнано податковий кредит з ПДВ	Податкова накладна	641	644

Продовження таблиці 2.12.

1	2	3	4
Прийнято будівельно-монтажні роботи від підрядного будівельного підприємства	Акт приймання виконаних будівельних робіт (КБ2-в), Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати (КБ-3)	151	631
Податковий кредит з ПДВ		644	631
Взаємозарахування заборгованостей між замовником будівництва та підрядним будівельним підприємством	Довідка бухгалтерії	631	371
Прийнято в експлуатацію завершений об'єкт будівництва (у розрізі об'єктів нерухомості, що є частинами об'єкта будівництва)	Акт приймання в експлуатацію завершеного об'єкта будівництва	103	151
Переведено об'єкти житлової нерухомості до складу необоротних активів, призначених для продажу	Довідка бухгалтерії	286	103
Зареєстровано право власності на об'єкт нерухомості за покупцем та передано його в натурі	Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	680	712
		–	06
Податкове зобов'язання з ПДВ	Довідка бухгалтерії	712	643
Собівартість реалізації об'єкта нерухомості	Довідка бухгалтерії	943	286
Погашено заборгованість за цільовими облігаціями	Довідка бухгалтерії	521	680

Примітка: удосконалено автором на основі опрацювання законодавчо- нормативних та літературних джерел

2.2.5. Методичні аспекти бухгалтерського обліку фінансування та здійснення житлового будівництва через ЖБК

ЖБК, як одна з організаційно-правових форм здійснення житлового будівництва, була доволі поширеною у ХХ ст. (Пантелеймоненко А., 2011). Принципи діяльності цих підприємств як в Україні, так і за кордоном розглядала Тимофєєва О.А. (2013), яка зазначала, що такі організації можуть функціонувати як на первинному, так і вторинному (чужоземний досвід) ринку житла, оскільки право власності на житло може належати як пайовику, так і безпосередньо

кооперативу. У статті Белової А. В. (2014) розкрито проблемні питання житлово-будівельного кооперативу як платника податку на прибуток підприємств, зокрема щодо реєстрації його як неприбуткової організації. Однак з 2015 р. вони можуть стати неприбутковими лише після здачі в експлуатацію будинку.

Основні господарські операції, які узагальнено відображають фінансування та реалізацію житлового будівництва через ЖБК, відображено на рис. 2.3.

Для реалізації мети своєї діяльності ЖБК формує майно за рахунок пайового та неподільного фондів з внесків пайовиків. Пайовий фонд відображає вартість участі пайовика у діяльності ЖБК, а на практиці – очікувану вартість житлової нерухомості, котру він хоче отримати. Неподільний фонд визначається статутом ЖБК та, як правило, використовується для забезпечення його операційної діяльності. Крім того, неподільний фонд залишатиметься в кооперативі у разі вилучення чи обміну паїв, він не повертається членам кооперативу при їх виході.

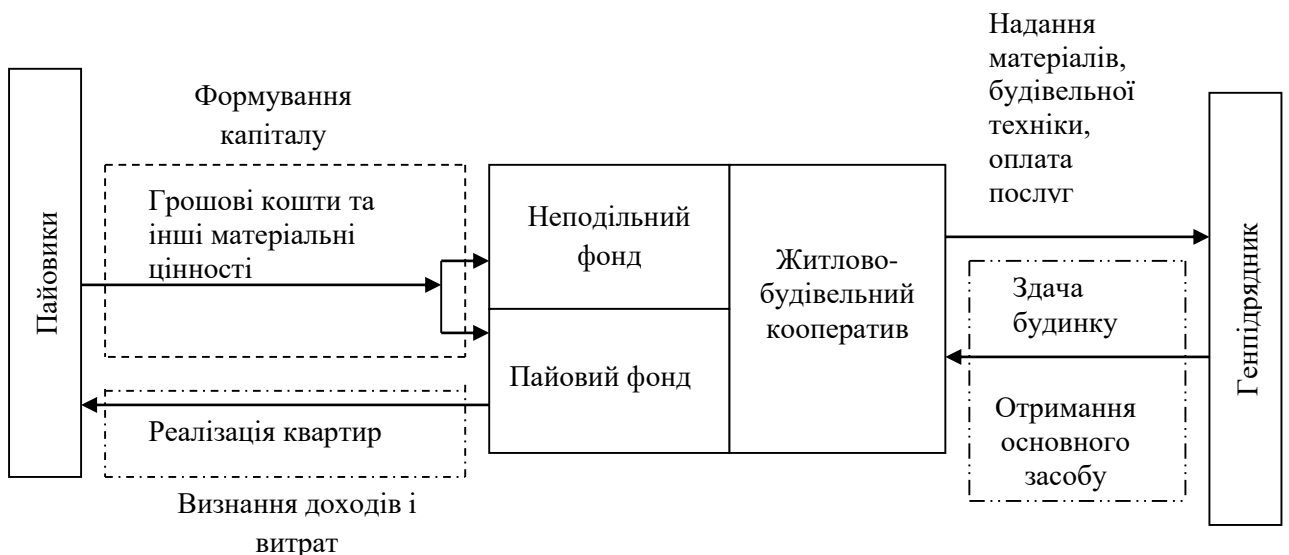


Рис. 2.3. Основні господарські операції, які узагальнено відображають фінансування та реалізацію житлового будівництва через ЖБК

Примітка: проілюстровано автором

Тобто виникатиме ситуація, за якої в юридичної особи (кооперативу) буде наявний капітал і жодного засновника. У разі подальшої ліквідації кооперативу зазначений фонд повинен бути перерахований до бюджету або іншої неприбуткової організації (наприклад, ОСББ, призначеного обслуговувати побудований об'єкт житлової нерухомості).

У діяльності ЖБК важливими об'єктами обліку є операції з його створення, формування пайового капіталу, фінансування будівництва, приймання-здачі житлової нерухомості, обміну квартир на паї, ліквідації кооперативу чи перетворення його в ОСББ тощо. Операції з передачі житла у власність пайовиків ЖБК в обмін на їхні паї розглядаються як продаж з відповідним визнанням доходів і витрат від реалізації, а також оподатковуються ПДВ.

Первинний і синтетичний облік господарських операцій із залучення фінансування та реалізації житлового будівництва через ЖБК наведено у табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Первинний і синтетичний облік господарських операцій із залучення фінансування та реалізації житлового будівництва через ЖБК

Зміст господарської операції	Первинний документ	Кореспонденція рахунків	
		Дебет	Кредит
1	2	3	4
Зареєстровано ЖБК (пайовий та неподільний фонди)	Статутні документи	46	402
Отримано внески від пайовиків грошовими коштами	Виписка банку	311	46
Отримано внески від пайовиків товарно-матеріальними цінностями (зокрема, будівельними матеріалами)	Акт про приймання матеріалів	205	46
Отримано внески від пайовиків основними засобами	Акт приймання-передачі основних засобів	15	46
Перераховано кошти підрядному будівельному підприємству	Платіжне доручення, виписка банку	371	311
Визнано податковий кредит з ПДВ	Податкова накладна	641	644
Передано підрядному будівельному підприємству матеріали для будівництва	Видаткова накладна	206	205

Продовження таблиці 2.13.

1	2	3	4
Прийнято будівельно-монтажні роботи від підрядного будівельного підприємства	Акт приймання виконаних будівельних робіт (КБ2-в), Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрати (КБ-3)	151	631
Податковий кредит з ПДВ		644	631
Віднесено передані підрядному будівельному підприємству будівельні матеріали до витрат зі спорудження будинку		151	206
Взаємозарахування заборгованостей між ЖБК та підрядним будівельним підприємством	Довідка бухгалтерії	631	371
Прийнято в експлуатацію завершений об'єкт будівництва та оформлено його у власність ЖБК	Акт приймання в експлуатацію завершеного об'єкта будівництва; Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно; Довідка бухгалтерії	103	151
		286	103
Визнано зобов'язання перед членами кооперативу	Довідка бухгалтерії	402	672
Передано квартири у власність членів ЖБК	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	680	712
		943	286
Взаємозарахування заборгованостей	Довідка бухгалтерії	672	680

Примітка: удосконалено автором на основі опрацювання законодавчо- нормативних та літературних джерел

Після передачі об'єктів житлової нерухомості у власність членів ЖБК, безпосередньо споруда будинку залишається на його балансі. За таких умов ЖБК може змінити своє призначення на обслуговуючий кооператив та виконувати функції з обслуговування власників житлової нерухомості з експлуатації її будівлі, або бути реорганізований в ОСББ.

2.2.6. Методичні аспекти бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва через ІСІ

Загальні питання організації та бухгалтерського обліку і звітності діяльності компаній з управління активами (зокрема і тих, які займаються фінансуванням житлового будівництва) розглядали Жила І. В. (2013), Усатенко О. В. (2016), Вигівська І. М. (2017) та інші. Кушнір І.М. (2017) дослідив вплив податкового законодавства на рівень фінансування житлового будівництва в Україні. Чалий І. Г. (2008) розглядав фінансування будівництва через систему довірчого управління коштами, Гордієнко Н. І. (2007) вивчала інвестування житлового будівництва з використанням довірчих цінних паперів. Серед чужоземних досліджень актуальною є праця Alavipour, S.M.R., Arditi, D. (2018), в якій автори розглядають модель мінімізації інвестицій у будівництво житла за умов різних альтернатив фінансування. Проте питання методики бухгалтерського обліку безпосередньо операцій із залучення фінансування житлового будівництва через ІСІ розкриті недостатньо.

Бухгалтерський облік діяльності ІСІ регламентовано окремим нормативним документом – Положенням про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування (2013), що його затвердила Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку. Проте, це Положення є доволі рамковим, оскільки недостатньо чітко регламентує особливості обліку операцій ІСІ, а визначає лише порядок визнання й оцінювання операцій і об'єктів обліку, пов'язаних з власним капіталом КІФ та ПФ, не розкриваючи при цьому ані рахунків їх бухгалтерського обліку, ані кореспонденцій цих рахунків.

Інвестиції ІСІ у житлове будівництво головно мають спекулятивний інтерес – отримати прибуток від різниці у вартості майбутніх об'єктів нерухомості на різних етапах будівництва. Не заглиблюючись в проблематику обліку формування капіталу ІСІ та переоцінки їхніх цінних паперів (не зважаючи на їхню актуальність, це не є предметом дослідження цієї дисертації), в операціях фінансування ними житлового будівництва найпроблемнішими є питання

визнання, ідентифікації та, як наслідок, первинного і синтетичного обліку придбаних майбутніх об'єктів нерухомості. У цьому контексті аргументи щодо обліку цих об'єктів, на нашу думку, є аналогічними, що й для їхнього бухгалтерського відображення в системі обліку девелоперів: майбутні об'єкти нерухомості, придбані КУА за рахунок коштів ІСІ, відповідають критеріям визнання активів, а за своїми характеристиками можуть бути ідентифіковані як нематеріальні активи. З огляду на це, можна запропонувати елементи методики первинного та синтетичного обліку КУА операцій з фінансування житлового будівництва через ІСІ, що їх наведено в табл. 2.14.

Таблиця 2.14

Первинний і синтетичний облік КУА господарських операцій з фінансування житлового будівництва через ІСІ

Зміст господарської операції	Первинний документ	Кореспонденція рахунків	
		Дебет	Кредит
Укладено договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості	Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості	154	685
Нараховано податковий кредит з ПДВ	Податкова накладна	641	685
Перераховано кошти за майбутній об'єкт нерухомості замовнику будівництва (девелоперу)	Платіжне доручення (виписка банку)	685	311
Проведено державну реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості за КУА	Витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно	126	154
Переведено спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості до складу необоротних активів, утримуваних для продажу	Довідка бухгалтерії	286	126
Продано майбутній об'єкт нерухомості	Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості	361	712
Нараховано податкове зобов'язання з ПДВ	Податкова накладна	712	641
Собівартість реалізованого майбутнього об'єкта нерухомості	Довідка бухгалтерії	943	286
Отримано грошові кошти від покупця майбутнього об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	361

Примітка: розроблено автором на основі опрацювання законодавчо- нормативних та літературних джерел

При визнанні майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них в обліку КУА цілком закономірно застосувати метод історичної собівартості (тобто, вартості придбання). З огляду на те, що ці активи здебільшого утримуються на балансі ІСІ упродовж довготермінового періоду, під час якого їхня вартість на ринку змінюється (як очікує менеджмент КУА – повинна підвищуватись), що впливає на фінансово-майновий стан ІСІ та може бути враховане у вартості цінних паперів фонду, до подальшого оцінювання майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них відповідно до облікової політики КУА може бути обґрунтоване застосування методу справедливої вартості. У такому разі, для оцінювання цих активів доцільно застосувати підходи, описані в 2.2.1.

Аналогічно як і управитель щодо ФФБ чи ФОН, КУА веде відокремлений облік майна, капіталу та зобов'язань ІСІ, якими вона управляє. Як наслідок, щодо кожного ІСІ КУА складає окрему фінансову звітність, в якій відображає придбані майбутні об'єкти нерухомості, а також результати їхнього утримання та реалізації.

Висновки до розділу 2

1. Важливим чинником ефективності функціонування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва є правильна побудова, організація й методика її облікової підсистеми як первинної ланки збирання й опрацювання інформації. З урахуванням призначення та важливості облікової підсистеми встановлено, що мета її функціонування має враховувати необхідність задоволення інформаційних потреб усіх суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Застосовуючи загальнонауковий метод дедукції обґрунтовано основні завдання облікової підсистеми, реалізація яких забезпечить досягнення мети цієї підсистеми.

2. На основі аналізу положень законодавчо-нормативних документів, які регламентують особливості залучення коштів на спорудження житла, ідентифіковано основні об'єкти облікової підсистеми суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Встановлено, що перелік суб'єктів акумулювання й опрацювання облікової інформації та об'єктів обліку залежить від способу залучення фінансування. Зокрема, у разі залучення фінансування шляхом укладення договорів продажу майбутніх об'єктів нерухомості такими суб'єктами є замовники будівництва та девелопери, а об'єктами обліку – майбутні об'єкти нерухомості, за якими зареєстровані спеціальні майнові права; майбутні об'єкти нерухомості, які складають гарантійну частку; кошти, залучені шляхом продажу майбутніх об'єктів нерухомості; кошти, спрямовані на фінансування житлового будівництва; зобов'язання перед покупцем здійснити державну реєстрацію за ним спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості; зобов'язання щодо передачі покупцям у власність та в натурі об'єкта нерухомого майна згідно з договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості; стан розрахунків між замовником будівництва та девелопером; стан розрахунків між замовником будівництва чи девелопером та підрядником будівництва. При залученні коштів через ФФБ суб'єктом облікової підсистеми буде управитель фонду, а об'єктами – кошти, внесені до ФФБ; кошти, спрямовані на фінансування будівництва; оперативний резерв ФФБ; винагорода управителя; заборгованість довірительів щодо внесення коштів до ФФБ; заборгованість перед забудовниками / забудовників. У випадку використання ФОН суб'єктом облікової підсистеми буде управитель цього фонду, а об'єктами обліку – сертифікати ФОН; кошти, залучені шляхом розміщення сертифікатів ФОН; кошти, спрямовані на фінансування операцій з нерухомістю; винагорода управителя; заборгованість перед власниками сертифікатів ФОН; заборгованість перед забудовниками / забудовників; розрахунки з контрагентами за операціями з об'єктами будівництва чи інвестування, набутими у власність управителя ФОН за результатами управління фондом; спеціальні майнові права на об'єкти

будівництва / об'єкти інвестування; об'єкти нерухомості, набуті у власність за результатами управління ФОН; дохід від операцій з нерухомістю / прибуток ФОН; витрати на страхування ризиків загибелі чи пошкодження нерухомості, набутої від здійснення управління ФОН; страхове відшкодування у разі настання страхового випадку з пошкодження нерухомості, набутої від здійснення управління ФОН. При залученні коштів через емісію цільових корпоративних облігацій суб'єктом облікової підсистеми буде замовник будівництва, а об'єктами – емітовані облігації; кошти, отримані шляхом емісії облігацій. У разі створення ЖБК він же і буде суб'єктом облікової підсистеми, а серед об'єктів обліку варто виокремити пайовий капітал; майно, залучене до пайового капіталу; кошти та інше майно, спрямовані на покриття витрат з фінансування будівництва. При залученні ІСІ до процесів фінансування житлового будівництва суб'єктами облікової підсистеми будуть замовники будівництва та КУА, а об'єктами – спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості та самі об'єкти нерухомості у разі їхнього введення в експлуатацію.

3. Базуючись на дослідженні змісту документів законодавчо-нормативного регулювання бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва, їхньої систематизації та класифікації встановлено відсутність спеціальних імперативних документів, які б регламентували організацію й методику бухгалтерського обліку безпосередньо операцій з фінансування житлового будівництва. Цей факт обумовив необхідність керівництва загальними законодавчо-нормативним документами при обґрунтуванні організації й методики бухгалтерського обліку об'єкта дослідження.

4. Важливими і специфічними об'єктами бухгалтерського обліку операцій з фінансування житлового будівництва є майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на них. За результатами дослідження відповідності цих об'єктів критеріям активів та їхньої сутності обґрунтовано доцільність визнання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості як нематеріальних активів в системі бухгалтерського обліку девелоперів та запропоновано використовувати для їхнього синтетичного обліку субрахунки: 154 «Придбання

(створення) нематеріальних активів» – при визнанні майбутніх об'єктів нерухомості за результатами їхнього розподілу між замовником будівництва та девелопером; 126 «Спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості» (субрахунок не передбачений чинною імперативною базою, його запропоновано додатково ввести до робочих планів рахунків девелоперів) – при державній реєстрації цих прав; 286 «Необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу» – для обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, що призначені для продажу. Запропоновано методику кореспонденції рахунків з обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості.

