

2. Правила перевезень вантажів автомобільним транспортом в Україні : наказом Міністерства транспорту України від 14.10.1997 № 363; станом на 14.11.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0128-98#Text>.

3. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 р. №2755-VI; станом на 3 верес. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.

Долгокєрова В. О.,
здобувач вищої освіти
Науковий керівник: **Волощук Л. О.,**
д-р. екон. наук, професор,
завідувач кафедри обліку, аналізу і аудиту
НУ «Одеська політехніка»
м. Одеса

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ОБЛІКУ ДОХОДІВ ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПОСЛУГ У СФЕРІ РІЄЛТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Облік доходів від реалізації послуг посідає одне з провідних місць у системі формування фінансових результатів діяльності підприємства, оскільки безпосередньо впливає на достовірність фінансової звітності та обґрунтованість управлінських рішень. Особливої ваги це питання набуває у сфері ріелторської діяльності, де надання послуг є основною формою економічної активності, а тому правильне та своєчасне визнання доходів має критичне значення для забезпечення фінансової стабільності компаній.

Теоретичні засади обліку доходів ґрунтуються на концептуальних положеннях облікової політики, яка визначає загальні підходи до формування облікової інформації. Згідно з цими положеннями, підприємство самостійно обирає методи визнання, оцінки та відображення доходів у межах, визначених законодавством і стандартами бухгалтерського обліку. Формування таких методичних засад здійснюється на основі гармонізації національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку з міжнародними нормативами.

Згідно з НП(С)БО 15 «Дохід», дохід визнається у тому випадку, коли є висока ймовірність надходження економічних вигод і його сума може бути достовірно визначена. У контексті ріелторської діяльності це передбачає фіксацію доходу на дату виконання послуги, тобто підписання акту виконаних робіт або отримання винагороди згідно з умовами договору.

Ріелторські компанії в Україні здійснюють переважно посередницьку діяльність між суб'єктами ринку нерухомості — продавцями та покупцями, орендарями та орендодавцями, що зумовлює необхідність укладання

агентських договорів. Саме на підставі таких договорів виникає економічна подія, що є підставою для визнання доходу у бухгалтерському обліку.

Правове регулювання діяльності ріелторських компаній здійснюється на основі чинного законодавства України, що опосередковано впливає на правила обліку доходів. Серед основних нормативно-правових актів варто виокремити Закони України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», а також Земельний кодекс України.

Значний вплив на розмір доходу має процедура оцінки об'єкта нерухомості, оскільки винагорода ріелтора часто визначається у відсотках від ринкової або договірної вартості активу. Вимога щодо залучення сертифікованого оцінювача закріплена законодавчо, що обумовлює обов'язковість дотримання стандартів оціночної діяльності.

Відповідно до Земельного кодексу України, здійснення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення потребує дотримання окремих юридичних процедур, що може впливати як на терміни, так і на спосіб визнання доходу в бухгалтерському обліку. Особливо це актуально у випадках розстрочок, поетапного надання послуг або участі кількох контрагентів у договорі.

Податковий облік доходів у ріелторських компаніях здійснюється за принципом нарахування. Це означає, що дохід визнається у тому періоді, коли підприємство отримує право на його одержання, незалежно від фактичного надходження коштів. Такий підхід вимагає чіткої фіксації моменту виникнення права на винагороду згідно з положеннями договору.

Наявність агентських договорів передбачає взаємну відповідальність сторін щодо виконання зобов'язань, а також визначає підстави для визнання доходів. Наприклад, навіть у разі відмови замовника від послуги після її часткового надання, компанія має право на відповідну частку винагороди, що підлягає відображенню у фінансовому обліку.

На практиці ріелторські агентства нерідко стикаються з труднощами у веденні обліку доходів. Це пов'язано із браком спеціалізованого програмного забезпечення, нестачею кваліфікованих бухгалтерських кадрів та обмеженою доступністю навчальних матеріалів, адаптованих до специфіки посередницької діяльності на ринку нерухомості.

Однією з найбільш складних проблем у галузі є неоднозначність моменту визнання доходу, зокрема у випадках тривалих договорів або угод з відтермінуванням платежів. У таких ситуаціях застосування принципу завершеності потребує професійного судження та ґрунтового документального підтвердження.

