

# МЕТОДИКА БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ДЕВЕЛОПЕРАМИ МАЙБУТНІХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ТА СПЕЦІАЛЬНИХ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НИХ

## METHODOLOGY OF ACCOUNTING BY DEVELOPERS OF FUTURE REAL ESTATE OBJECTS AND SPECIAL PROPERTY RIGHTS TO THEM

*У статті розглянуто сутність майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них як об'єктів бухгалтерського обліку. Проаналізовано відповідність цих об'єктів обліку критеріям активів згідно з нормативними документами з бухгалтерського обліку. Обґрунтовано приналежність спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості до нематеріальних активів девелопера, визначено порядок їхнього визнання та рахунки для синтетичного обліку. Сформульовано способи оцінювання справедливої вартості спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості за витратним, доходним та порівняльним підходами. Запропоновано методику синтетичного обліку девелопером господарських операцій із залучення фінансування на будівництво майбутніх об'єктів нерухомості та реалізації споруджених об'єктів.*

**Ключові слова:** майбутні об'єкти нерухомості, спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості, облік операцій фінансування житлового будівництва, оцінювання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, методика бухгалтерського обліку майбутніх об'єктів нерухомості.

*The article examines the issue of accounting for obtaining funds for the construction of residential properties and their subsequent sale by property developers. The article's significance stems from the essential developments in the fundraising infrastructure for housing construction via contracts for future real estate sales and purchases. It also highlights the inadequacy and unstandardised methodology regarding the accounting of these transactions. The purpose of the article is to substantiate the elements of the methodology for accounting for future real estate objects and special property rights to them as the main objects of accounting for a developer in operations aimed at attracting financing for housing construction and supplying the constructed real estate objects to buyers. The study employs both general and specific methods, including the method of substantive analysis of legislative and regulatory sources, methods and approaches for determining fair value, and the use of accounts and double entry as a technique for accounting methodology. The main results of the study presented in the article include the following: consideration of the essence of future real estate objects and special property rights to them as accounting objects; analysis of compliance of future real estate objects and special property rights to them with the criteria of assets in accordance with the legislative and regulatory documents on accounting; substantiation of the inclusion of special property rights to future real estate objects in the developer's intangible assets, determination of the procedure for their recognition and accounts for synthetic accounting; development of methods for measuring the fair value of special property rights to future real estate objects using the cost, income and comparative approaches; formulation of suggestions on the methodology for synthetic accounting by a developer of business transactions to raise funds for the construction of future real estate objects and sale of constructed objects. The research results have practical value in resolving the issue of unresolved accounting methodology for developers of business transactions pertaining to the sale of future real estate under sale and purchase agreements. This is in accordance with current legal and regulatory frameworks for organising the attraction of financing for housing construction.*

**Key words:** future real estate objects, special property rights to future real estate objects, accounting for housing construction financing transactions, valuation of special property rights to future real estate objects, accounting methods for future real estate objects.

УДК 657:347.2

DOI: <https://doi.org/10.32782/dees.7-16>

**Пилипенко Л.М.**<sup>1</sup>

д.е.н., професор,  
професор кафедри обліку та аналіз,  
Національний університет  
«Львівська політехніка»

**Сороковий П.М.**<sup>2</sup>

аспірант кафедри обліку та аналізу,  
Національний університет  
«Львівська політехніка»

**Pylypenko Liubomyr**

Lviv Polytechnic National University

**Sorokovyi Pavlo**

Lviv Polytechnic National University

**Постановка проблеми.** Спорудження об'єктів житлової нерухомості потребує чималого обсягу інвестицій, які замовник будівництва здебільшого не має можливості здійснити з власних коштів та змушений їх залучати від інвесторів – потенційних власників майбутніх об'єктів нерухомості. Законодавство України визначає виключний перелік способів залучення коштів для фінансування житлового будівництва, серед яких найновішим за терміном використання є укладення з покупцями договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості. Однак цей спосіб залучення коштів був запроваджений лише 2022 р., як наслідок

недостатньо врегульованими є як процедури його застосування, так і методика бухгалтерського обліку пов'язаних з ним господарських операцій та об'єктів обліку – насамперед, майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них. Зазначені аргументи і визначають актуальність тематики дослідження, результати якого розкриті в статті.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання бухгалтерського обліку діяльності будівельних підприємств широко розглянуті в наукових працях українських вчених. Однак свою увагу вчені здебільшого приділяли тематиці обліку

<sup>1</sup> ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4306-7531>

<sup>2</sup> ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7971-9899>

функціонування підрядних будівельних підприємств та виконання ними будівельно-монтажних робіт. Натомість проблематика обліку фінансування житлового будівництва недостатньо досліджена: з доступного переліку наукових публікацій можна виділити праці Гуменної-Дерій М.В. і Зінкевич О.В. [1], Воскресенської Т.І. [2], Дерій М.В. [3], Лемішовської О.С. [4], Суркової Ю.О. [5], в яких розглянуто особливості залучення коштів для фінансування будівництва житла через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування.