5. Доведено можливість оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за справедливою вартістю. Запропоновано способи обчислення вартості спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості з використанням витратного (шляхом розподілу кошторисної вартості будівництва об'єкта), доходного (на основі затверджених цін на майбутні об'єкти нерухомості на етапі нульового циклу спорудження об'єкта будівництва) та порівняльного (базуючись на рівні цін на подібні об'єкти на ринку) підходів.

6. За результатами дослідження методики бухгалтерського обліку діяльності ФФБ та ФОН встановлено факт втрати чинності спеціальними нормативно-інструктивними документами, які безпосередньо регламентували цю методику. З урахуванням чинної законодавчо-нормативної бази щодо регулювання діяльності ФФБ і ФОН та методології бухгалтерського обліку запропоновано удосконалені елементи методики синтетичного обліку їхньої діяльності, які, зокрема, передбачають: для ФФБ – уведення до робочого плану рахунків субрахунку 485 «Кошти цільового фінансування в оперативному резерві ФФБ», облік спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості на позабалансовому рахунку 06, а також облік заборгованості довіритель перед фондом за договорами про участь в ньому на позабалансовому рахунку 04; для ФОН – облік спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти

нерухомості, закріплені за ФОН, як нематеріальних активів на субрахунку 126 «Спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості». Запропоновано елементи методики синтетичного обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості у разі залучення фінансування через емісію цільових корпоративних облігацій чи ІСІ.

Результати дослідження, що увійшли до розділу 2, опубліковані у наукових працях (Сороковий, П. М., Пилипенко, Л. М. та Грицай, О. І., 2022; Сороковий П. М. та Грицай О. І., 2022; Сороковий П. М., 2022а; Сороковий П. М., 2022б; Сороковий П. М., 2022с; Сороковий, П. М., 2023б; Сороковий, П.М. та Пилипенко, Л.М., 2023)

РОЗДІЛ 3

МЕТОДИКА АНАЛІЗУ ТА КОНТРОЛЮ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

3.1. Бухгалтерська звітність як джерело інформації для аналізу і контролю фінансування житлового будівництва

Ефективність прийняття управлінських рішень суб'єктами системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва значним чином залежить від якості (зокрема, надійності та правдивості) та інтерпретації інформації, на якій ці рішення базуються. Як вже зазначалось вище, значний обсяг цієї інформації акумулюється в обліковій підсистемі вказаної системи. Однак не усі суб'єкти системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва мають безпосередній доступ до даних облікової підсистеми, що переважно акумулюються в бухгалтерській базі лише одного із суб'єктів. Перелік цих суб'єктів залежно від способу залучення фінансування наведено у табл. 2.6. Інші ж суб'єкти системи отримують необхідну інформацію через інструментарій бухгалтерської звітності, користувачами якої вони є. Узагальнено перелік користувачів звітності щодо фінансування житлового будівництва та суб'єктів її формування наведено в табл. 3.1.

Теоретичні основи формування бухгалтерської звітності досліджували чимало українських та чужоземних науковців. За цією тематикою варто виокремити монографії та наукові статті Куцика П.О. та Корягіна М.В. (2016), Крупки Я.Д. (2009), Легенчука С.Ф. (2010), Озеран А.В. (2015), Пилипенка Л.М. (2016), Яремка І.Й. (2009) та багатьох інших. Досліджуючи теорії бухгалтерського обліку у контексті бухгалтерської звітності, Пилипенко Л.М. (2016, с. 59) наводить їхню класифікацію за такими ознаками, як глибина пізнання, об'єкт вивчення, підхід до побудови, узагальнююча ознака, еволюційна ознака, логіка побудови (лінгвістичний підхід), аргументація.

Таблиця 3.1

**Суб'єкти формування та користувачі бухгалтерської звітності щодо
фінансування житлового будівництва**

Способи залучення фінансування на будівництво житла	Суб'єкти формування звітності	Користувачі звітності
Залучення коштів за угодами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості	Замовники будівництва / девелопери	Інвестори – покупці майбутніх об'єктів нерухомості, кредитори та контрагенти на ринку замовників будівництва / девелоперів, державні органи регулювання та контролю, органи Державної служби статистики України, суб'єкти реєстрації прав власності та обтяжень
ФФБ	Управителі ФФБ, забудовники	Довірителі (установники управління майном), кредитори та контрагенти на ринку, НБУ, інші державні органи регулювання та контролю, органи Державної служби статистики України, суб'єкти реєстрації прав власності та обтяжень
ФОН	Управителі ФОН, забудовники	Власники сертифікатів ФОН, кредитори та контрагенти на ринку, НБУ, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, інші державні органи регулювання та контролю, органи Державної служби статистики України, суб'єкти реєстрації прав власності та обтяжень
Емісія цільових корпоративних облігацій	Забудовники	Власники облігацій (інвестори), кредитори та контрагенти на ринку, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, інші державні органи регулювання та контролю, органи Державної служби статистики України, суб'єкти реєстрації прав власності та обтяжень
Створення ЖБК	ЖБК як забудовник	Члени ЖБК, державні органи регулювання та контролю, органи Державної служби статистики України, суб'єкти реєстрації прав власності та обтяжень
Залучення коштів через ІСІ	КУА, забудовники	Інвестори ІСІ, менеджери ІСІ, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, інші державні органи регулювання та контролю, органи Державної служби статистики України, суб'єкти реєстрації прав власності та обтяжень

Примітка: сформовано автором

На основі аналізу змісту цих теорій автор робить висновок, що сучасний формат звітності мав би визначатися інформаційними потребами її користувачів

(2016, с. 72). Значний вплив на теоретичні та прикладні засади формування бухгалтерської звітності у контексті задоволення інформаційних потреб її користувачів мають положення теорії стейкхолдерів та груп економічного впливу (детально наукові результати дослідження змісту цих теоретичних розробок розкриті в монографії Олексіва І.Б. (2013), а їхній вплив на систему обліково-аналітичного забезпечення менеджменту – в монографії Загороднього А.Г. та Партин Г.О. (2022)).

Інформаційні потреби суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, які є основними користувачами бухгалтерської звітності цієї системи наведено у табл. 1.8 розділу 1 дисертації. Сформульовані інформаційні потреби суб'єктів системи можуть бути задоволені різними видами бухгалтерської звітності.

Традиційно в академічних працях з бухгалтерського обліку звітність класифікують за багатьма ознаками та видами, найпоширенішими серед яких є такі:

- за джерелами інформації та показниками (за змістом) – фінансова, податкова, статистична, соціальна звітність тощо;
- за користувачами – зовнішня та внутрішня (управлінська) звітність;
- за змістом звітних даних – типова та спеціалізована звітність;
- за термінами подання – періодична та нерегулярна звітність;
- за періодами подання – місячна, квартальна, річна звітність та звітність на вимогу;
- за регламентованістю – регламентована імперативними документами та нерегламентована звітність;
- за обсягом даних – повна та скорочена звітність;
- за рівнем доступності користувачам – публічна звітність та звітність, призначена для виключного переліку користувачів тощо (Гейер, Е.С., Головащенко, О.М., Наумчук, О.А., Тимчина, Л.І. (2014); Пантелеєв, В.П., Юрченко, О.А., Курило, Г.М., Безверхий, К.В. (2017)).

Основним видом бухгалтерської звітності, що є публічною та характеризує стан і результати діяльності суб'єкта господарювання у фінансовому контексті, є фінансова звітність. Саме цей вид звітності є доступним для будь-якого користувача, а отже й для будь-якого суб'єкта системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Таким чином саме фінансова звітність мала би максимально широко розкривати дані, необхідні цим суб'єктам для прийняття управлінських рішень чи принаймні для підготовки інформації, необхідної для таких рішень.

Фінансову звітність складають за стандартизованим форматом, передбаченим НП(С)БО чи МСФЗ. Очевидно, що перелік узагальнюючих показників, наведених у статтях форм цієї звітності, не завжди повністю чи з достатнім рівнем деталізованості відображає фінансово-майновий стан та результати діяльності надавача звітності з погляду задоволення інформаційних потреб її користувачів. Ба більше, запропоновані елементи методики бухгалтерського обліку операцій із залучення фінансування на будівництво житла охоплюють об'єкти, не описані в імперативних документах з формування фінансової звітності. Насамперед це стосується майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на неї. Однак інформація про стан і динаміку цього об'єкта у вартісному вимірі може бути важливою як для інвесторів, так і для партнерів чи державних органів контролю і регулювання.

Чинний офіційний формат фінансової звітності, зокрема балансу, не передбачає розкриття його статтями даних про майбутні об'єкти нерухомості чи спеціальні майнові права на них. Не можуть ці дані бути відображеними окремими статтями балансу і з погляду таксономії фінансової звітності відповідно до її затвердженого офіційного перекладу (Про затвердження перекладу Таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами фінансової звітності, 2021). Таким чином, інформацію про них можна запропонувати подавати у примітках до річної фінансової звітності.

В бухгалтерській системі девелоперів, управителів ФОН та КУА спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості обліковують як

нематеріальні активи. Відповідно до чинного формату приміток до річної фінансової звітності (2000), затвердженого Міністерством фінансів України, інформацію про нематеріальні активи репрезентують у однойменному розділі I «Нематеріальні активи» за статтями:

- Права користування природними ресурсами (код рядка 010);
- Права користування майном (код рядка 020);
- Права на комерційні позначення (код рядка 030);
- Права на об'єкти промислової власності (код рядка 040);
- Авторське право та суміжні з ним права (код рядка 050);
- Інші нематеріальні активи (код рядка 070);
- Разом (код рядка 080);
- Гудвіл (код рядка 090).

За своїм змістом і характеристиками спеціальні майнові на майбутні об'єкти нерухомості не належать до жодного виду нематеріальних активів, що інформацію про них розкривають у статтях 010-050, недоцільно їх відображати і у складі інших нематеріальних активів (аргументи цієї думки наведені у розділі 2). З огляду на це, дані про стан і динаміку вартості спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості можна запропонувати подавати за окремою однойменною статтею, для чого використати вільний рядок з кодом 060.

Для потреб аналізу чи контролю в описовій частині приміток чи за допомогою окремої таблиці варто навести інформацію про вартість спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості у розрізі замовників (забудовників) та об'єктів будівництва. Удосконалений формат розділу I Приміток до річної фінансової звітності проілюстрований на рис. 3.1.

Інші суб'єкти системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, зокрема управителі ФФБ та забудовники – емітенти корпоративних цільових облігацій, обліковують спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості на позабалансових рахунках.

I. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

Групи нематеріальних активів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року	
		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація		первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісної (переоціненої) вартості	Накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	Накопичена амортизація
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Права користування природними ресурсами	010													
Права користування майном	020													
Права на комерційні позначення	030													
Права на об'єкти промислової власності	040													
Авторське право та суміжні з ним права	050													
<i>Спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості</i>	060													
Інші нематеріальні активи	070													
Разом	080													
Гудвіл	090													

Розкриття інформації про спеціальні майнові права на майбутні об'єкти будівництва

Показники	Замовники / об'єкти будівництва							
Залишок на початок року								
Зареєстровано за рік								
Реалізовано за рік								
Залишок на кінець року								

Рис. 3.1. Витяг з пропонуваного формату Приміток до річної фінансової звітності девелоперів, управителів ФОН та КУА
Примітка. Удосконалено автором

Інформацію про них також доцільно розкривати у Примітках до річної фінансової звітності, зокрема в описовій їх частині, але з поданням аналітичних даних у розрізі об'єктів будівництва (а також забудовників – для управителів ФФБ). Для цього можна використати форму, що її наведено у табл. 3.2.

Таблиця 3.2

Форма звіту для розкриття даних про спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості

Показники, тис. грн.	Об'єкти будівництва (збудовники)			
Залишок на початок року				
Проведено первинну державну реєстрацію упродовж року				
Вибуло – зареєстровано за власниками речові права на об'єкти нерухомості упродовж року				
Залишок на кінець року				

Примітка: розроблено автором

Ще одним фінансовим показником, який може становити предмет інтересу для інвесторів, насамперед тих, які передали свої кошти в довірче управління, є видатки на таке управління – винагорода управителя. Цей вид винагороди отримують управителі ФФБ та ФОН за здійснення управління коштами фондів. Для установників управління майном – довіртелів ФФБ ця винагорода фактично збільшує вартість майбутніх об'єктів нерухомості, а для власників сертифікатів ФОН – зменшує прибуток, який підлягає розподілу між ними, що й обумовлює їхню зацікавленість у цьому показнику. З іншого боку, винагорода управителя компенсує його витрати та формує економічний потенціал спроможності ефективного провадження своєї діяльності, зокрема щодо управління отриманими коштами для фінансування будівництва житла.

Для управителів ФФБ та ФОН винагорода за управління майном є доходом від основної діяльності, який вони відображають у Звіті про фінансові результати

(Звіті про сукупний дохід) (форма № 2) за НП(С)БО чи Звіті про прибутки і збитки за МСФЗ. Зважаючи на те, що організації, які здійснюють управління майном, можуть виконувати й інші види діяльності, що приносять їм дохід, отримана винагорода від управління конкретним ФФБ чи ФОН у цьому звіті не виокремлюється.

Деталізовано доходи від основної діяльності розкривають в Додатку до приміток до річної фінансової звітності «Інформація за сегментами» згідно з Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 29 «Фінансова звітність за сегментами» (надалі – НП(С)БО 29) та Міжнародним стандартом фінансової звітності 8 «Операційні сегменти» (надалі – МСФЗ 8). Однак дотримання вимог цих імперативних документів щодо визначення звітних чи операційних сегментів можуть призвести до об'єднання даних різних ФФБ чи ФОН за видом діяльності (дані окремого фонду не будуть виділені як господарський сегмент), географічним розташуванням чи кількісним критерієм. За НП(С)БО 29 та МСФЗ 8 суб'єкт звітності повинен виокремлювати та розкривати в Додатку до приміток до річної фінансової звітності дані (зокрема й доходи) про звітний сегмент діяльності, якщо він відповідає критеріям:

- географічного сегмента – діяльності, що ведеться в окремій області України чи окремій чужоземній країні (сталому регіональному угрупованні країн);

- господарського сегмента – діяльності з виробництва певного виду продукції (виконання робіт, надання послуг);

- питома вага доходу чи фінансового результату від діяльності сегмента у сукупному аналогічному показнику суб'єкта звітності становить не менше 10%.

Зрозуміло, що показники окремого фонду не завжди відповідають цим критеріям – об'єкти будівництва різних фондів здебільшого можуть бути розташовані на території однієї області, вид економічної діяльності у всіх ФФБ чи всіх ФОН однаковий, а питома вага доходу чи прибутку від управління одним фондом, якщо управитель керує багатьма фондами чи провадить ще й інші види фінансової діяльності, навряд чи перевищить 10%. Як наслідок, декілька фондів

можуть бути об'єднані в один звітний сегмент, а отже фінансові показники окремого ФФБ чи ФОН не завжди будуть розкриті у стандартизованій формі фінансової звітності управителя, що може свідчити про доцільність її розкриття в описовій частині Приміток до річної фінансової звітності. Ця ж інформація може бути корисною не лише для установників управління майном, але й для внутрішніх користувачів управителя, що здійснюють аналіз прибутковості видів чи сегментів його діяльності. Для її розкриття можна запропонувати форму звіту, що її наведено у табл. 3.3.

Таблиця 3.3

Форма звіту для розкриття інформації про доходи управителя ФФБ / ФОН як винагороди за управління коштами для фінансування житлового будівництва

Показники, тис. грн.	Фонди в управлінні			
Винагорода управителя ФФБ виду А за управління коштами фонду, отримана від забудовників				
Винагорода управителя ФФБ виду Б за управління коштами фонду, отриманими від установників управління майном				
Винагорода за надання додаткових послуг, пов'язаних із: <ul style="list-style-type: none"> – зміною об'єкта інвестування; – уступкою права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам; – частковим поверненням коштів з ФФБ та оформленням відмови від участі у фонді 				
Винагорода управителя ФОН за здійснення управління фондом				
Разом винагороди управителя				

Примітка: розроблено автором

З погляду стійкості функціонування ФФБ важливою є величина оперативного резерву, що його повинен формувати управитель фонду за рахунок залучених в управління коштів. В балансі цей резерв подають разом з іншими забезпеченнями, що їх формує організація-управитель фонду, за статтею «Поточні забезпечення» розділу III пасиву балансу «Поточні зобов'язання і забезпечення».

У Примітках до річної фінансової звітності дані про резерви подають у розділі VII «Забезпечення та резерви». Перелік статей видів забезпечень і резервів цього розділу не передбачає окремої статті для розкриття інформації про оперативний резерв управителя ФФБ. Водночас форма цього розділу містить вільні рядки, у яких ці дані можна відобразити, а саме 760 чи 770.

Для установників управління майном важливою також є інформація щодо обсягу та динаміки величини оперативного резерву конкретного фонду за певним об'єктом будівництва, в об'єкти інвестування якого вони вклали свої кошти. Аналітичний розріз таких даних можна подавати в описовій частині Приміток до річної фінансової звітності управителя ФФБ за формою, що її наведено у табл. 3.4.