Відсутність уніфікованого підходу до обліку доходів за угодами з розстрочкою оплати також становить виклик для ріелторських компаній. Це обумовлює необхідність розробки та затвердження внутрішніх

облікових процедур і політик, які б враховували особливості договорів та графіки платежів.

Для забезпечення достовірного та прозорого обліку доходів доцільно впроваджувати внутрішній контроль за обробкою первинних документів, а також здійснювати періодичний аудит договорів. Це дозволяє своєчасно виявляти помилки та запобігати викривленню фінансової інформації.

Міжнародний досвід свідчить про позитивний вплив впровадження стандартів професійної етики та відповідальності ріелторів на якість обліку доходів. Наприклад, у країнах Європейського Союзу поширеною є практика обов'язкового страхування професійної відповідальності ріелторських компаній, що створює додаткові гарантії для клієнтів та сприяє підвищенню довіри до сфери.

В Україні аналогічний механізм лише формується, що створює певні ризики для суб'єктів господарювання та ускладнює процес правомірного оформлення доходів у бухгалтерському обліку. У зв'язку з цим актуальною є потреба у подальшому вдосконаленні нормативно-правової бази, що регулює діяльність агентств нерухомості.

Гармонізація національного облікового середовища з міжнародними стандартами, зокрема МСБО 18 «Дохід», дозволить забезпечити єдність підходів до визнання доходів, підвищити якість фінансової звітності та сприятиме зростанню інвестиційної привабливості українського ринку послуг.

Отже, теоретичні основи обліку доходів у сфері ріелторської діяльності формуються під впливом як нормативно-правових регуляторів, так і практичних умов ведення бізнесу. Ефективне ведення обліку вимагає комплексного підходу, що включає дотримання стандартів, автоматизацію облікових процесів, впровадження внутрішнього контролю та розвиток професійної етики в ріелторській сфері.

Список використаних джерел

1. Про затвердження Національного положення (стандарту) 15 «Дохід» бухгалтерського обліку : Наказ Міністерства фінансів України від 29.11.1999 р. №290 ; станом на 3 листоп. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99#Text>.

2. Волошина О.А., Кордзаія І.А., Даценко С.М., Ульченко А.М. Методичні підходи до аналізу доходів підприємства та факторів їх формування. *Ефективна економіка*. 2019. №6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7119>. DOI: 10.32702/2307-2105-2019.6.47.

3. Молодець А. Я. Доходи підприємства: сутність та класифікація. Розвиток системи обліку, аналізу та аудиту в Україні: теорія, методологія, організація: збірник тез доповідей учасників XVIII Всеукраїнської наукової конференції. Київ : ДП«Інформ. – аналіт. агентство», 2020. С.165-169.

4. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III ; станом 01 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.

5. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. №1378-IV ; станом 15 лист. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.

6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

7. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 18 «Дохід» : офіц. перекл. згідно з постановою КМУ від 28.10.2004 р. №1369. Режим доступу: URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_025#Text.

Дубініна М. В.,
д-р екон. наук, професорка, завідувачка
кафедри обліку і оподаткування
Миколаївський національний аграрний університет
м. Миколаїв

УДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ ВИТРАТАМИ ВИНОРОБНОГО ПІДПРИЄМСТВА В УМОВАХ ВІЙНИ

У сучасних умовах повномасштабної воєнної агресії проти України питання ефективного управління витратами набуває особливої актуальності для підприємств агропромислового комплексу, зокрема виноробної галузі. Порушення логістичних зв'язків, дефіцит ресурсів, зростання собівартості виробництва та необхідність оперативного реагування на зовнішні ризики зумовлюють потребу в удосконаленні системи обліково-аналітичного забезпечення. Особливої ваги набуває здатність облікової системи надавати релевантну, оперативну та достовірну інформацію для ухвалення управлінських рішень, що є критично важливим у період нестабільності.

Метою дослідження є виявлення недоліків чинної системи обліку витрат на виноробному підприємстві та розробка практичних рекомендацій щодо її трансформації відповідно до умов воєнного стану з орієнтацією на підвищення гнучкості, адаптивності та ефективності управління.

У процесі дослідження встановлено, що відповідно до чинних нормативно-правових актів, витрати підприємства класифікуються за економічними елементами: матеріальні витрати, витрати на оплату праці, відрахування на соціальні заходи, амортизація та інші операційні витрати. Така класифікація є придатною для цілей фінансової звітності, проте виявляється недостатньою для потреб оперативного управлінського