Проблема методики бухгалтерського обліку фінансування житлового будівництва з використанням договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості поки не розкрита в наукових працях взагалі. На цю тему виявлено одну публікацію в професійному виданні [6], але і в ній питання методики обліку майбутніх об'єктів нерухомості не описані вичерпно, що обумовлює невирішену частину досліджуваної проблематики.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає в обґрунтуванні елементів методики бухгалтерського обліку майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них як основних об'єктів обліку девелопера в операціях із залучення фінансування житлового будівництва та постачання покупцям споруджених об'єктів нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** 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» від 15.08.2022 р. № 2518-IX [7] 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:

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 [7] 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.

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 [7] 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 проектною документацією на будівництво, яка зумовлює необхідність таких змін;

б) порядок дій сторін для забезпечення добу-дови об'єкта у разі розірвання договору або втрати замовником права на земельну ділянку [7].

Взаємовідносини між замовником будівництва та девелопером у зв'язку з укладанням договору щодо організації та фінансування будівництва для кожної сторони договору передбачають певні 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 нерегульованим. 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 [6], 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» (надалі – НП(С)БО 1) [8] та в Концептуальній основі фінансової звітності [9], 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 [7] 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 укладення 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» від 18.09.1991 р. № 1560-XII [10] 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) [11] та Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи» (надалі – НП(С)БО 8) [12] 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 [13] 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 субрахунку 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 окремих однойменних субрахунків, 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 субрахунку 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. 1.

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 [12] та МСБО 38 [11] залежить від способу його

Таблиця 1

**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

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)	23	631
Податковий кредит з ПДВ		644	631
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
Отримано грошові кошти від покупця об'єкта нерухомості	Виписка банку	311	361

Джерело: розроблено автором на основі [6; 7; 9-13]

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 [11; 12].

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 [11; 12]:

- 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 проектною документації, технічних умов, отримання 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» [7].

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 проектною 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» здійснювати розподіл майбутніх об'єктів нерухомості фактично можна лише після розроблення проектною документацією на будівництво [7]). 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 ( $Kвб$ ) пропорційно до обсягу вимірних одиниць (насамперед, площі) майбутніх об'єктів нерухомості (1).

$$B_{зд}^c = \frac{Kвб \times \sum Von^3}{\sum Von}, \quad (1)$$

де  $Von$  – вимірні одиниці майбутніх об'єктів нерухомості в об'єкті будівництва;

$Von^3$  – 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 ( $\zeta_{воб}^n$ ), площі майбутніх об'єктів нерухомості, закріплених за замовником будівництва та відповідних якісних коефіцієнтів (поверховості, комфортності тощо) (2) з подальшою переоцінкою відповідно до зміни поточної ціни вимірної одиниці будівництва:

$$B_{зд}^c = \sum \zeta_{воб}^n \times \kappa_i^k \times \kappa_i^n \times \Pi l_i, \quad (2)$$

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

$k^j$  – коефіцієнт поверху  $i$ -го майбутнього об'єкта нерухомості, закріпленого за замовником будівництва;

$Pl_i$  – 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. 1), 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 рахунок 23 «Виробництво» профінансованих виконаних підрядним будівельним підприємством виконаних та прийнятих будівельно-монтажних робіт).

**Висновки та пропозиції подальших досліджень.** 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.

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.

Перспективами подальших досліджень за тематикою статті є проблеми розкриття інформації про майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на них у звітності девелоперів.

#### БІБЛІОГРАФЧНИЙ СПИСОК:

1. Гуменна-Дерій М.В., Зінкевич О.В. Нормативно-правове регулювання обліку фінансових активів як складової фінансових інструментів у будівництві. *Вісник НУВГП. Серія «Економічні науки»*. 2022. Вип. 2 (98). С. 43–57.
2. Воскресенська Т. Обліково-аналітичні аспекти фінансування житлового будівництва в Україні. *Економіка та суспільство*. 2022. № 45. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1963>
3. Дерій М.В. Особливості обліку грошово-розрахункових операцій у інститутах спільного інвестування (на прикладі житлово-будівельних підприємств). *Науковий вісник Ужгородського університету : Серія: Економіка*. 2012. Вип. 3 (37). С. 155–159.
4. Лемішовська О.С., Гадзало Н.М. Обліково-аналітичне забезпечення в процесах управління фінансуванням та освоєнням коштів на житлове будівництво. *Економіка та суспільство*. 2023. Вип. 51. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2503>
5. Суркова Ю.О. Особливості обліку залучених активів управителями фондів фінансування будівництва. Інноваційна економіка. Матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 7–8 жовтня 2016 року), 2016. С. 21–24.
6. Озерова О. Банк проведень: облік майнових прав на об'єкті нерухомості. *Електронний журнал «Головбух»*. 2023 р. № 30.
7. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX.
8. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»: Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73.
9. Концептуальна основа фінансової звітності. [Електронний ресурс]. Url: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929\\_009#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_009#Text)
10. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII.
11. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 38 «Нематеріальні активи». URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929\\_050#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_050#Text)

12. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи»: Наказ Міністерства фінансів України від 18.10.1999 р. № 242.