Таблиця 3.4

Форма звіту для розкриття інформації про оперативний резерв управителя ФФБ

Показники, тис. грн.	Фонди в управлінні / об'єкти будівництва			
Залишок коштів оперативного резерву на початок року				
Нараховано оперативного резерву упродовж року				
Використання коштів оперативного резерву для:				
– виплати коштів довірителям;				
– перерозподілу коштів між об'єктами будівництва через зміну довірителем об'єкта інвестування				
Залишок коштів оперативного резерву на кінець року				

Примітка: розроблено автором

Грошові кошти, які управитель ФФБ чи ФОН отримує від установників управління майном чи емісії сертифікатів ФОН, мають строго цільове призначення на фінансування будівництва житла (за винятком коштів оперативного резерву ФФБ, які управитель перераховує забудовнику, як правило, після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію). Використання управителем фонду отриманих в управління коштів за цільовим призначенням – один з пріоритетних об'єктів інтересів не лише установників управління майном і власників сертифікатів ФОН, але й державних органів регулювання і контролю. Чинний формат фінансової звітності (що Звіту про рух грошових коштів, що Приміток до річної фінансової звітності) не передбачає формалізованих показників для розкриття цієї інформації, не зважаючи на її актуальність і необхідність для вказаних стейкхолдерів. Для вирішення цієї проблеми необхідні дані можна навести в описовій частині Приміток до річної фінансової звітності, зокрема з використанням форми, що її запропоновано в табл. 3.5.

Відповідно до ст. 11 та 25 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003) управитель ФФБ чи ФОН зобов'язаний обліковувати кошти фонду та їхнє використання відокремлено від іншого свого майна та майна інших фондів, якими він управляє. Цей закон не встановлює чи повинен управитель складати окремий баланс за кожним фондом, яким він управляє. У Листі Міністерства юстиції України «Щодо подання фінансової звітності управителем Фонду фінансування будівництва» (2007) викладена думка про можливість розкриття інформації щодо майна, переданого в управління, у примітках до звітів.

Дослідження практичних аспектів бухгалтерського обліку та звітності управителів ФФБ дало змогу виявити різні підходи до розкриття інформації про майно фондів в управлінні:

Таблиця 3.5

**Форма звіту управителя ФФБ чи ФОН для розкриття інформації про
цільове використання коштів, залучених в довірче управління для
фінансування будівництва житла**

Показники, тис. грн.	Фонди в управлінні / об'єкти будівництва			
Обсяг залучених в управління коштів станом на початок року, загалом з них: – спрямовано до оперативного резерву; – перераховано забудовнику згідно з графіком фінансування; – перераховано забудовнику поза графіком фінансування.				
Обсяг залучених в управління коштів упродовж року, загалом з них: – спрямовано до оперативного резерву; – перераховано забудовнику згідно з графіком фінансування; – перераховано забудовнику поза графіком фінансування.				
Обсяг залучених в управління коштів станом на кінець року, загалом з них: – спрямовано до оперативного резерву; – перераховано забудовнику згідно з графіком фінансування; – перераховано забудовнику поза графіком фінансування.				

Примітка: розроблено автором

– відображення коштів, іншого майна та пасивів ФФБ в окремому звіті у формі балансу, як, наприклад, це здійснюють у КП «Фінансова компанія «Житло-інвест» Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). З одного боку, цей підхід мав би бути найбільш інформативним, проте з іншого – Баланс (Звіт про фінансовий стан) ФФБ досліджуваного підприємства охоплює дані про всі ФФБ в управлінні сукупно,

що не забезпечує можливості його користувачам задовольнити свої інформаційні потреби щодо фінансового стану окремого фонду в управлінні;

- розкриття інформації про діяльність ФФБ в описовій частині Приміток до річної фінансової звітності. Зокрема, у Примітках до річної фінансової звітності ТОВ «Вінінвестбуд» за 2022 р. наведено коротку характеристику ФФБ в управлінні, інформацію про обсяг залучених в управління коштів у розрізі ФФБ на початок і кінець року, а також дані про закриті фонди у зв'язку з введенням об'єктів будівництва в експлуатацію;

- наведення в описовій частині Приміток до річної фінансової звітності балансу всього майна і зобов'язань за залученими в управління коштами, а також короткої характеристики ФФБ в управлінні, як це наприклад подано у фінансовій звітності ТОВ «Фінансова компанія «Еко-дім» за рік, що закінчився 31.12.2019 р.

На нашу думку, важлива не форма подання даних про діяльність із залученими коштами – окремим балансом чи в примітках до фінансової звітності, а рівень деталізації їхнього розкриття. Репрезентація сукупного балансу фондів в управлінні більш цікава стейкхолдерам безпосередньо фінансової компанії, яким необхідно проаналізувати її фінансово-майновий стан відокремлено від мана в управлінні та пов'язаними з ним зобов'язаннями. Натомість для стейкхолдерів саме фондів в управлінні (ФФБ чи ФОН) важливо контролювати фінансовий стан конкретного фонду, до діяльності якого вони мають прямий фінансовий інтерес. З цієї позиції звітність щодо фонду (ФФБ, ФОН чи навіть ІСІ, який бере участь у фінансуванні житлового будівництва) для задоволення інформаційних потреб їхніх стейкхолдерів мала би містити дані про:

- обсяг залучених коштів від установників управління майном (довірителів, власників сертифікатів ФОН тощо);

- величину створеного оперативного чи іншого резерву;

- обсяг грошових коштів на рахунку в банку;

– стан розрахунків із забудовником (сума сплачених йому коштів за об'єктом будівництва) тощо.

Варто відзначити норму ст. 31 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), яка визначає обов'язок управителя складати ліквідаційний баланс ФОН у разі припинення його функціонування. Таке пряме встановлення імперативним документом балансу як форми звіту окремого ФОН у разі його ліквідації можна також розглядати як аргумент складання саме балансів за кожним ФОН в управлінні відокремлено і у проміжні звітні періоди, а не лише після закриття фондів. Застосовуючи загальнонауковий метод індукції, на нашу думку, цей аргумент можна поширити і на інші види фондів в управлінні, зокрема й ФФБ.

Окрім фінансової звітності, суб'єкти системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва складають і подають до державних органів регулювання і контролю спеціальну звітність за цими операціями. До цієї звітності зокрема належать:

1. Відповідно до Положення про реєстрацію випуску сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, проспекту емісії, звіту про результати розміщення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, погашення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та скасування реєстру випуску (2016):

– Звіт про результати емісії сертифікатів ФОН (серії сертифікатів ФОН), який управитель ФОН подає до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку не пізніше 30 днів після завершення терміну розміщення цих сертифікатів згідно із проспектом їхньої емісії;

– Звіт про результати погашення сертифікатів ФОН, який управитель ФОН подає до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку не пізніше 15 календарних днів після завершення терміну їхнього погашення;

– Звіт про результати викупу та дострокового погашення сертифікатів ФОН, який управитель ФОН подає до Національної комісії з цінних паперів та

фондового ринку не пізніше 10 днів після їхнього викупу за результатами прийнятого рішення про дострокове припинення функціонування ФОН.

2. Згідно з Положенням про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (2020) звіти компаній з управління майном для фінансування будівництва житла у формі звітних даних, перелік яких наведено у табл. 3.6.

Таблиця 3.6

Перелік звітних даних, що їх подають компанії, які провадять діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва чи здійснення операцій з нерухомістю

Назва звітних даних	Вид звітності за терміном подання
Довідка про Управителя	Місячна, щорічна
Довідка про ФФБ та ФОН, активами яких управляє Управитель	Місячна,
Довідка про діяльність Управителя з управління активами ФФБ	Місячна,
Довідка про діяльність Управителя з управління активами ФОН	Місячна,
Довідка про кошти на поточних та вкладних (депозитних) рахунках ФФБ та ФОН	Місячна,
Довідка про розрахунок коефіцієнта залучення коштів, нормативу поточної ліквідності та нормативу платоспроможності Управителя	Місячна,
Довідка про розрахунок показника розміру регулятивного капіталу	Місячна,
Довідка про розрахунок нормативу концентрації кредитного ризику	Місячна,
Довідка про активи Управителя	Місячна,
Довідка щодо відомостей про аудиторський звіт щодо річної фінансової звітності Управителя за звітний рік	Щорічна
Довідка про зміни технічних характеристик об'єкта будівництва та/або об'єктів інвестування	Нерегулярна
Довідка про зростання вартості будівництва	Нерегулярна
Довідка про збільшення строків будівництва	Нерегулярна
Довідка про введення об'єкта / черги будівництва в експлуатацію	Нерегулярна
Довідка про створення ФФБ	Нерегулярна
Довідка про припинення функціонування ФФБ	Нерегулярна
Довідка про встановлення наявності серед установників управління майном осіб, до яких застосовано персональні спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до законодавства про санкції	Нерегулярна

Примітка: узагальнено автором на основі Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (2020).

3. Звіт про результати емісії облігацій, який замовник будівництва – емітент цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, подає Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку упродовж 15 днів з дня затвердження результатів емісії облігацій (Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу, 2013).

4. Відповідно до Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва (2009):

– Інформація про використання коштів, що її щомісяця забудовник подає управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва не пізніше 15 числа наступного за звітним місяця;

– Акт приймання виконаних підрядних робіт (форма № КБ-2в) та Довідку про вартість виконаних підрядних робіт (форма № КБ-3), які також щомісячно забудовник подає управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва.

Аналіз форматів звітів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку дає змогу зробити висновок, що цей державний орган має інформаційне забезпечення на рівні, достатньому для регулювання і контролю діяльності управителів у сфері фінансування житлового будівництва. Достатньо поінформованими також можуть бути управителі, які залучають кошти в довірче управління для фінансування житлового будівництва: ці суб'єкти мають повне право та повноваження витребувати інформацію у забудовників, ба більше – контролювати їхню діяльність. Найнижчий рівень інформаційного забезпечення щодо діяльності з фінансування та здійснення житлового будівництва мають інвестори, які вклали свої кошти у ці операції – власники майбутніх об'єктів нерухомості, довірители ФФБ, власники сертифікатів ФОН, засновники ЖБК, що є важливим аргументом запропонованого розширення формату Приміток до річної фінансової звітності суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва з метою деталізованішого розкриття необхідної для стейкхолдерів цієї системи інформації.

3.2. Методичний інструментарій аналізу фінансування житлового будівництва

Інформація, яку суб'єкти системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва можуть отримати через інструмент бухгалтерської звітності, зокрема й з використанням форм, запропонованих вище, не завжди прийнятна для безпосереднього прийняття управлінських рішень. Часто ця інформація потребує інтерпретування чи додаткового опрацювання, і лише після цього її подають користувачам для прийняття рішень.

Опрацювання обліково-звітної інформації з метою приведення її у відповідність до потреб користувачів здійснюють, як правило, з використанням методів економічного аналізу. Проблеми методики економічного аналізу діяльності суб'єктів господарювання у своїх працях досліджували чимало науковців, серед яких варто виокремити фундаментальні праці Загороднього А.Г., Кіндрацької Г.І., Кулиняка Ю.І. (2017), Кіндрацької Л.М., Парасій-Вергуненко І.М., Калабухової С.В. (2017), Мниха Є.В. (2011, 2013), Чумаченка М.Г. (2015), Лазаришиної І.Д., Шкарабана С.І. (2011), Дерія В. (2014) та багатьох інших. Економічний аналіз діяльності будівельних підприємств був предметом дослідження в працях таких науковців, як Бондарчук В.В., Грицишин Д.О. (2015), Павелко О.В. (2019), Рижаквої Г.М., Приходько Д.О., Предун К.М. (2017), Селезньової О.О (2015), Микитюка П.П. (2011), Іванченко А. М. (2021), Ступнікер Г.Л., Спірідонової К. О. (2016), Гайденко С.М., Коненко В.В., Соколова Д. В. (2022), Дмитренко В. (2020), Котуранової Т. та Коногової М. (2022), Радамовської І.В. (2017), Головка-Марченко І.С. (2015) тощо. Ці автори розглядали різні аспекти аналізу, зокрема основних засобів, витрат, фінансових результатів, інноваційної та маркетингової діяльності будівельних підприємств. Однак питання аналізу фінансування житлового будівництва з метою задоволення інформаційних потреб зацікавлених сторін залишилися поза увагою науковців.

Для дослідження сутності економічного аналізу фінансування житлового будівництва доцільно застосувати загальнонауковий метод дедукції, що дає змогу встановити характеристики конкретного виду аналізу, базуючись на існуючих знаннях щодо економічного аналізу діяльності суб'єктів господарювання загалом. Одним з важливих етапів такого дослідження та виявлення характеристик аналізу є проведення його класифікації. На основі праць вищезгаданих науковців можна виокремити види економічного аналізу, що їх наведено у табл. 3.7.

Таблиця 3.7

Класифікація економічного аналізу діяльності суб'єктів господарювання

Ознака класифікації	Види економічного аналізу
За суб'єктами	зовнішній аналіз; внутрішній аналіз.
За обсягом (глибиною) аналітичного дослідження	повний (комплексний) аналіз; тематичний аналіз.
За функціональними сферами діяльності підприємства	маркетинговий аналіз; виробничий аналіз; фінансовий аналіз; аналіз персоналу; аналіз інновацій і розвитку тощо.
За об'єктом аналізу	аналіз основних засобів; аналіз витрат виробництва; аналіз матеріально-технічних запасів; аналіз фінансово-майнового стану; аналіз результатів діяльності; аналіз ліквідності та платоспроможності; аналіз ділової активності; аналіз інвестиційної діяльності тощо.
За періодом проведення (часом прийняття управлінських рішень)	попередній (перспективний) аналіз; поточний аналіз; наступний (ретроспективний) аналіз.
За періодичністю проведення	циклічний аналіз; разовий аналіз.
За рівнем охоплення об'єктів аналізу	суцільний аналіз; вибірковий аналіз.
За характером дослідження об'єктів	порівняльний аналіз; факторний аналіз; діагностичний аналіз; маржинальний аналіз; економіко-математичний аналіз; функціонально-вартісний аналіз.

Примітка: узагальнено автором на основі опрацювання літературних джерел

Розглядаючи вище наведену класифікацію економічного аналізу, можна визначити його види, до яких за своїми характеристиками належить аналіз фінансування житлового будівництва. За ознакою суб'єкта проведення цей аналіз може бути як внутрішнім, так і зовнішнім: якщо його проводять працівники суб'єкта генерування обліково-звітної інформації, наприклад, замовника будівництва, девелопера, управителя ФФБ чи ФОН, то цей аналіз буде внутрішнім, а якщо ж інші суб'єкти системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва – користувачів звітності (насамперед, покупці житлової нерухомості, працівники державних органів контролю та регулювання тощо), то він буде зовнішнім. Очевидно, що джерела інформації для проведення внутрішнього аналізу за своїм змістом набагато ширші (оскільки охоплюють усю базу даних системи бухгалтерського обліку), ніж для зовнішнього, який базується головню на системі звітності. Таким чином, методики зовнішнього та внутрішнього аналізу можуть відрізнятися.

За обсягом аналітичного дослідження аналіз фінансування житлового будівництва є тематичним, оскільки охоплює лише певні напрями діяльності суб'єктів господарювання, які забезпечують чи безпосередньо здійснюють спорудження житлової нерухомості. Ці напрями визначаються інформаційними потребами суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Розглядаючи види економічного аналізу за функціональними сферами діяльності підприємства, аналіз фінансування житлового будівництва можна віднести до фінансового аналізу діяльності суб'єктів організування та здійснення житлового будівництва.

За об'єктом виділяють різні види економічного аналізу. За цією ознакою аналіз фінансування житлового будівництва можна виокремити як повноцінний його вид. При цьому варто розмежувати підвиди за суб'єктами, які беруть участь в процесах фінансування та організування житлового будівництва, а саме:

- аналіз фінансування житлового будівництва в діяльності замовника будівництва;

- аналіз фінансування житлового будівництва в діяльності девелопера;
- аналіз функціонування ФФБ;
- аналіз функціонування ФОН;
- аналіз фінансування житлового будівництва через ІСІ тощо.

За періодом проведення аналіз фінансування житлового будівництва може бути як попереднім, наприклад, коли інвестор розглядає доцільність вкладення ресурсів у житлове будівництво й оцінює фінансову спроможність замовника будівництва чи девелопера своєчасно та якісно забезпечити реалізацію проекту будівництва (або управителя ФФБ повністю профінансувати цей проект), так і поточним, коли оцінюють поточний стан фінансування будівництва об'єкта, або наступним, зокрема при аналізі виконання графіку фінансування будівництва тощо.

За періодичністю проведення досліджуваний вид аналізу може бути як циклічним, особливо якщо його виконують інституційні інвестори чи управителі фондів щодо діяльності замовника будівництва або девелопера, так і разовим, що його проводять за потреби.

Органи державної влади та регулювання, зокрема, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, аналізуючи діяльність управителів ФФБ, ФОН чи ІСІ, проводять суцільний аналіз, який охоплює всі фонди, які знаходяться в управлінні цих суб'єктів. Натомість інвестор здебільшого аналізує діяльність управителів щодо окремого фонду та конкретного об'єкта будівництва, у який вклав чи планує вкласти свої фінансові ресурси. Таким чином, за рівнем охоплення об'єктів аналіз фінансування житлового будівництва може бути як суцільним, так і вибіркоким.

Для формулювання об'єктів та предмета аналізу фінансування житлового будівництва варто взяти до уваги, з одного боку, сутність об'єктів та предмета економічного аналізу як більш загальної категорії (дедуктивний підхід), а з іншого – приналежність досліджуваного виду аналізу до системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (елементний підхід). З урахуванням цих аргументів до об'єктів підсистеми аналізу у системі

обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва можна зарахувати процеси і явища, які відбуваються у стейкхолдерів проєкту житлового будівництва та пов'язані з його фінансуванням і виконанням взаємних зобов'язань цих стейкхолдерів за ним. Предметом цього виду аналізу у контексті вказаної підсистеми є причинно-наслідкові зв'язки між процесами і явищами, що становлять його об'єкти.

