

Пилипенко Л.М.,
д.е.н., доцент, професор кафедри обліку та аналізу,
директор інституту адміністрування та післядипломної освіти,
Сороковий П.М.,
аспірант кафедри обліку та аналізу,
Національний університет «Львівська політехніка»

ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСОБЛИВОСТІ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Будівництво житлової нерухомості має низку організаційно-технологічних особливостей, які істотно відрізняють його від інших сфер економічної діяльності суб'єктів господарювання та впливають на організацію і методику бухгалтерського обліку їхньої діяльності. Насамперед, варто відзначити довготривалі терміни операційного циклу та значну вартість об'єктів нерухомості як готової продукції, що зумовлюють необхідність залучення коштів для їхнього зведення ще на ранніх етапах виконання будівельно-монтажних робіт. Таким чином, часовий лаг між оплатою вартості об'єкта житлової нерухомості та фактичним отриманням прав власності на нього й можливості його контролю і використання є доволі тривалим, що уможливорює застосування недобросовісними забудовниками шахрайських схем із заволодіння коштами інвесторів. І, нажаль, такі схеми були реалізовані, як всередині 2000-их рр. (відома афера «Еліта-центр»), так і останніми роками.

З метою запобігання недобросовісній і шахрайській поведінці забудовників в Україні запроваджено більш жорстке регулювання залучення фінансування на будівництво житлової нерухомості. Відповідно до законодавства, забудовник не має права самостійно залучати кошти безпосередньо від інвесторів, як правило, фізичних осіб, на етапах будівництва житла, до введення об'єктів будівництва в експлуатацію. До найпоширеніших законних механізмів залучення фінансування будівництва житла належать:

- створення фондів фінансування будівництва (надалі – ФФБ), фондів операцій з нерухомістю (надалі – ФОН) чи системи ФОН-ФФБ [1];
- емісія безвідсоткових цільових облігацій [2];
- залучення коштів через інститути спільного інвестування (інвестиційні фонди) [3];
- створення житлово-будівельних кооперативів [4].

Більшість з наведених механізмів передбачають залучення у процеси фінансування будівництва ще однієї сторони – фінансової компанії, компанії з управління активами чи житлово-будівельного кооперативу, які фактично виконують роль посередника між інвестором і забудовником, акумулюючи від інвесторів кошти та забезпечуючи нагляд за виконанням забудовником своїх зобов'язань щодо зведення об'єкта житлової нерухомості. Таким чином, відносно прості з економічно-юридичного погляду взаємовідносини з

фінансування житлового будівництва, що охоплювали здебільшого господарські операції двох видів між забудовником та інвестором – сплату грошових коштів (як правило, наперед, тобто аванс) та передачу об'єкта житлової нерухомості і прав власності на нього, стають складнішими, здебільшого тристоронніми, передбачаючи формування спеціальних фондів (ФФБ, ФОН чи корпоративних інвестиційних фондів), емісію цінних паперів (облігацій чи сертифікатів ФОН), додаткові платежі для покриття витрат (винагороди) третьої сторони тощо, а також виникнення специфічних прав довірчої власності.

Очевидно, що ускладнення взаємовідносин у процесах фінансування будівництва житла призводить і до ускладнення організаційно-методичних аспектів бухгалтерського обліку у всіх учасників цих процесів – як у забудовника, так і в посередника чи покупця (якщо ним є суб'єкт підприємницької діяльності, а не фізична особа). З огляду на те, що бухгалтерський облік має економічно-правову природу, на його процедури впливають як економічні аспекти (наприклад, визнання й оцінювання економічних вигод і фінансових результатів від реалізації об'єктів нерухомості у забудовників та від фінансової діяльності у посередників), так і правові, пов'язані з переходом прав власності на фінансові активи, об'єкти управління майном і об'єкти нерухомості. Водночас, певні вимоги до обліку передбачені в законодавчо-нормативних документах. Зокрема, в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV [1] вказано про необхідність обліку управителем майна, отриманого в управління, відокремлено від іншого майна управителя; цей же закон вимагає від управителя вести облік прав вимоги довіртелів ФФБ, а від забудовника – передати управителеві перелік об'єктів інвестування у кожному об'єкті будівництва, які в подальшому фактично стають основними аналітичними критеріями чи безпосередньо об'єктами бухгалтерського обліку господарських операцій у взаємовідносинах управителя й інвестора тощо.

Не зважаючи на доволі жорстке регламентування механізмів залучення фінансування на будівництво житла, порядок бухгалтерського обліку операцій, пов'язаних з ними, належним чином не розкритий у законодавчо-нормативних документах, що актуалізує необхідність наукових досліджень за цією тематикою.

Література

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV.
2. Про цінні папери та фондовий ринок : Закон України від 23.02.2006 р. № 3480-IV.
3. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII.
4. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 р. №1087-IV.