13. 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.

#### REFERENCES:

- Humenna-Deriy M.V., Zinkevych O.V. (2022). Normatyvno-pravove rehulyuvannya obliku finansovykh aktyviv yak skladovoyi finansovykh instrumentiv u budivnytstvi [Normative and legal regulation of accounting of financial assets as a component of financial instruments in construction]. *Visnyk NUVHP. Seriya «Ekonomichni nauky»*, vol. 2 (98), pp. 43–57. (in Ukrainian)
- Voskresens'ka T. (2022) Oblikovo-analitychni aspekty finansuvannya zhytloвого budivnytstva v Ukraini [Accounting and analytical aspects of housing construction financing in Ukraine]. *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. 45. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1963> (in Ukrainian)
- Deriy M.V. (2012) Osoblyvosti obliku hroshovo-rozrakhunkovykh operatsiy u instytutakh spilnogo investuvannya (na prykladi zhytlovo-budivel'nykh pidpryyemstv) [Peculiarities of accounting of monetary and settlement transactions in joint investment institutions (on the example of housing and construction enterprises)]. *Naukovyy visnyk Uzhhorods'koho universytetu : Seriya: Ekonomika*, vol. 3 (37), pp. 155–159. (in Ukrainian)
- Lemishovs'ka O.S., Hadzalo N.M. (2023) Oblikovo-analitychne zabezpechennya v protsesakh upravlinnya finansuvanniam ta osvoyenniam koshtiv na zhytlove budivnytstvo [Accounting and analytical support in the processes of management of financing and utilization of funds for housing construction]. *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. 51. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2503> (in Ukrainian)
- Surkova Yu.O. (2016) Osoblyvosti obliku zaluchenykh aktyviv upravlytelyamy fondiv finansuvannya budivnytstva [Peculiarities of accounting of assets involved by managers of construction financing funds]. Proceedings of the *Innovatsiyna ekonomika* (m. Odesa, 7–8 October 2016), pp. 21–24. (in Ukrainian)
- Ozerova O. (2023) Bank proveden: oblik maynovykh prav na obyekti nerukhomosti [Transaction bank: accounting of property rights on real estate]. *Elektronnyy zhurnal «Holovbukh»*, vol 30. (in Ukrainian).
- Pro harantuvannya rechovykh prav na obyekty nerukhomoho mayna, yaki budut' sporudzeni v maybutn'omu (2022) [On guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future]: *Zakon Ukrainy vid 15.08.2022 r. № 2518-IX*. (in Ukrainian)
- Natsional'ne polozhennya (standart) bukhalters'koho obliku 1 «Zahal'ni vymohy do finansovoyi zvitnosti» (2013) [National regulation (standard) of accounting 1 «General requirements for financial reporting»]: *Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 07.02.2013 r. № 73*. (in Ukrainian)
- Kontseptualna osnova finansovoyi zvitnosti [Conceptual basis of financial reporting]. Available at: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929\\_009#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_009#Text) [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929\\_009#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_009#Text). (in Ukrainian)
- Pro investytsiynu diyalnist (1991) [On investment activity]. *Zakon Ukrainy vid 18.09.1991 № 1560-XII*. (in Ukrainian)
- Mizhnarodnyy standart bukhalters'koho obliku 38 «Nematerial'ni aktyvy» [International accounting standard 38 «Intangible assets»]. Available at: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929\\_050#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_050#Text). (in Ukrainian)
- Natsionalne polozhennya (standart) bukhalters'koho obliku 8 «Nematerial'ni aktyvy» (1999) [National regulation (standard) of accounting 8 "Intangible assets"]. *Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 18.10.1999 r. № 242*. (in Ukrainian)
- Instruktsiya pro zastosuvannya Planu rakhunkiv bukhalters'koho obliku aktyviv, kapitalu, zobov'язan' i hospodarskykh operatsiy pidpryyemstv i orhanizatsiy (1999) [Instructions on the application of the Plan of accounts for the accounting of assets, capital, liabilities and economic transactions of enterprises and organizations]. *Nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 30.11.1999 r. № 291*. (in Ukrainian)