Аналітичні дослідження проводять з використанням відповідних методів економічного аналізу. Інструментарій економічного аналізу охоплює чимало загальних і спеціальних методів, класифікацію яких наведено в табл. 3.8.

Таблиця 3.8

**Класифікація методів економічного аналізу діяльності суб'єктів
господарювання**

Групи методів економічного аналізу	Види методів економічного аналізу
Елементарні (традиційні) методи	порівняння; групування; відносних і середніх величин; балансовий; табличний; графічний.
Методи детермінованого факторного аналізу	ланцюгових підстановок; абсолютних різниць; відносних різниць; індексний; інтегрування; логарифмування.
Методи стохастичного аналізу	кореляційно-регресійний; дисперсійний.
Евристичні методи (експертних оцінок)	інтерв'ю; анкетування; Дельфи; контрольних запитань; «мозкової атаки»; синектики тощо.
Економіко-математичні методи	програмування (лінійне, нелінійне, динамічне, стохастичне); прогнозування (екстраполяція, моделювання, тощо); планування (методи теорії графів та мереж); програмно-цільове планування тощо.

Примітка: узагальнено автором на основі опрацювання літературних джерел

Реалізацію методів аналізу здійснюють з використанням системи показників, які характеризують досліджувані аспекти діяльності суб'єкта господарювання. Вибір конкретних методів і показників економічного аналізу залежить насамперед від його мети і завдань.

Основною метою аналізу фінансування житлового будівництва (функціонування підсистеми аналізу системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва) є опрацювання обліково-звітної інформації бухгалтерської підсистеми та приведення її до форми, придатної та корисної для прийняття рішень зацікавленими сторонами. Таким чином, методика цього аналізу повинна бути зорієнтованою на інформаційні потреби суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Відповідно до інтересів зацікавлених сторін (табл. 1.8) можна запропонувати показники підсистеми аналізу системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва щодо кожного з її суб'єктів.

Основним інтересом інвесторів у житлове будівництво є своєчасне отримання у власність житлової нерухомості. Для них важливо переконатися у спроможності замовника будівництва чи девелопера спорудити заявлений об'єкт відповідного рівня якості. Фінансову спроможність замовника чи девелопера ($\Phi_{\text{спр}_{з/д}}$) спорудити об'єкт будівництва, насамперед, характеризує співвідношення сумарної вартості майбутніх об'єктів нерухомості, які підлягають реалізації ($\sum V_{\text{мон}_p}$), та кошторисної вартості будівництва ($V_{\text{бк}}$) (3.1):

$$\Phi_{\text{спр}_{з/д}} = \frac{\sum V_{\text{мон}_p}}{V_{\text{бк}}} \quad (3.1)$$

Мінімальним критичним значенням цього показника є 1. Однак, оцінюючи його значення, треба брати до уваги ще й такі аргументи:

– кошторисна вартість будівництва упродовж періоду спорудження об'єкта (який, як правило, є довготривалим) може змінюватися – здебільшого зростати через дію інфляційних та інших чинників;

– у разі застосування ФФБ управитель перераховує замовнику будівництва не усі залучені кошти, а за виключенням оперативного резерву (який підлягає перерахуванню аж після приймання об'єкта в експлуатацію) та своєї винагороди;

– при первинній державній реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості замовник будівництва зобов'язаний провести обтяження майнових прав гарантійної частки, яка не підлягає продажу до приймання об'єкта в експлуатацію.

Ці аргументи вказують на те, що значення показника фінансової спроможності замовника чи девелопера спорудити об'єкт будівництва має перевищувати 1 або суб'єкти повинні мати інші джерела фінансування для реалізації проекту. Рівень перевищення одиниці критичним значенням цього показника також визначається готовністю суб'єкта аналізу приймати інвестиційні ризики (чутливістю до цих ризиків).

Довготривалість процесу будівництва актуалізує доцільність перманентного моніторингу фінансової спроможності замовника чи девелопера завершити спорудження об'єкта будівництва на кожному проміжному етапі ($\Phi_{спр}^{пр}_{з/д}$) (3.2):

$$\Phi_{спр}^{пр}_{з/д} = \frac{Зк + \sum V_{мон_{нр}}}{В_{бк} - \sum K_{вб}} \quad (3.2)$$

де $Зк$ – залишок коштів, залучених від продажу майбутніх об'єктів нерухомості, але ще не витрачених на будівництво об'єкта;

$\sum V_{мон_{нр}}$ – сумарна вартість майбутніх об'єктів нерухомості, які ще не реалізовані та на які немає обтяжень речових прав (у поточних цінах пропозиції замовника чи девелопера цих об'єктів до продажу);

$\sum K_{вб}$ – сума коштів, витрачених замовником чи девелопером на будівництво об'єкта наростаючим підсумком від початку реалізації проекту.

На обґрунтування критичного значення цього показника впливають ті ж аргументи, що й для попереднього показника фінансової спроможності. Тобто, його значення має перевищувати одиницю, а рівень перевищення визначається сприйняттям суб'єктом аналізу інвестиційного ризику.

Подібні показники можна запропонувати і для ФФБ (3.3, 3.4):

$$\Phi_{спр_{ФФБ}} = \frac{\sum Voi_p - Vu}{B_{бк}} \quad (3.3)$$

де $\Phi_{спр_{ФФБ}}$ – фінансова спроможність ФФБ забезпечити фінансування спорудження об'єкта будівництва, для якого він створений;

$\sum Voi_p$ – сумарна вартість об'єктів інвестування, які підлягають реалізації та під які заплановане залучення коштів до фонду;

Vu – винагорода управителя, передбачена Правилами ФФБ та його договірними документами із забудовником та довірцями.

$$\Phi_{спр_{ФФБ}^{пр}} = \frac{З_{кФФБ} + \sum Voi_{нр}}{B_{бк} - \sum K_{пз}} \quad (3.4)$$

$\Phi_{спр_{ФФБ}^{пр}}$ – показник фінансової спроможності ФФБ профінансувати завершення спорудження об'єкта будівництва на кожному проміжному етапі;

$З_{кФФБ}$ – залишок коштів на рахунку ФФБ;

$\sum Voi_{нр}$ – сумарна вартість об'єктів інвестування, які ще нереалізовані та на які немає обтяжень речових прав (у поточних цінах пропозиції ФФБ цих об'єктів до продажу);

$\sum K_{пз}$ – сума коштів, перерахованих управителем фонду забудовнику на будівництво об'єкта наростаючим підсумком від початку реалізації проекту.

Відповідно до законодавства замовник будівництва чи девелопер зобов'язані утримувати частину майбутніх об'єктів нерухомості (гарантійну частку) нереалізованими до завершення спорудження об'єкта, а управитель ФФБ повинен формувати оперативний резерв з коштів, залучених в управління для фінансування житлового будівництва. Що гарантійна частка, що оперативний резерв створюють певний «запас міцності», який формує додаткові забезпечення завершення спорудження об'єкта будівництва (3.5, 3.6):

$$P_{ЗМ_{з/д}} = \frac{V_{гч}}{V_{БК}} \quad (3.5)$$

$$P_{ЗМ_{ФФБ}} = \frac{V_{ор}}{V_{БК}} \quad (3.6)$$

де $P_{ЗМ_{з/д}}$ – рівень «запасу міцності» замовника будівництва чи девелопера завершити проект будівництва;

$V_{гч}$ – вартість гарантійної частки;

$P_{ЗМ_{ФФБ}}$ – рівень «запасу міцності» ФФБ завершити проект будівництва;

$V_{ор}$ – величина оперативного резерву.

Мінімальний розмір гарантійної частки в натуральних вимірниках одиниць площі майбутніх об'єктів нерухомості визначений імперативно (Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна Постанова КМУ, 2023). Однак замовники будівництва чи девелопери, як правило, зараховують до неї найменш ліквідні та рентабельні майбутні об'єкти нерухомості, тож її питома вага у вартісних вимірниках може бути меншою від відсоткового співвідношення в натуральному вимірниках, що й обумовлює доцільність обчислення і моніторингу показника $P_{ЗМ_{з/д}}$.

Важливим як для замовника чи девелопера, так і управителя ФФБ є виконання графіку фінансування будівництва. Для оцінювання рівня виконання графіку фінансування будівництва ($P_{зф}$) можна скористатися формулою (3.7):

$$P_{ГФ} = \frac{\sum \Gamma_{кф}}{\sum \Gamma_{кГф}} \quad (3.7)$$

де $\sum \Gamma_{кф}$ – сума грошових коштів, фактично перерахованих замовнику будівництва чи девелоперу станом на звітну дату (чи дату аналізу) для реалізації проекту спорудження житлової нерухомості;

$\sum \Gamma_{кзф}$ – сума грошових коштів, перерахування яких замовнику чи девелоперу передбачене графіком фінансування станом на звітну дату (чи дату аналізу) наростаючим підсумком від початку реалізації проекту спорудження житлової нерухомості.

Якщо цей показник дорівнює одиниці, то графік фінансування виконується, перевищує одиницю – перевиконується, менший від одиниці – недовиконується.

Не менш важливою для цих же суб'єктів є оцінка рівня випередження темпів будівництва його фінансовим забезпеченням ($P_{вбф}$) (3.8):

$$P_{вбф} = \frac{\sum \Gamma_{кф}}{\sum V_{брф}} \quad (3.8)$$

де $\sum V_{брф}$ – сума вартостей будівельних робіт, фактично прийнятих замовником будівництва чи девелопером від генерального підрядника.

Якщо цей показник перевищує одиницю, то фінансування проекту будівництва випереджує його виконання, якщо ж менший від одиниці, то темпи будівництва випереджують фінансування проекту.

Фінансову ефективність управління ФФБ, ФОН чи ІСІ можна проаналізувати за допомогою показників рентабельності цих фондів з погляду їхнього управителя (3.9, 3.10, 3.11):

$$P_{\text{ФФБ}} = \frac{\sum B_y}{K_{\text{ФФБ}}} \quad (3.9)$$

де $P_{\text{ФФБ}}$ – рентабельність певного ФФБ;

$\sum B_y$ – сума всіх видів винагороди управителя ФФБ, яку він отримав (чи планує отримати) за управління коштами фонду та надання додаткових послуг довірителям ФФБ;

$K_{\text{ФФБ}}$ – обсяг коштів, залучених до ФФБ.

$$P_{\text{ФОН}} = \frac{\sum B_y}{K_{\text{ФОН}}} \quad (3.10)$$

де $P_{\text{ФОН}}$ – рентабельність певного ФОН;

$\sum B_y$ – сума всіх видів винагороди управителя ФОН, яку він отримав (чи планує отримати) за управління коштами фонду;

$K_{\text{ФОН}}$ – обсяг коштів, залучених в управління до ФОН.

$$P_{\text{ІСІ}} = \frac{K_{\text{роі}} - K_{\text{воі}}}{K_{\text{ІСІ}}} \quad (3.11)$$

де $P_{\text{ІСІ}}$ – рентабельність певного ІСІ;

$K_{\text{роі}}$ – сума коштів, отриманих фондом від реалізації об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості, спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості тощо);

$K_{\text{воі}}$ – сума коштів фонду, вкладених в об'єкти інвестування (спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості);

$K_{\text{ІСІ}}$ – обсяг коштів, залучених до ІСІ.

Винагорода управителя та дохід власників сертифікатів ФОН залежать від величини чистих активів фонду та від її співвідношення із сумарною вартістю первинного розміщення сертифікатів. Для моніторингу вартості чистих активів

ФОН можна застосувати показники темпів їхнього зростання ($T_{ЧАФОН}$) чи приросту ($\Delta T_{ЧАФОН}$) (3.12, 3.13).

$$T_{ЧАФОН} = \frac{Ч_{аФОН}^{зб}}{Ч_{аФОН}^б} \times 100\% \quad (3.12)$$

де $Ч_{аФОН}^{зб}$ – вартість чистих активів ФОН станом на звітну дату;

$Ч_{аФОН}^б$ – вартість чистих активів ФОН станом на базову дату порівняння (початку звітного періоду тощо).

$$\Delta T_{ЧАФОН} = T_{ЧАФОН} - 100\% \quad (3.13)$$

Для управителя ФОН критичним є зниження вартості чистих активів фонду у розрахунку на один сертифікат понад 5% від ціни його первинного розміщення (Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, 2021), що обумовлює доцільність проведення моніторингу їхнього співвідношення.

Державні органи контролю та регулювання, які здійснюють нагляд за системою фінансування житлового будівництва через різні механізми, а насамперед Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, яка провадить нагляд за діяльністю управителів ФФБ, ФОН та ІСІ, виконують аналітичні процедури відповідно до завдань контролю, що визначені законодавством. При цьому вони використовують широке коло звітних даних, що їм їх подають суб'єкти, діяльність яких підпадає під нагляд (перелік і характеристика цієї звітності подані в попередньому підрозділі дисертації).

Запропоновані показники можуть бути використані суб'єктами системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва як при прийнятті рішень щодо участі в проектах будівництва, так і для моніторингу ризиків реалізації цих проектів.

3.3. Організаційно-методичний інструментарій контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва

Інформація, що її використовують суб'єкти взаємовідносин фінансування житлового будівництва при прийнятті управлінських рішень, може бути корисною за умови, що вона є правдивою. Довіра до інформації від замовника будівництва, девелопера чи управителя ФФБ, ФОН та ІСІ є важливим чинником прийняття рішення про участь у проекті фінансування спорудження житла, особливо зважаючи на відомі афери у цій сфері економічної діяльності (про них вже згадувалось в попередніх розділах дисертації). Тому верифікація даних облікової підсистеми є також важливим завданням системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, для вирішення якого призначена контрольна підсистема.

Теоретичні та прикладні аспекти економічного контролю досліджували чимало науковців. До фундаментальних праць за цією тематикою можна віднести дослідження Білухи М.Т. (1994), Бутинець Т.А. (2014), Воронка Р.М. (2016), Гуцайлюка З.В. (2013), Костирка Р.О. (2010), Редька О.Ю. (2008), Гончарука Я. А., Рудницького В.С. (2007), Гончарука С.М., Долбнєвої Д.В., Приймак С.В. та Романіва Є.М. (2019), Корінька М.Д. (2008), Петренко С.М. (2010), Усача Б.Ф. (2001), Шевчука В.О (1998), Anthony R., Govindarajan V. (2007), Maciariello J.A. (1984), Sivon B. (1988) та багатьох інших. Вчені доволі широко дослідили та розкрили у своїх наукових працях питання різних форм, видів, функцій, предмета і об'єктів економічного контролю, особливостей його проведення у суб'єктів господарювання різних видів економічної діяльності тощо. Однак, проблематика контролю фінансування житлового будівництва залишилась недослідженою.

Аналізуючи погляди науковців на класифікацію економічного контролю за охопленням господарських сфер, Воронко Р.М. (2016, с. 43) виділяє такі його види, як фінансовий, господарський, фінансово-економічний та фінансово-господарський. Беручи до уваги сутність фінансового контролю, визначення

якого наведено у «Фінансово-економічному словнику» Загороднього А.Г. та Вознюка Г.Л. (2021а), можна стверджувати, що контроль фінансування житлового будівництва належить саме до фінансового контролю. При цьому варто зробити наголос на обох аспектах запропонованого науковцями визначення фінансового контролю:

1) «перевірка господарських і фінансових операцій щодо їх законності, економічної доцільності та досягнення позитивних кінцевих результатів» – у цьому контексті контроль фінансування житлового будівництва мав би охоплювати перевірку цільового використання грошових коштів, акумульованих від інвесторів, дотримання графіку фінансування будівництва та термінів виконання профінансованих будівельних робіт;

2) «контроль за веденням фінансової документації, її відповідністю встановленим нормам і правилам» – верифікація інформації, яку формують в обліковій підсистемі системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

Застосовуючи загальнонауковий метод дедукції до класифікації фінансового контролю (зокрема наведеної у працях Демської Ю.В. (2022), Мохняка В.С. (2019)), можна навести таку характеристику контролю фінансування житлового будівництва, що її описано нижче.

За часом проведення контроль в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, як і аналіз, може бути:

– попереднім, наприклад, коли потенційний інвестор перед прийняттям рішення щодо вкладення своїх коштів у фінансування будівництва житла перевіряє інформацію, обов'язкову до розкриття на веб-сайті замовника будівництва чи девелопера;

– поточним (оперативним), зокрема, коли управитель ФФБ здійснює контроль виконання забудовником своїх зобов'язань щодо термінів та якості виконання будівельних робіт;

– наступним (ретроспективним), який проводять після завершення звітного періоду. Наступний контроль фактично проводять усі суб'єкти системи

обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, особливо оцінюючи графік виконання будівельно-монтажних робіт та їхнього фінансування.

За відношенням суб'єктів контролю до його об'єктів розрізняють:

– зовнішній контроль, який виконують сторонні щодо об'єкта контролю особи. Будь-який контроль, який здійснюють державні органи влади та регулювання, інвестори (покупці майбутніх об'єктів нерухомості, довірителі ФФБ, власники сертифікатів ФОН, власники цільових корпоративних облігацій, члени ЖБК) щодо замовника будівництва, девелопера чи управителя ФФБ чи ФОН, є зовнішнім;

– внутрішній контроль, який проводять працівники підприємства. Наприклад, перевірка дотримання графіка фінансування будівництва працівниками замовника.

За суб'єктом здійснення контроль в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва може бути:

– державним – його зокрема здійснює: Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку у разі залучення фінансування через ФФБ, ФОН, ІСІ, емісію цільових корпоративних облігацій; Державна податкова служба України у контексті нарахування і сплати податків; інші державні органи контролю та регулювання в межах своїх повноважень, визначених законодавством України;

– муніципальним – його проводять органи місцевого самоврядування за діяльністю забудовників, зокрема щодо виконання ними своїх зобов'язань перед управителями ФФБ та ФОН тощо;

– незалежним, що його виконують, насамперед, аудиторські фірми, здійснюючи аудит діяльності забудовників, управителів ФФБ, ФОН, ІСІ. Незалежним, на нашу думку, можна вважати також контроль управителя ФФБ за фінансовим станом забудовника, що його він зобов'язаний проводити на вимогу довірителів фонду відповідно до законодавства тощо;

– громадським, який можуть провести суб'єкти громадянського суспільства. До цього виду контролю часто вдаються у разі резонансного

розголосу в суспільстві дискусійних (суперечливих громадським інтересам) проектів забудови;

– інституційним (управлінським), який проводять внутрішні щодо об'єкта контролю суб'єкти.

За обов'язковістю здійснення досліджуваний вид контролю може бути як обов'язковим, так і добровільним. Обов'язковий контроль, зокрема, проводять:

– Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку в межах своїх повноважень щодо нагляду та регулювання діяльності управителів ФФБ, ФОН, ІСІ, емітентів цільових корпоративних облігацій тощо;

– інші державні органи контролю та регулювання в межах своїх повноважень, наприклад, Державна податкова служба України щодо повноти нарахування і сплати податків і зборів;

– управитель ФФБ та ФОН за діяльністю та фінансово-майновим станом забудовника, який використовує кошти фондів;

– аудиторські фірми у формі аудиту фінансової звітності управителів ФФБ, ФОН, ІСІ, емітентів корпоративних цільових облігацій. Оскільки згідно із законодавством забудовник зобов'язаний подавати управителю ФФБ та ФОН на його вимогу аудиторські звіти, то й аудит фінансової звітності забудовника у такому разі теж можна вважати обов'язковим.

У всіх інших випадках контроль в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, як правило, є добровільним. Зокрема, на добровільних засадах контроль здійснюють інвестори в об'єкти житлового будівництва (вони цього не зобов'язані робити).

За обсягом охоплення досліджуваний вид контролю здебільшого є тематичним, адже головно охоплює операції із залучення фінансування, його скерування на будівництво об'єктів житлової нерухомості, цільове використання коштів їхніми управителями та замовниками будівництва (девелоперами), формування та використання оперативного резерву, а також контроль юридичних аспектів, пов'язаних із взаємовідносинами фінансування житлового будівництва, зокрема реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти

нерухомості, іпотеки та інших видів обтяжень тощо. Водночас, у разі аудиту фінансової звітності управителя фонду, замовника будівництва чи девелопера, контроль можна вважати комплексним.

З методичного погляду важливою ознакою класифікації контролю є форма його проведення. У фундаментальних працях з контролю розрізняють такі основні форми фінансового контролю: аудит, ревізія, перевірка, моніторинг, експертиза, слідство, службове розслідування тощо. Вибір форми контролю залежить насамперед від мети і завдань його здійснення, а також суб'єктів, які його реалізують. Кожний суб'єкт системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва має певні інтереси щодо її функціонування, забезпечувати які повинна і контрольна підсистема цієї системи. Тобто, завдання контролю суб'єктів цієї системи повинні корелювати з їхніми інтересами, що їх представлено у табл. 1.8.

Основні завдання та форми контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва у розрізі суб'єктів його здійснення подано у табл. 3.9.

Сукупно визначені в табл. 3.9 суб'єкти, завдання та форми контролю формують контрольну підсистему системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, функціонування якої спрямоване як на верифікацію інформації, що є предметом досліджуваної системи, так і на виконання зобов'язань суб'єктів системи одні перед одними. У цьому контексті контрольна підсистема виконує не лише інформаційну, але й превентивну (профілактичну) функцію щодо оцінювання адекватності та відповідності діяльності суб'єктів правовідносин фінансування житлового будівництва вимогам законодавства та договірних документів. Водночас виявлення невідповідностей може обумовити і реалізацію коригувальної функції контрольної підсистеми шляхом вжиття необхідних коригувальних заходів, наприклад щодо заміни управителя ФФБ, ФОН, ІСІ, забудовника тощо.

Таблиця 3.9

Завдання та форми контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва у розрізі її суб'єктів його здійснення

Суб'єкти контролю	Завдання контролю	Форми здійснення контролю
Державна податкова служба України	Дотримання суб'єктами правовідносин фінансування житлового будівництва вимог законодавства щодо нарахування, сплати податків і обов'язкових платежів, а також правильності ведення обліку і звітності щодо них	Перевірка, ревізія
Аудиторські фірми	Перевірка фінансової звітності замовників будівництва, девелоперів, управителів ФФБ, ФОН, ІСІ на предмет її відповідності в усіх суттєвих аспектах Концептуальній основі та стандартам обліку і звітності	Аудит
	Виконання інших завдань з надання впевненості, наприклад, перевірка цільового використання коштів, залучених для фінансування житлового будівництва	Перевірка
Органи місцевого самоврядування	Перевірка дотримання замовниками будівництва вимог законодавства у сфері будівництва	Перевірка, моніторинг
	Встановлення дотримання вимоги щодо заборони укладення забудовником договорів з різними управителями ФФБ щодо одного об'єкта будівництва	Моніторинг
	Встановлення відповідності величини гарантійної частки вимогам імперативних документів	Моніторинг

Примітка: сформовано автором на основі джерел (Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003), Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», 2022))

Висновки до розділу 3

1. Управління процесами фінансування житлового будівництва потребує належного рівня інформаційного забезпечення. Важливим і чи не єдиним джерелом інформації для більшості суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва є звітність суб'єктів цієї системи. Здійснивши класифікацію бухгалтерської звітності у контексті досліджуваної проблематики встановлено, що основним видом публічної бухгалтерської звітності, до якого доступ мають усі суб'єкти вказаної системи, є фінансова звітність.

2. На основі аналізу чинного формату фінансової звітності згідно з НП(С)БО та МСФЗ виявлено, що він недостатньо повно розкриває дані, важливі для суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Зокрема, це стосується спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, доходів і винагороди управителів ФФБ та ФОН, оперативного резерву ФФБ, цільового використання коштів, отриманих в управління тощо. Для вирішення цієї проблеми запропоновано розширити формат Приміток до річної фінансової звітності та запропоновано відповідні форми для звітування про вказані об'єкти. Крім того, обґрунтовано доцільність репрезентації характеристики фінансово-майнового стану кожного фонду в управлінні окремими балансами.

3. Встановлено, що окремі суб'єкти системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва з правами державного контролю і регулювання цієї діяльності мають повноваження витребувати в інших суб'єктів цієї системи необхідну їм інформацію через відповідний механізм звітності. З'ясовано, що доволі широко цим механізмом користується Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, яка є реципієнтом звітності від управителів ФФБ, ФОН та ІСІ, емітентів цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

4. Основне призначення аналітичної підсистеми системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва насамперед полягає в інтерпретації та опрацюванні інформації облікової підсистеми з метою приведення її до форми, більш придатної для обґрунтування прийняття рішень суб'єктами цієї системи. Орієнтуючись на інтереси та інформаційні потреби суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва запропоновано низку аналітичних показників, які дадуть змогу прийняти обґрунтовані рішення щодо доцільності участі в проекті фінансування житлового будівництва, ефективності його реалізації та ризиків своєчасного завершення. Серед запропонованих показників фінансова спроможність замовника чи девелопера спорудити та завершити об'єкт будівництва, фінансова спроможність ФФБ забезпечити фінансування спорудження об'єкта будівництва, рівень запасу міцності замовника, девелопера чи ФФБ завершити проект будівництва, рівень виконання графіку фінансування будівництва, рівень випередження темпів будівництва його фінансовим забезпеченням, рентабельності ФФБ, ФОН та ІСІ тощо.

5. Інформація, що її використовують в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, може бути корисною її суб'єктам лише у разі достатнього рівня достовірності. Для верифікації обліково-аналітичної інформації цієї системи призначена контрольна підсистема. Базуючись на загальнотеоретичних засадах здійснення фінансового контролю, встановлено суб'єктів, їхні основні завдання та форми проведення контролю в системі обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Серед основних суб'єктів контролю виокремлено інвесторів в об'єкти житлової нерухомості, інституційних посередників, замовників будівництва та девелоперів, Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку, Державну податкову службу України, аудиторські фірми, органи місцевого самоврядування, а серед форм контролю – перевірку, моніторинг, аудит і ревізію.

Результати дослідження, що увійшли до розділу 3, опубліковані у наукових працях (Сороковий, П.М., 2023а; Сороковий П. М., 2023с).

ВИСНОВКИ

У дисертації викладено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукової проблеми з обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. За результатами проведеного дослідження зроблено такі висновки та пропозиції:

1. Високі ризики інвестування в житлове будівництво, а також складність механізмів залучення фінансових ресурсів з цією метою обумовлюють необхідність налагодження ефективної системи інформаційного забезпечення прийняття управлінських рішень усіма учасниками цього процесу. Враховуючи переважне формування фінансової інформації засобами бухгалтерського обліку, а її опрацювання та необхідної верифікації – методиками аналізу та контролю відповідно, проблема обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва є актуальною для розвитку досліджуваної сфери економічної діяльності.

За результатами аналізу наукових праць з предметної сфери знань та на підставі застосування загальнонаукового методу дедукції і системного підходу аргументовано, що обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва має формуватись у вигляді системи, що охоплює тріаду методичного і компонентного охоплення підходів до опрацювання інформації, а саме бухгалтерський облік, аналіз та контроль. Врахування положень теорії стейкхолдерів дало змогу обґрунтувати доцільність зорієнтованості цього забезпечення на широке коло усіх зацікавлених сторін, які беруть участь у процесах фінансування житлового будівництва. Серед основних елементів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва виокремлено її суб'єктів, об'єкти, предмет, мету, завдання, методи і технології їхнього досягнення.

2. Первинним етапом обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва є збір, акумулювання й опрацювання інформації в обліковій підсистемі досліджуваної системи. Встановлено, що для подолання

виявленого явища асиметрії інформації, функціонування облікової підсистеми має враховувати необхідність задоволення інформаційних потреб усіх суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. За результатами застосування методу дедукції виокремлено інші елементи теоретичного базису методики бухгалтерського обліку операцій фінансування житлового будівництва. Зокрема, виділено основні завдання цієї підсистеми, пов'язані з документуванням господарських операцій і процесів, задоволенням інформаційних потреб суб'єктів досліджуваної системи, створенням інформаційної бази для аналітичної та контрольної підсистем. На основі виділених завдань встановлено основні об'єкти облікової підсистеми системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

3. Запровадження механізму фінансування житлового будівництва через укладання угод купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості обумовило появу в обліковій підсистемі замовників будівництва та девелоперів нових об'єктів, методика бухгалтерського обліку яких нерегламентована жодним нормативно-інструктивним документом та системою стандартизації обліку і звітності – спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості. На підставі економічної характеристики обґрунтовано приналежність цих прав до нематеріальних активів та запропоновано субрахунок для їх бухгалтерського обліку. Аргументовано доцільність оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за справедливою вартістю та запропоновано відповідні способи обчислення їхньої вартості за витратним, доходним та порівняльним підходами. У разі фінансування спорудження житла через фонди фінансування будівництва доведено доцільність ведення управителями цих фондів позабалансового обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості.

4. У ході дослідження методики бухгалтерського обліку діяльності фондів фінансування будівництва виявлено відсутність як законодавчо-нормативного регулювання, так і наукових розробок щодо обліку оперативного резерву цих

фондів. На основі аналізу наукових праць з бухгалтерського обліку резервів та законодавчо-нормативної бази регулювання формування та використання оперативного резерву запропоновано вести його облік на окремому субрахунку 485 «Кошти цільового фінансування в оперативному резерві фондів фінансування будівництва», що дасть змогу здійснювати оперативний аналіз і контроль за його станом і використанням, а також на відповідність величини цього резерву вимогам нормативних документів.

5. З метою подолання явища асиметрії інформації серед суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва аргументовано необхідність розширення формату Приміток до річної фінансової звітності замовників будівництва, девелоперів, управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю. Зокрема, запропоновано форми для розкриття в примітках інформації про спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості, доходи та винагороди управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю, оперативний резерв фондів фінансування будівництва, цільове використання коштів, отриманих в управлінні. Рекомендовані форми розкриття даних дадуть змогу повніше задовольнити інформаційні потреби суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

6. Встановлено, що інформація облікової підсистеми, яку користувачі використовують для прийняття управлінських рішень, для підвищення рівня корисності та кращого сприйняття потребує додаткового опрацювання аналітичними методиками. На підставі розвитку методики економічного аналізу розроблено низку спеціальних фінансових індикаторів, які характеризують діяльність суб'єктів фінансування і реалізації проектів житлового будівництва, а саме показники: фінансової спроможності замовника чи девелопера спорудити та завершити об'єкт будівництва; фінансової спроможності ФФБ забезпечити фінансування спорудження об'єкта будівництва; рівня запасу міцності замовника, девелопера чи ФФБ завершити проект будівництва; рівня виконання графіку фінансування будівництва; рівня випередження темпів будівництва його

фінансовим забезпеченням; рентабельності ФФБ, ФОН та ІСІ тощо. Розрахунок та інтерпретація значень цих показників сприятиме прийняттю адекватних управлінських рішень суб'єктами системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва.

7. Довіра до інформація, що її акумулюють й опрацьовують в обліковій підсистемі, залежить від рівня її достовірності. Верифікацію обліково-звітної інформації виконують у контрольній підсистемі системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва. Встановлено, що процедури контролю цієї підсистеми мають бути спрямовані не лише на перевірку достовірності інформації, але й на відповідність господарських операцій учасників правовідносин фінансування житлового будівництва вимогам законодавства та договірних документів. Визначено суб'єктів контролю (інвестори в об'єкти житлової нерухомості, інституційні посередники, замовники будівництва та девелопери, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, Державна податкова служба України, аудиторські фірми, органи місцевого самоврядування), його основні завдання та форми здійснення (перевірка, моніторинг, аудит, ревізія).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Alavipour, S.M.R., Arditi, D., 2018. Optimizing Financing Cost in Construction Projects with Fixed Project Duration. *Journal of Construction Engineering and Management*, 144, Issue 4.
2. Anthony, R., Govindarajan, V., 2007. *Management Control Systems*. Chicago, Mc-Graw-Hill IRWIN, 320 p.
3. Maciariello, J.A., 1984. *Management Control Systems, USA*, 337 p.
4. Sivon, B., 1988. *Kontrola kosztow dzialalnosci gospodarcej*. Warszawa: PWE, 188 s.
5. Sorokovyi, P., Karyu, O., Grytsay, O. and Khomuliak, T., 2021. Financing of housing through real estate funds: the relationship between legal, tax and accounting aspects. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики : збірник наукових праць. Університет банківської справи, Т. 3, 38, 68–77.*
6. Акімова, Н.С., Топоркова, О.В., Євлаш, Т.О., 2017. Обліково-аналітичне забезпечення економічної безпеки підприємства. *Економічна стратегія і перспективи розвитку сфери торгівлі та послуг*, 1(25), 37-50.
7. Асадчев, Ю., 2018. Інвестиційні схеми фінансування будівництва житла. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://blog.liga.net/user/yuasadchev/article/30943> [дата звернення: 30.03.2020].
8. Бабенко, Л. В., Васильєва, В. Г. та Коновалова, О. В., 2021. Обліково-аналітичне забезпечення управління виробничими запасами. *Економічний простір*, 166, 90-96
9. Баланська О.І., 2021. Планування та регулювання ризиків інвестування у житлове будівництво: дис. на здобуття наук. ст. канд. екон. наук, спец.: 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. Львів: Національний університет «Львівська політехніка», 237 с.
10. Балканська, О.І., Панченко, А.В., 2016. Фінансування житлового будівництва в Україні: механізми, ризики, можливості. *Економічний простір*, 108, 127-137.

11. Белова, А. В., 2014. Деякі питання визначення житлово-будівельного кооперативу як платника податку на прибуток підприємств. Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія : Право, 1137, вип. 18, 223–226.
12. Білуха, М. Т., 1994. Теорія фінансово-господарського контролю і аудиту: підручник. К.: Вища школа, 346 с.
13. Брадул, О.М., 2009. Обліково-аналітичне забезпечення менеджменту корпорацій: монографія. К.: КНТЕУ, 356 с.
14. Бруханський, Р. Ф., 2015. Обліково-аналітичне забезпечення стратегічного менеджменту в сільському господарстві: теоретико-методологічні основи: дис. на здобуття наук. ст. доктора екон. наук, спец.: 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності). К: Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 492 с.
15. Бруханський, Р. Ф., 2020. Параметри розвитку корпоративної стратегічної обліково-аналітичної системи підприємства. Облік і фінанси, 1 (87), 13-19.
16. Бруханський, Р., Царук, В., 2023. Проблематика агентських витрат у будівельних корпораціях. Економічний аналіз, Том 33, 2, 222-229.
17. Бруханський, Р.Ф., 2023. Фінансування житлового будівництва через випуск цільових корпоративних облігацій: особливості реалізації та обліково-аналітичне забезпечення. Економіка та суспільство, 54.
18. Бруханський, Р.Ф., Пархомець, М.К., Пуцентейло, П.Р., 2015. Обліково-аналітичне і організаційно-правове забезпечення діяльності аграрних підприємств: монографія. Тернопіль: Крок, 300 с.
19. Бурдюк, О. В., 2019. Обліково-аналітична інформація в системі інформаційного забезпечення сталого розвитку. Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво, 3, 252–257.
20. Бурдюк, О.В., 2015. Моделювання системи обліково-аналітичного забезпечення суб'єктів господарювання в умовах сталого розвитку. Проблеми економіки, 1, 285–291.

21. Бутинець, Т.А., 2014. Сучасний бухгалтерський облік і контроль: проблеми розвитку: монографія. Житомир: ПП «Рута», 380 с.
22. Вигівська, І.М., Грабчук, І.Л., Григоревська, О.О., 2017. Бухгалтерський облік та фінансова звітність компаній з управління активами: проблеми організації. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія Економіка, 2 (50), 305-309.
23. Вознюк, М.А., Садов'як, М.С. 2016. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України, 2 (118), 57-60.
24. Волощук, Л.О., 2011. Обліково-аналітичне забезпечення управління інноваційним розвитком підприємства. Праці Одеського політехнічного університету, 2 (36), 329–334.
25. Воронко Р.М., 2016. Контроль у системі споживчої кооперації України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. Львів: Видавництво Львівського торговельно-економічного університету, 448 с.
26. Воскресенська, Т., 2022. Обліково-аналітичні аспекти фінансування житлового будівництва в Україні. Економіка та суспільство, 45.
27. Воскресенська, Т. І., 2023. Витрати забудовника житлового будівництва: види, структура та обліково-аналітичне відображення. Бізнес-навігатор, 2 (72)
28. Воскресенська, Т. І., 2023. Обліково-аналітичне відображення фінансово-економічних ризиків у житловому будівництві. Бізнес Інформ, 4, 124–129.
29. Гайда, Т., 2020. Проблеми застосування законодавства та корупціогенні фактори у сфері виділення земельних ділянок без земельних торгів для житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів. Київ: ТОВ РЕД ЗЕТ, 36 с.
30. Гайденок, С. М., Коненко, В. В., Соколов, Д. В., 2022. Аналіз стану розвитку підприємств будівельного бізнесу України під впливом пандемії covid-19. Економіка та держава, 5, 96–104.

31. Гейер, Е.С., Головащенко, О.М., Наумчук, О.А., Тимчина, Л.І., 2014. Звітність підприємства: навчальний посібник. Донецьк: ДонНУЕТ, 435 с.
32. Гоголь, Т.А., 2014. Обліково-аналітичне забезпечення управління підприємств малого бізнесу: монографія. Чернігів: Видавець Лозовий В.М., 384 с.
33. Головка-Марченко, І.С., 2015. Теоретико-практичний аспект кластерного аналізу діяльності будівельних підприємств. Актуальні проблеми секторальної економіки, 6(22), 102-107.
34. Гончарук, С.М., Долбнєва, Д.В., Приймак, С.В. та Романів, Є.М. 2019. Фінансовий контроль: теорія, термінологія, практика: навчальний посібник. Львів: ЛНУ ім. І. Франка, 298 с.
35. Гончарук, Я. А., Рудницький, В. С., 2007. Аудит: навчальний посібник. К.: Знання, 443 с.
36. Гордієнко, Н.І., Чалий, І.Г., 2007. Проблеми інвестування житлового будівництва з використанням довірчих цінних паперів. Культура народів Причорномор'я, 117, 23-26. URL: <http://dspace.nbuiv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/107932/5-Gordienko.pdf?sequence=3> [дата звернення: 18.09.2021].
37. Грицишен Д.О., Бондарчук В.В., 2015. Моделювання процесу управління основними засобами будівельних підприємств на основі показників економічного аналізу. Вісник ЖДТУ, 1 (71), 305-320.
38. Гуменна-Дерій, М.В., Зінкевич, О.В., 2022. Нормативно-правове регулювання обліку фінансових активів як складової фінансових інструментів у будівництві. Вісник НУВГП. Серія «Економічні науки», 2 (98), 43-57.
39. Гуцайлюк, З.В., 2013. Облік і контроль у ринковій економіці: елементи концепції: монографія. Тернопіль: Крок, 176 с.
40. Даниленко, І., 2004. Цільові облигації та будівництво житла. Податки та бухгалтерський облік, 35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0057697-04#Text> [дата звернення: 08.09.2022].

41. Демська, Ю.В., 2014. Аналіз сучасного стану нормативно-правового регулювання обліку резервів підприємства. Збірник наукових праць «Економічний простір». Дніпропетровськ, 84, 139-149.

42. Демська, Ю.В., 2022. Бухгалтерський облік та контроль резервів капіталу підприємств. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 071 – Облік і оподаткування. – Національний університет «Львівська політехніка», Львів, 230 с.

43. Держстат України, 2022. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> [дата звернення: 03.05.2022].

44. Дерій, В., 2014. Проблеми теорії науки, методики й організації навчання і практики економічного аналізу. Бухгалтерський облік і аудит, 6, 3 – 11.

45. Дерій, М.В., 2012. Особливості обліку грошово-розрахункових операцій у інститутах спільного інвестування (на прикладі житлово-будівельних підприємств). Науковий вісник Ужгородського університету: Серія: Економіка, 3 (37), 155–159.

46. Дмитренко, В., 2020. Стратегічний аналіз розвитку підприємств будівельної галузі. Вчені записки Університету «КРОК», 3 (59), 199–206.

47. Довбенко, В.І., 2009. Обліково-аналітичне забезпечення розвитку підприємства. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія «Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку», 647, 50-56.

48. Жила, І.В., 2013. Облік та аналіз діяльності інститутів спільного інвестування: автореферат... канд. екон. наук, спец.: 08.00.09 - бух. облік, аналіз та аудит (за видами екон. діяльності). К.: Київський нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана, 20 с.

49. Житловий Кодекс України від 30.06.1983 № 5464-Х. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> [дата звернення: 05.06.2021].

50. Забіяка, І.М., 2007. Тлумачний словник сучасної української мови: Близько 50 000 сл. К.: Арій, 512 с.

51. Загородній, А.Г., Яремко, І.Й., Пилипенко, Л.М., Мороз, А.С., 2020. Бухгалтерський облік за видами економічної діяльності: підручник. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 320 с.

52. Загородній, А.Г., Вознюк, Г.Л., 2021а. Фінансово-економічний словник / – 4-те вид., доопрац. та доповн.: у 3 т. – Том 2 (К-П). Львів: Видавництво Львівської політехніки, 607 с.

53. Загородній, А.Г., Вознюк, Г.Л., 2021б. Фінансово-економічний словник / – 4-те вид., доопрац. та доповн.: у 3 т. – Том 3 (Р-Я). Львів: Видавництво Львівської політехніки, 844 с.

54. Загородній, А.Г., Партин, Г.О., 2022. Обліково-аналітичне забезпечення менеджменту підприємства: монографія. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 248 с.

55. Загородній, А.Г., Партин, Г.О., Пилипенко, Л.М., Партин, Т.І., 2018. Бухгалтерський облік. Основи теорії та практики: підручник, 4-те вид., доопрац. і допов. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 280 с.

56. Загородній, А.Г., Пилипенко, Л.М., 2010. Ризики аудиторської діяльності: методика виявлення й оцінювання: монографія. Львів: ЗУКЦ, 232 с.

57. Звіт Держфінпослуг, 2006. Поточний стан справ у діяльності фінансових компаній, лізингодавців та ломбардів (за підсумками 2006 року).

58. Звіт Держфінпослуг, 2008. Фінансові компанії, лізингодавці та ломбарди (станом на 30.09.2008 року).

59. Звіт Держфінпослуг, 2010. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2009 рік.

60. Звіт Держфінпослуг, 2011. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2010 рік.

61. Звіт Держфінпослуг, 2012. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2011 рік.

62. Звіт Держфінпослуг, 2013. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2012 рік.

63. Звіт Держфінпослуг, 2014. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2013 рік.

64. Звіт Нацкомфінпослуг, 2015. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2014 рік.

65. Звіт Нацкомфінпослуг, 2016. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2015 рік.

66. Звіт Нацкомфінпослуг, 2017. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2016 рік.

67. Звіт Нацкомфінпослуг, 2018. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2017 рік.

68. Звіт Нацкомфінпослуг, 2019. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2018 рік.

69. Звіт Нацкомфінпослуг, 2020. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2019 рік.

70. Звіт незалежного аудитора щодо річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Вінінвестбуд» станом на 31 грудня 2022 р. URL: https://vininvestbud.koncern-podillya.com.ua/uploads/statement_pdf/xgbmznw0b-aathtpcktyfinzvit-2022compressed.pdf [дата звернення: 04.06.2023].

71. Звіт незалежного аудитора щодо фінансової звітності Комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за рік, що закінчується 31.12.2020 року. URL: <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/p/pages/original-5-ffbdocs-1619696964.5261.pdf> [дата звернення: 09.03.2022].

72. Звіт незалежного аудитора щодо фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» за рік, що закінчився 31.12.2019 р. URL: <https://eko-dim.com.ua/wp-content/uploads/2020/05/Титул-Ауд.звіт-обєднано.pdf> [дата звернення: 18.12.2020].

73. Іванченко, А. М., 2021. Аналіз діяльності будівельних підприємств на ринку нерухомості України. Вісник НУВГП. Економічні науки: зб. наук. праць. Рівне: НУВГП, 1(93), 65-73.

74. Іващенко, Г.А., Головащ, С.О., 2017. Обліково-аналітичне забезпечення управління підприємство. Економіка і суспільство, 12, 260-267.

75. Ільяш, Л., 2014. Неприбуткові організації: облік, оподаткування та звітність житлово-будівельного кооперативу. Головбух. URL: <https://www.golovbukh.ua/article/4317-nepributkov-organzats-oblk-opodatkovannya-ta-zvtnst-jitlovo-budvelnogo-kooperativu>. [дата звернення: 07.02.2022].

76. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: Наказ Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99#Text> [дата звернення: 08.11.2022].

77. Камінська, Т.Г., 2013. Обліково-аналітичне забезпечення фінансового менеджменту на сільськогосподарських підприємствах: монографія. К.: ЦП «Компринт», 338 с.

78. Касич, А. О., Чернова, Г. Ю., 2016. Обліково-аналітичне забезпечення стратегічного фінансового менеджменту. Бізнес-Інформ, 9, 206-211.

79. Касич, А.О., Циган, Р.М., 2017. Концепція обліково-аналітичного забезпечення управління грошовими потоками. Облік і фінанси, № 3 (77), 28-37.

80. Кіндрацька Г.І., Загородній А.Г., Кулиняк Ю.І., 2017. Аналіз господарської діяльності: навч. посібник. Львів: ЗУКЦ, 310 с.

81. Кіндрацька, Л.М., Парасій-Вергуненко, І.М., Калабухова, С.В., 2017. Модернізація аналізу фінансової звітності суб'єктів господарювання в умовах інноваційного розвитку економіки України: монографія. К.: КНЕУ, 480 с.

82. Концептуальна основа фінансової звітності. База даних «Законодавство України». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_009 [дата звернення 18.09.2019]

83. Корінько, М.Д., 2008. Контроль та аналіз діяльності суб'єктів господарювання в умовах її диверсифікації: теорія, методологія, організація: автореф. дис. ... д-ра екон. наук: спец. 08.06.04 – «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит». К., 38с.

84. Корягін, М.В., Куцик, П.О., 2016. Проблеми та перспективи розвитку бухгалтерської звітності: монографія. Київ: Інтерсервіс, 276 с.

85. Костирко, Р. О., 2010. Контроль і аналіз в системі управління економічним потенціалом господарюючого суб'єкта: методологія та організація: монографія. Луганськ: вид-во СНУ ім. В.Даля, 728 с.

86. Котуранова, Т. та Коногова, М., 2022. Проблеми управління інноваційним розвитком будівельних підприємств в Україні. Економічний простір, 182, 83-87.

87. Кравченко, В., 2007. Основні види житла. Інформаційний бюлетень Будівельної палати України, 20. URL: <http://www.budpalata.com.ua/files/6/ib-20.doc> [дата звернення: 19.03.2021].

88. Крупка, Я.Д., Назарова, І.Я., 2009. Про масштаби та способи розкриття інформації у примітках до фінансової звітності. Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки, 7, 144-149.

89. Куцик, П. О., Воронко, Р. М., Редченко, К. І., Воронко, О. С., 2021. Аналітичне забезпечення управління формуванням фінансових результатів суб'єктів бізнесу. Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Економічні науки, 62, 4–11.

90. Куцик, П. О., Яремко, І. Й., 2022. Інструментарій стратегічного аналізу у системі обліково-аналітичного забезпечення управління потенціалом розвитку будівельного підприємства. Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Економічні науки, 70, 7-12.

91. Куцик, П.О., Яремко, І.Й., 2023. Інформаційна функція обліково-аналітичного забезпечення процесів фінансування та виконання робіт у сфері житлового будівництва. Науково-виробничий журнал «Бізнес-навігатор», 2 (72), 132-136.

92. Кушнір, І.М., 2017. До питання про принципи оподаткування в галузі будівельної діяльності. Теорія і практика інтелектуальної власності, 3/2017. URL: http://www.inprojournal.org/wpcontent/uploads/2017/10/Kushnir-I._317.pdf. [дата звернення: 08.02.2020].

93. Легенчук, С.Ф., 2010. Класифікація теорій бухгалтерського обліку. Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. Міжнародний збірник наукових праць. Серія: Бухгалтерський облік, контроль і аналіз, 3 (18). URL: pbo.ztu.edu.ua/article/download/61323/57475. [дата звернення: 07.04.2019].

94. Легенчук, С.Ф., Поліщук І.Р., 2015. Обліково-аналітичне забезпечення управління власним капіталом. Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. Сер. : Бухгалтерський облік, контроль і аналіз, 1, 197-211.

95. Лемішовська, О. С., Гадзало, Н. М., 2023. Обліково-аналітичне забезпечення управлінських систем підприємства: концептуальний базис та напрямки розвитку. Наукові записки Національного університету “Острозька академія”. Серія “Економіка”, 28 (56), 140–144.

96. Лемішовська, О. С., Гадзало, Н. М., 2023. Обліково-аналітичне забезпечення в процесах управління фінансуванням та освоєнням коштів на житлове будівництво. Економіка та суспільство, 51.

97. Лемішовська, О. С., Гадзало, Н. М., 2023. Обліково-аналітичне забезпечення управління розвитком організацій будівельної галузі. Проблеми сучасних трансформацій. Серія: економіка та управління, 7.

98. Лень, В.С., 2016. Обліково-аналітична система підприємства: обґрунтування, визначення, модель. Проблеми і перспективи економіки та управління, 1 (5), 281–290.

99. Лист Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 10/03/3749 від 11.04.2023 р.

100. Ліба, Н., 2012. Обліково-аналітичне забезпечення інноваційної діяльності. Економічний аналіз, 11, Частина 4, 248-251.

101. Методичні рекомендації щодо ведення управителями бухгалтерського обліку коштів та майна фонду фінансування будівництва та/або фонду операцій з нерухомістю, затверджені Розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 09.11.2004 р. № 2792. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v2792486-04#Text> [дата звернення: 28.03.2021].

102. Методичні рекомендації щодо ведення управителями фонду фінансування будівництва та/або фонду операцій з нерухомістю бухгалтерського обліку власного майна та майна, що знаходиться в їх управлінні, затверджені Розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 27.03.2008 р. № 421. URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/52636__538170 [дата звернення: 28.04.2021].

103. Микитюк П.П., 2011. Аналіз інноваційної діяльності на підприємствах будівельної галузі. Економічний аналіз. 9, Частина 3, 202-205.

104. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 11 «Будівельні контракти». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_017#Text [дата звернення: 18.06.2021].

105. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 38 «Нематеріальні активи». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_050#Text [дата звернення: 05.04.2021].

106. Міжнародний стандарт фінансової звітності 8 «Операційні сегменти». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_k53#Text [дата звернення: 26.02.2020].

107. Мних, Є. В., 2011. Економічний аналіз : підручник. Київ : Знання, 630 с.

108. Мних, Є., 2013. Ефективність інтегрованих обліково-аналітичних систем. Вісник КНЕУ, 1, 109 – 116.

109. Мохняк, В.С., 2019. Організація і методика обліку та контролю у кредитних спілках. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.09 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності)»; ЛТЕУ, Львів, 242 с.

110. Мулик, Я. І., 2020. Методичні та організаційні підходи до системи внутрішнього контролю на підприємстві. Агросвіт, 17-18, 28–38.

111. Нагірська, К. Є., 2015. Обліково-аналітичне забезпечення вибору стратегії підприємства: систематизація наукових поглядів. Економічні науки. Серія: «Облік і фінанси», 12, 206–215.

112. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»: Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13#Text> [дата звернення: 22.03.2022].

113. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти»: Наказ Міністерства фінансів України від 28.04.2001 р. № 205. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0433-01#Text> [дата звернення: 15.10.2021].

114. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 29 «Фінансова звітність за сегментами»: Наказ Міністерства фінансів України від 19.05.2005 р. № 412. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0621-05#Text> [дата звернення: 08.06.2022].

115. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи»: Наказ Міністерства фінансів України від 18.10.1999 р. № 242. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0750-99#Text> [дата звернення: 18.06.2022].

116. Новіков, В.М., 2018. Удосконалення фінансування житлового будівництва. Демографія та соціальна економіка, 3 (34), 86-99.

117. Озеран, А.В., 2015. Теорія та методологія формування фінансової звітності підприємств: монографія. К.: КНЕУ, 471 с.

118. Озерова, О., 2023. Банк проведень: облік майнових прав на об'єкти нерухомості. Електронний журнал «Головбух», 30.

119. Олексів, І.Б., 2013. Групи економічного впливу в системі управління підприємством: концепція і інструментарій їх відбору та узгодження інтересів: монографія. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 292 с.

120. Оляднічук, Н. В., Підлубна, О. Д., 2020. Обліково-аналітичне забезпечення економічної діяльності суб'єкта підприємництва. Науковий вісник Ужгородського національного університету, 33, Частина 2, 16-21.

121. Онищенко, В.О., Момот, Т.В., 2008. Вплив облікових інтерпретацій на діяльність управителів фондів операцій з нерухомістю. Науково-технічний збірник «Коммунальное хозяйство городов». Серія: Економічні науки, 85, 217-223.

122. Павелко О.В., 2019. Функції та принципи економічного аналізу фінансових результатів будівельних підприємств як інструменти забезпечення якості аналізу. Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Серія «Економічні науки», Том 4, 88, 182-199.

123. Паливода, К. В., 2018. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціальної економічної нестабільності в Україні. Інвестиції: практика та досвід, 1, 5-10.

124. Пантелеєв, В.П., Юрченко, О.А., Курило, Г.М., Безверхий, К.В., 2017. Звітність підприємств: навч. посіб. К.: ДП «Інформ.-аналіт. агентство», 432 с.

125. Пантелеймоненко, А., 2011. Генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні. Вісті: діловий випуск Центральної спілки споживчих товариств України, 43, 1-10.

126. Пелех, У., 2022. Обліково-аналітичне забезпечення реалізації стратегічних цілей діяльності підприємства в умовах цифрової економіки. Економіка та суспільство, 39.

127. Петренко, С.М., 2010. Внутрішній контроль діяльності підприємства і його інформаційне забезпечення: теорія, методологія, організація: автореф. дис. ... д-ра екон. наук. К., 39 с.

128. Пилипенко Л.М., 2016. Розвиток концепцій побудови системи публічної звітності корпорацій в умовах постіндустріальної економіки: монографія. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 336 с.

129. Плаксієнко, В. Я., 2019. Обліково-аналітичне забезпечення послуг маркетингу. Український журнал прикладної економіки, 3, Том 4, 48 – 55.

130. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> [дата звернення: 23.04.2021].

131. Позняковська, Н.М., Зубілевич, С.Я., Міклуха, О.Л. та ін., 2019. Обліково-аналітичне забезпечення суб'єктів господарювання в умовах євроінтеграції: монографія. Рівне: НУВГП, 414 с.

132. Покин'ючерда, В. В., 2018. Обліково-аналітичне забезпечення управління основними засобами підприємства. Інвестиції: практика та досвід, 17, 5-11.

133. Положення про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 26.11.2013 № 2669. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z2156-13#Text> [дата звернення: 18.05.2022].

134. Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 27.12.2013 р. № 2998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0171-14#Text> [дата звернення: 08.10.2019].

135. Положення про порядок здійснення емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та їх обігу: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 23.07.2020 р. № 393. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0885-20#Text> [дата звернення: 29.06.2022].

136. Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю: Рішення Національної

комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13.05.2021 р. № 274. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0751-21#Text> [дата звернення: 17.04.2023].

137. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> [дата звернення: 12.06.2020].

138. Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 січня 2023 р. № 8. URL: <https://www.kmu.gov.ua/nras/pro-vyznachennia-minimalnoho-rozmiru-harantiinoi-a8> [дата звернення: 17.05.2023].

139. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> [дата звернення: 03.05.2023].

140. Про затвердження Методики розрахунку вартості чистих активів фондів операцій з нерухомістю: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 08.12.2020 р. № 755. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0146-21#Text> [дата звернення: 09.12.2022].

141. Про затвердження перекладу Таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами фінансової звітності, 2021 : Наказ Міністерства фінансів України від 12.11.2021 р. № 595. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0595201-21#Text> [дата звернення: 08.12.2022].

142. Про затвердження Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств та їх обігу: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 21.06.2018 р. № 425. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0843-18#Text> [дата звернення: 14.04.2020].

143. Про затвердження Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку : Рішення Національної комісії з цінних паперів та

фондового ринку від 09.07.2020 р. № 346. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0757-20#Text> [дата звернення: 16.02.2023].

144. Про затвердження Положення про реєстрацію випуску сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, проспекту емісії, звіту про результати розміщення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, погашення сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та скасування реєстру випуску: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29.11.2016 р. № 1174. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1711-16#Text> [дата звернення: 05.03.2023].

145. Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 р. № 1597. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1311-15#Text> [дата звернення: 24.01.2021].

146. Про затвердження Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва : Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07.07.2009 р. № 275. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0722-09#Text> [дата звернення: 18.11.2020].

147. Про затвердження Примірних правил фонду фінансування будівництва: Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 30.11.2006 р. № 6473. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v6473486-06#Text> [дата звернення: 08.10.2020].

148. Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу: Постанова Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 № 186. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> [дата звернення: 17.10.2020].

149. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII / Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/page> [дата звернення: 12.11.2020].

150. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 р. № 5080-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> [дата звернення: 10.09.2021].

151. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 №1087-IV. / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15> [дата звернення: 18.05.2022].

152. Про Примітки до річної фінансової звітності: Наказ Міністерства фінансів України від 29.11.2000 р. № 302. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0904-00#Text> [дата звернення: 23.03.2021].

153. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> [дата звернення: 28.03.2023].

154. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23.02.2006 р. № 3480-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#Text> [дата звернення: 19.04.2022]

155. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15/page> [дата звернення: 20.02.2020].

156. Прядко, В.В., 2018. Обліково-аналітичне забезпечення управління витратами. Економічний аналіз. Тернопіль, 4, Том 28, 265-270.

157. Пуцентейло, П.Р., 2015. Обліково-аналітичне забезпечення діяльності підприємства. Інноваційна економіка: науково-виробничий журнал, 3, 228-233.

158. Радамовська, І.В., 2017. Аналіз ефективності функціонування будівельної галузі України в контексті забезпечення її конкурентостійкості. Причорноморські економічні студії, 13-1, 64-67.

159. Редзюк, Т.Ю., Деякі аспекти бухгалтерського обліку у учасників будівельного процесу проблеми та можливі шляхи вирішення. URL: <https://magazine.faaf.org.ua/deyaki-aspekti-buhgalterskogo-obliku-u-uchasnikiv-budivelnogo-procesu-problemi-ta-mozhlivi-shlyahi-virishennya.html> [дата звернення: 19.03.2023].

160. Редько, О. Ю., 2008. Аудит в Україні. Морфологія: монографія. К.: ДП Інформаційно-аналітичне агентство, 493 с.

161. Рижаківа Г. М., Приходько Д. О., Предун К. М. та ін., 2017. Моделі цільового вибору репрезентативних індикаторів діяльності будівельних підприємств: етимологія та типологія систем діагностики. Управління розвитком складних систем : зб. наук. Праць. Київ. нац. ун-т буд-ва і архітектури. Київ : КНУБА, 32, 159 - 165.

162. Римар, Г.А., 2014. Облік, аналіз і контроль витрат у житловому будівництві. автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.09 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності)»; ТНЕУ, Тернопіль, 23.

163. Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких розпоряджень Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України» від 13.11.2012 р. № 2196. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/vr196865-12#Text> [дата звернення: 17.01.2023].

164. Рябенко, Л. М., 2015. Особливості обліково-аналітичного забезпечення стратегічного управління сільськогосподарськими підприємствами. Науковий вісник Херсонського державного університету, 12, 207–212.

165. Рябова, К. О., 2016. Особливості правового статусу членів житлово-будівельного кооперативу. Приватне право і підприємництво, 16, 132–135.

166. Сальникова, Т. В., 2016. Удосконалення механізму фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні. Вісник Донбаської державної машинобудівної академії. 3 (39), 159-164.

167. Селезньова О.О., 2015. Аналіз ресурсного потенціалу управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств України. Економічний аналіз. Том 22, 2, 121-128.

168. Сороковий П. М. та Воськало Н. М., 2019. Фінансування будівництва: обліково-податкові аспекти. Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції, Львів, 24–26 жовтня 2019 р.

169. Сороковий П. М. та Грицай О. І., 2021. Фонди операцій з нерухомістю: механізм обліку процесу фінансування будівництва житла. Трансформація податкової та обліково-аналітичної систем в контексті сучасних кризових явищ: матеріали міжнародної науково-практичної онлайн конференції, Чернівці, 20 травня 2021 р.

170. Сороковий П. М. та Грицай О. І., 2022. Інститути спільного інвестування: переваги в обліку та оподаткуванні при фінансуванні житлового будівництва. Науковий простір України: сучасні виклики та загрози: зб. матер. Всеукр. наук.-прак. конф. з міжнар. участю.

171. Сороковий П. М. та Пилипенко Л. М., 2021а. Обліково-податкові аспекти використання форвардних контрактів при фінансуванні житлового будівництва. Розвиток системи обліку, аналізу та аудиту в Україні: теорія, методологія, організація: тези доповідей учасників XIX Всеукраїнської наукової конференції, присвяченої пам'яті д.е.н., професора, Заслуженого діяча науки і техніки України Олексія Сергійовича Бородкіна (14.03.1930 - 15.03.2002), Київ, 26.03.2021 р.

172. Сороковий П. М. та Пилипенко Л. М., 2021б. Організаційні особливості бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва. Трансформація бухгалтерського обліку, аналізу та контролю в умовах соціально-економічних викликів : матеріали міжнародного круглого столу, Тернопіль, 28 травня 2021 р.

173. Сороковий П. М., 2020б. Проблеми обліку фінансування житлового будівництва. Актуальні проблеми обліково-аналітичного забезпечення в умовах

переходу до Індустрії 4.0: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, Рівне, 26–27 березня 2020 р.

174. Сороковий П. М., 2022а. Інститути спільного інвестування – механізм фінансування житлового будівництва: особливості обліку та оподаткування. Управління інноваційним процесом в Україні: напрями розвитку: тези доповідей ІХ Міжнародної науково-практичної конференції, Львів, 19–21 травня 2022 р.

175. Сороковий П. М., 2022б. Податкові наслідки фінансування житла через фонди операцій з нерухомістю. Економіко-правові та соціально-технічні напрями еволюції цифрового суспільства: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, Дніпро, 02 червня 2022 р.

176. Сороковий П. М., 2022с. Система бухгалтерського обліку та звітності як механізм управління інвестиційними ризиками у сфері житлового будівництва. Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства: матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції, Львів, 28–29 жовтня 2022 р.

177. Сороковий П. М., 2023с. Майбутні об'єкти нерухомості в бухгалтерській звітності девелоперів. International scientific-practical conference “Current issues of economics, accounting, finance and law”: conference proceedings (Aarhus, Denmark, September 7, 2023). Aarhus, Denmark: Scholarly Publisher ICSSH.

178. Сороковий, П. М., 2020а. Фінансування житлового будівництва в Україні: обліково-економічні аспекти. Причорноморські економічні студії, 52, ч. 2, 134–140.

179. Сороковий, П. М., Воськало, В. І. та Воськало, Н. М., 2017. Особливості обліку і оподаткування основної діяльності житлово-будівельних кооперативів. Бухгалтерський облік, аналіз та аудит: проблеми теорії, методології, організації: збірник наукових праць. Національна академія статистики, обліку та аудиту, 2 (19), 5–14.

180. Сороковий, П. М., Пилипенко, Л. М. та Грицай, О. І., 2022. Бухгалтерський облік та оподаткування інститутів спільного інвестування, як

одного із механізмів фінансування житлового будівництва. Облік і фінанси, 3 (97), 28–37.

181. Сороковий, П.М. та Пилипенко, Л.М., 2023. Методика бухгалтерського обліку девелоперами майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них. Цифрова економіка та економічна безпека, 7(07).

182. Сороковий, П.М., 2023а. Формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва в Україні. Причорноморські економічні студії, 82, 128–133.

183. Сороковий, П. М., 2023б. Обліково-економічні аспекти фінансування спорудження житла через фонди фінансування будівництва. Економіка та суспільство, 47.

184. Стащук, О., 2019. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи застосування. Світ фінансів, 3(60), 99-107.

185. Ступнікер, Г. Л., Спірідонова, К. О., 2016. Оцінка ключових аспектів розвитку будівельних підприємств на ринку нерухомості. Науковий вісник Ужгородського національного університету, 6, частина 3, 67-70.

186. Суркова, Ю.О., 2016. Особливості обліку залучених активів управителями фондів фінансування будівництва. Інноваційна економіка. Матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 7-8 жовтня 2016 року), 21-24.

187. Тимофєєва, О. А., 2013. Принцип діяльності житлово-будівельних кооперативів: вітчизняний і зарубіжний досвід. Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. Сер. : Економічні науки, 1, 234–239.

188. Тищенко, О.П., 2015. Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України. Актуальні проблеми економіки, 3 (165), 301-309.

189. Усатенко, О.В., 2016. Організація бухгалтерського обліку і аналізу зобов'язань в компаніях з управління активами. Облік і фінанси, 3 (73), 43-49.

190. Усач, Б. Ф., 2001. Контроль і ревізія: підручник, 3-тє вид., перероб. і доп. К.: Знання-Прес, 253 с.
191. Цивільний кодекс України, 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [дата звернення: 29.01.2022].
192. Чалий, І., 2008. Довірче управління активами в системі фінансування будівництва. Харків: Фактор, 480 с.
193. Чумаченко, М.Г., 2015. Економічний аналіз: навч. посібник. Київ: КНЕУ, 556 с.
194. Шевчук Т.В., (2009). Проблеми вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва. Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. Праць, 24, 233–244.
195. Шевчук, В. О., 1998. Контроль господарських систем в суспільстві з перехідною економікою: монографія. К. : Київ. держ. торг.-екон. ун-т, 371 с.
196. Шкарабан, С., Лазаришина, І., 2011. Характеристика функцій економічного аналізу в контексті управління суб'єктами господарювання. Економічний аналіз, 8, Ч1, 10-12.
197. Штангрет, А.М., 2013. Обліково-аналітичне забезпечення процесу гарантування економічної безпеки підприємства. Наукові записки, 2(43), 58-63.
198. Штангрет, А.М., Стеців, Л.П., 2017. Обліково-аналітичне забезпечення управління економічною безпекою підприємства: методичні засади. Економіка і суспільство, 9, 722-726.
199. Щодо надання інформації на запит: Лист Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 10/03/3749 від 11.04.2023 р.
200. Щодо подання фінансової звітності управителем Фонду фінансування будівництва : Лист Міністерства юстиції України від 07.08.2007 р. № 20-5-449. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v-449323-07#Text> [дата звернення: 17.05.2022].
201. Юзва, Р.П., 2011. Обліково-аналітичне забезпечення управління діяльністю підприємств спиртової промисловості. дис. на здобуття наук. ступ.

канд. екон. наук зі спец. 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності). Тернопіль: ТНЕУ, 259 с.

202. Юркевич О.М., (2017). Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні. Інвестиції: практика та досвід, 21, 30–34.

203. Юхименко-Назарук, І.А., 2017. Розвиток теорії і методології бухгалтерського обліку в контексті неоінституційної теорії: монографія. Житомир: Вид. О.О. Євенок, 300 с.

204. Янчева, Л.М., Кащена, Н.Б., Чміль, Г.Л., 2016. Обліково-аналітичне забезпечення управління капіталом підприємств торгівлі: теорія та практика : монографія. Харків: ХДУХТ, 537 с.

205. Яремко, І.Й., Федак, Т.В., 2009. Балансознавство у контексті і форматі методології економічної науки. Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. Вісник Національного університету “Львівська політехніка”, 647, 547-552.

206. Яремко, І. Й., 2022. Обліково-аналітичне забезпечення як інструментарій управління економічним розвитком підприємства. Проблеми сучасних трансформацій. Серія: економіка та управління, 6.

ДОДАТКИ

ПЕРЕЛІК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Наукові праці, у яких опубліковано основні наукові результати дисертації

1.1. Публікації у наукових фахових виданнях України

1. Сороковий, П.М., 2023а. Формування системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва в Україні. *Причорноморські економічні студії*, 82, 128–133.

2. Сороковий, П.М. та Пилипенко, Л.М., 2023. Методика бухгалтерського обліку девелоперами майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них. *Цифрова економіка та економічна безпека*, 7(07). (Особистий внесок автора: обґрунтовано елементи методики бухгалтерського обліку спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості в системі бухгалтерського обліку девелоперів).

3. Сороковий, П. М., 2023б. Обліково-економічні аспекти фінансування спорудження житла через фонди фінансування будівництва. *Економіка та суспільство*, 47.

4. Сороковий, П. М., Пилипенко, Л. М. та Грицай, О. І., 2022. Бухгалтерський облік та оподаткування інститутів спільного інвестування, як одного із механізмів фінансування житлового будівництва. *Облік і фінанси*, 3 (97), 28–37. (Особистий внесок автора: проаналізовано методіку бухгалтерського обліку операцій із залучення фінансування для будівництва житла через інститути спільного інвестування).

5. Sorokovyi, P., Karyu, O., Grytsay, O. and Khomuliak, T., 2021. Financing of housing through real estate funds: the relationship between legal, tax and accounting aspects. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики : збірник наукових праць. Університет банківської справи*, Т. 3, 38, 68–77. (Міжнародна представленість та індексація журналу: *Web of Science, Index Copernicus*) (Особистий внесок автора: визначено взаємозв'язок юридичного, податкового

та бухгалтерських аспектів у процесі фінансування житлового будівництва через фонди операцій із нерухомістю).

6. Сороковий, П. М., 2020а. Фінансування житлового будівництва в Україні: обліково-економічні аспекти. *Причорноморські економічні студії*, 52, ч. 2, 134–140 (Міжнародна представленість та індексація журналу: *Index Copernicus*).

7. Сороковий, П. М., Воськало, В. І. та Воськало, Н. М., 2017. Особливості обліку і оподаткування основної діяльності житлово-будівельних кооперативів. *Бухгалтерський облік, аналіз та аудит: проблеми теорії, методології, організації: збірник наукових праць. Національна академія статистики, обліку та аудиту*, 2 (19), 5–14. (Особистий внесок автора: досліджено особливості відображення доходів та витрат у діяльності житлово-будівельних кооперативів).

2. Опубліковані праці апробаційного характеру

8. Сороковий П. М., 2023с. Майбутні об'єкти нерухомості в бухгалтерській звітності девелоперів. *International scientific-practical conference “Current issues of economics, accounting, finance and law”*: conference proceedings (Aarhus, Denmark, September 7, 2023). Aarhus, Denmark: Scholarly Publisher ICSSH.

9. Сороковий П. М. та Грицай О. І., 2022. Інститути спільного інвестування: переваги в обліку та оподаткуванні при фінансуванні житлового будівництва. *Науковий простір України: сучасні виклики та загрози: зб. матер. Всеукр. наук.-прак. конф. з міжнар. участю*. Вінниця, 20–21 жовтня 2022 р. (Особистий внесок автора: здійснена порівняльна характеристика корпоративних інвестиційних фондів та пайових інвестиційних фондів).

10. Сороковий П. М., 2022а. Інститути спільного інвестування – механізм фінансування житлового будівництва: особливості обліку та оподаткування. *Управління інноваційним процесом в Україні: напрями розвитку: тези доповідей IX Міжнародної науково-практичної конференції*, Львів, 19–21 травня 2022 р.

11. Сороковий П. М., 2022б. Податкові наслідки фінансування житла

через фонди операцій з нерухомістю. *Економіко-правові та соціально-технічні напрями еволюції цифрового суспільства: матеріали міжнародної науково-практичної конференції*, Дніпро, 02 червня 2022 р.

12. Сороковий П. М., 2022с. Система бухгалтерського обліку та звітності як механізм управління інвестиційними ризиками у сфері житлового будівництва. *Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства: матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції*, Львів, 28–29 жовтня 2022 р.

13. Сороковий П. М. та Грицай О. І., 2021. Фонди операцій з нерухомістю: механізм обліку процесу фінансування будівництва житла. *Трансформація податкової та обліково-аналітичної систем в контексті сучасних кризових явищ: матеріали міжнародної науково-практичної онлайн конференції*, Чернівці, 20 травня 2021 р. (Особистий внесок автора: проаналізовано методика бухгалтерського обліку операцій із залучення фінансування для будівництва житла через фонди операцій із нерухомістю).

14. Сороковий П. М. та Пилипенко Л. М., 2021а. Обліково-податкові аспекти використання форвардних контрактів при фінансуванні житлового будівництва. *Розвиток системи обліку, аналізу та аудиту в Україні: теорія, методологія, організація: тези доповідей учасників XIX Всеукраїнської наукової конференції, присвяченої пам'яті д.е.н., професора, Заслуженого діяча науки і техніки України Олексія Сергійовича Бородкіна (14.03.1930 - 15.03.2002)*, Київ, 26.03.2021 р. (Особистий внесок автора: подано характеристику особливостей залучення фінансування для будівництва житла за допомогою форвардних контрактів як передумови обліку цих операцій).

15. Сороковий П. М. та Пилипенко Л. М., 2021б. Організаційні особливості бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва. *Трансформація бухгалтерського обліку, аналізу та контролю в умовах соціально-економічних викликів: матеріали міжнародного круглого столу*, Тернопіль, 28 травня 2021 р. (Особистий внесок автора: визначено імперативно дозволені механізми залучення фінансування для будівництва житла).

16. Сороковий П. М., 2020b. Проблеми обліку фінансування житлового будівництва. *Актуальні проблеми обліково-аналітичного забезпечення в умовах переходу до Індустрії 4.0: матеріали міжнародної науково-практичної конференції*, Рівне, 26–27 березня 2020 р.

17. Сороковий П. М. та Воськало Н. М., 2019. Фінансування будівництва: обліково-податкові аспекти. *Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції*, Львів, 24–26 жовтня 2019 р. (Особистий внесок автора: розглянуто обліково-податкові аспекти фінансування житлового будівництва через форвардні контракти).

Таблиця А1

Відомості про апробацію результатів дисертації

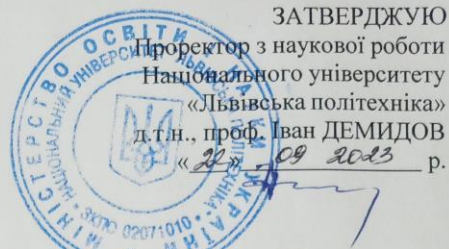
№ з/п	Типи конференцій	Назви конференцій	Місце і дата проведення	Тип участі
1	2	3	4	5
1.	International scientific-practical conference	Current issues of economics, accounting, finance and law	Aarhus, Denmark, September 7, 2023	заочна
2.	Всеукраїнська науково-практична конференція з міжнародною участю	Науковий простір України: сучасні виклики та загрози	Вінниця, 20–21 жовтня 2022 р.	заочна
3.	IX Міжнародна науково-практична конференція	Управління інноваційним процесом в Україні: напрями розвитку	Львів, 19–21 травня 2022 р.	очна
4.	Міжнародна науково-практична конференція	Економіко-правові та соціально-технічні напрями еволюції цифрового суспільства	Дніпро, 02 червня 2022 р.	заочна
5.	V Міжнародна науково-практична конференція	Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства	Львів, 28–29 жовтня 2022 р.	очна
6.	Міжнародна науково-практична онлайн конференція	Трансформація податкової та обліково-аналітичної систем в контексті сучасних кризових явищ	Чернівці, 20 травня 2021 р.	заочна
7.	XIX Всеукраїнська наукова конференція, присвячена пам'яті д.е.н.,	Розвиток системи обліку, аналізу та аудиту в Україні:	Київ, 26.03.2021 р.	заочна

Продовження таблиці А1

1	2	3	4	5
	професора, Заслуженого діяча науки і техніки України О.С. Бородкіна	теорія, методологія, організація		
8.	Міжнародний круглий стіл	Трансформація бухгалтерського обліку, аналізу та контролю в умовах соціально- економічних викликів	Тернопіль, 28 травня 2021 р.	заочна
9.	Міжнародна науково- практична конференція	Актуальні проблеми обліково-аналітичного забезпечення в умовах переходу до Індустрії 4.0	Рівне, 26–27 березня 2020 р.	очна
10.	IV Міжнародна науково-практична конференція	Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства	Львів, 24–26 жовтня 2019 р.	

**ДОВІДКИ ПРО ВПРОВАДЖЕННЯ НАУКОВИХ ІДЕЙ ТА РЕЗУЛЬТАТІВ
НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА АКТИ ПРО ВИКОРИСТАННЯ
РЕЗУЛЬТАТІВ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Проректор з наукової роботи
Національного університету
«Львівська політехніка»
д.т.н., проф. Іван ДЕМИДОВ
«22» 09 2023 р.



АКТ

**про використання результатів дисертаційної роботи Сорокового Павла
Миколайовича на тему «Обліково-аналітичне забезпечення фінансування
житлового будівництва», представленої на здобуття наукового ступеня доктора
філософії, при виконанні науково-дослідних робіт кафедри обліку та аналізу
Національного університету «Львівська політехніка»**

Комісія у складі – начальника НДЧ ст.досл. д.т.н. Небесного Р. В., зав. відділу науково-організаційного супроводу наукових досліджень к.т.н. Лазько Г. В., завідувача кафедри обліку та аналізу проф., д.е.н. Яремка І. Й. та в.о. заст. начальника планово-фінансового відділу Фаст І.І. цим актом підтверджує, що результати дисертаційної роботи здобувача кафедри обліку та аналізу Сорокового Павла Миколайовича використані при виконанні науково-дослідних робіт кафедри обліку та аналізу Національного університету «Львівська політехніка» за темами: «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства» (номер державної реєстрації 0120U102358), «Бухгалтерський облік у контексті сталого розвитку економіки» (номер державної реєстрації 0120U102355).

Зокрема, Сороковим П.М. розвинуто визначення системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва, яке враховує системний підхід, триаду методичного і компонентного охоплення підходів до опрацювання інформації (бухгалтерський облік, аналіз, контроль), зорієнтованість цього забезпечення на широке коло усіх зацікавлених сторін, а також визначено основні елементи системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (тема «Обліково-аналітичне забезпечення системи менеджменту підприємства», розділ 1 «Теоретичні та прикладні засади формування системи обліково-аналітичного забезпечення менеджменту підприємства») та сформульовано методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, що дало змогу обґрунтувати елементи методики бухгалтерського обліку операцій з фінансування житлового будівництва за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (тема «Бухгалтерський облік у контексті сталого розвитку економіки», розділ 2 «Удосконалення методики й організації бухгалтерського обліку окремих об'єктів у контексті сталого розвитку економіки»).

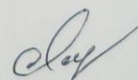
Голова комісії:
начальник НДЧ,
д.т.н., ст.досл.



Роман НЕБЕСНИЙ

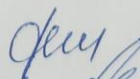
Члени комісії:

зав. відділу НОСНД, к.т.н.



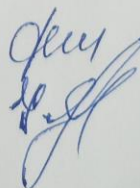
Галина ЛАЗЬКО

в.о. заст. нач. відділу ПФВ



Ірина ФАСТ

Завідувач кафедри ОА, д.е.н., проф.



Ігор ЯРЕМКО



0002881

УКРАЇНА

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»

вул. С. Бандери, 12, Львів, 79013, тел. (380-32) 237-49-93, 258-21-11, факс: (380-32) 258-26-80
 ел. пошта: coffice@lpnu.ua, інтернет: www.lpnu.ua

29.09.2023 № 67-01-1941

на № _____

**Довідка про використання у навчальному процесі результатів
 дисертаційної роботи Сорокового Павла Миколайовича**

Основні положення та результати дисертаційної роботи «Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва» Сорокового Павла Миколайовича, представленої на здобуття наукового ступеня доктора філософії зі спеціальності 071 «Облік і оподаткування», впровадженні у навчальний процес Національного університету «Львівська політехніка» та застосовуються під час викладання навчальних дисциплін «Облік за видами економічної діяльності», «Облік у будівництві» та «Звітність підприємств» для студентів спеціальності 071 «Облік і оподаткування» першого (бакалаврського) рівня вищої освіти. Зокрема, у навчальний процес впроваджено запропоновані Сороковим П.М.:

- формулювання сутності системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва та підходів до її організації (дисципліна «Облік за видами економічної діяльності», тема 1 «Особливості діяльності підприємств будівельної індустрії та їхній вплив на організацію бухгалтерського обліку»);

- методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості (дисципліна «Облік у будівництві», тема 7 «Облік розрахунків із замовниками і субпідрядниками»);

- удосконалений формат Приміток до річної фінансової звітності суб'єктів системи обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва (дисципліна «Звітність підприємств», тема 7 «Фінансова звітність: Примітки до річної фінансової звітності»).

**Проректор з науково педагогічної роботи,
 канд. техн. наук, доцент**

Давидчак О.Р.

Виконавець:
 Кузьмін О.С.
 (032) 258-22-10

Продовження додатку Б

Товариство з обмеженою відповідальністю
РОКСОЛЯНИ РЕЗИДЕНТ ХОЛ
79019, Львівська обл., м. Львів, вул. Могильницького, буд. 28
код ЄДРПОУ 43605008

№05/01 від 04.05.2023

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційного дослідження Сорокового П.М. на тему «Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва» в діяльність ТОВ «Роксоляни Резидент Хол»

У фінансово-господарську діяльність підприємства впроваджено рекомендації, запропоновані Сороковим П.М. щодо бухгалтерського обліку операцій із залучення фінансування для будівництва житла. Зокрема, обґрунтовані Сороковим П.М. методичні підходи до синтетичного обліку й оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості дали змогу забезпечити раціональну організацію бухгалтерського обліку операцій купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості.

Запропоновані автором рекомендації щодо облікового відображення спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та розкриття інформації про них у звітності мають прикладний характер та сприятимуть підвищенню якості обліково-аналітичної інформації.

Директор
ТОВ «Роксоляни Резидент Хол»



Ольхович Н.В.

Завершення додатку Б

Товариство з обмеженою відповідальністю
Ф'ЮЧЕ ДЕВЕЛОПМЕНТ
79005, Львівська обл., м. Львів, вул. Князя Романа, буд. 18, кв. (офіс) 7А
Код ЄДРПОУ 42031979

Вих. №2023/05 від 18.05.2023

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційного дослідження Сорокового П.М. на тему «Обліково-аналітичне забезпечення фінансування житлового будівництва» в діяльність ТОВ «Ф'юче Девелопмент»

Запропоновані в дисертаційній роботі теоретичні та прикладні положення з обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва використані в діяльності ТОВ «Ф'юче Девелопмент». Зокрема, в робочий план рахунок уведено субрахунок 485 «Кошти цільового фінансування в оперативному резерві ФФБ» для синтетичного обліку операцій фондів фінансування будівництва застосовано. Відповідно до пропозицій Сорокового П.М. обліковою політикою підприємства також передбачено здійснювати позабалансовий облік спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості та заборгованості довіритель за договорами про участь у фондах фінансування будівництва.

Наведене засвідчує про прикладну спрямованість розробок здобувача та їхнє впровадження у практичну діяльність.

Директор
ТОВ «Ф'юче Девелопмент»



М.З. Гільжинський

ВІДПОВІДЬ НА ЗАПИТ НАЦІОНАЛЬНОЇ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ



НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

вул. Князів Острозьких, 8, корпус 30, м. Київ, 01010, тел.: (044) 280-40-95, 254-23-31

E-mail: info@nssmc.gov.ua, сайт: www.nssmc.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37956207

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Сороковий Павло Миколайович
81315, Львівська обл., Яворівський р-н,
с. Арламівська Воля, вул. Помийники
e-mail: pavlo40s@ukr.net

Щодо надання інформації на запит

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (далі – Комісія) на Ваш запит щодо надання інформації, вхідний номер С-167 від 27.03.2023р, повідомляє наступне.

Відповідно до статті 1 розділу I Закону України «Про звернення громадян» (далі – Закон України), громадяни України мають право звернутися до органів державної влади, місцевого самоврядування, об'єднань громадян, підприємств, установ, організацій незалежно від форм власності, засобів масової інформації, посадових осіб відповідно до їх функціональних обов'язків із зауваженнями, скаргами та пропозиціями, що стосуються їх статутної діяльності, заявою або клопотанням щодо реалізації своїх соціально-економічних, політичних та особистих прав і законних інтересів та скаргою про їх порушення.

Статтею 3 розділу I Закону України визначено, що під зверненнями громадян слід розуміти викладені в письмовій або усній формі пропозиції (зауваження), заяви (клопотання) і скарги.

Разом з тим, в межах компетенції, відповідно до звітних даних, поданих професійними учасниками ринків капіталу та організованих товарних ринків, надаємо наявну інформацію, за переліком визначеним запитом:

1. ліцензії на провадження професійної діяльності на ринках капіталу, а саме: діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю станом на 31.12.2020 мали 49 управителів ФОН та ФФБ, станом на 31.12.2021 мали 40 управителів ФОН та ФФБ;



ДОКУМЕНТ СЕДАСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000034CB31008C22B600
Підписувач Ільїн Арсен Валерійович
Дійсний з 05.04.2023 12:32:40 по 05.04.2025 12:32:40

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку



№ 10/03/3749 від 11.04.2023

Продовження додатку В

2. кількість укладених договорів з довірителями станом на 31.12.2020 року 37071, станом на 31.12.2021 року 53485;

3. залучено коштів від довіритель станом на 31.12.2020 року 39,95 млрд.грн., станом на 31.12.2021 року 46,7 млрд.грн.;

4-7. реєстрація випусків сертифікатів ФОН за період 2020-2021 рр. Комісією не здійснювалась.

8. згідно з даними Державного реєстру випусків цінних паперів надаємо, інформацію про кількість випусків цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхам передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва за 2008 -2021 рр., а саме:

- 2008р. - 340 випусків, на загальну суму 6 196 519 155,58 грн.;
- 2009р. - 36 випусків, на загальну суму 393 175 283,29 грн.;
- 2010р. - 41 випуск, на загальну суму 3 489 334 719,00 грн.;
- 2011р. - 31 випуск, на загальну суму 1 721 796 131,09 грн.;
- 2012р. - 80 випусків, на загальну суму 2 607 170 486,55 грн.;
- 2013р. - 97 випусків, на загальну суму 2 857 605 670,52 грн.;
- 2014р. - 84 випуска, на загальну суму 1 978 057 627,54 грн.;
- 2015р. - 55 випусків, на загальну суму 1 343 089 993,50 грн.;
- 2016р. - 62 випуска, на загальну суму 2 118 758 973,54 грн.;
- 2017р. - 57 випусків, на загальну суму 3 033 976 125,00 грн.;
- 2018р. - 42 випуска, на загальну суму 1 744 236 400,00 грн.;
- 2019р. - 40 випусків, на загальну суму 4 111 517 130,00 грн.;
- 2020р. - 21 випуск, на загальну суму 1 246 038 320,00 грн.;
- 2021р. - 20 випусків, на загальну суму 3 048 071 938,00 грн.

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку відповідно до покладених на неї завдань, згідно пункту 20 частини другої статті 7 Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків», інформує громадськість про свою діяльність та стан розвитку ринку цінних паперів, оприлюднює та надає інформацію за запитом відповідно до Закону України "Про доступ до публічної інформації".

Відповідно до Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків», Комісія публікує на своєму офіційному веб-сайті щорічні звіти щодо своєї діяльності, стану розвитку ринку цінних паперів та основних показників діяльності професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, доступ до якого розміщено за посиланням <https://www.nssmc.gov.ua/about-us/annual-reports/>.

Член Комісії

Арсен ЛЬБІН