

## ОБЛІК, АНАЛІЗ І АУДИТ

УДК 657.421

Ірина ГУР'ЄВА

### ОКРЕМІ ПИТАННЯ ОБЛІКУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНИМИ НАУКОВИМИ УСТАНОВАМИ УКРАЇНИ

*В основу статті покладено пошук шляхів удосконалення облікового забезпечення земель, які закріплені за державними науковими установами України, з метою здійснення належного контролю за їх використанням. Для забезпечення досягнення поставленої мети використовувалися такі методи економічних досліджень: теоретичного узагальнення, дедукції і індукції, аналізу та синтезу, системного підходу. У статті досліджено можливість передачі у будь-яку іншу власність земель державної власності, які використовуються для забезпечення діяльності Національної академії наук України, державних галузевих академій наук. Автором встановлено, що після завершення будівництва об'єктів спільної інвестиційної діяльності на землях державної власності та оформлення прав власності виникає потреба у прийнятті рішення про відчуження частини таких земель у комунальну чи навіть приватну власність (інвесторам). Доведено необхідність обов'язкового проведення конкурсного відбору інвесторів у разі будівництва житла для вчених та нежитлових приміщень. Встановлено доцільність відкриття аналітичного рахунку 1001 "Землі, на яких ведуться будівельні роботи" з метою забезпечення контролю за землями, на яких ведуться будівельні роботи за договорами, укладеними із суб'єктами господарювання.*

*Ключові слова: земля, земельні ділянки, спільна діяльність, державні наукові організації України, Національна академія наук України, державна власність.*

**Постановка проблеми.** За часів СРСР земля знаходилася виключно в державній власності. Проте з розпадом союзу держава втратила свою домінуючу роль у земельній власності, оскільки тепер земля могла знаходитися також у комунальній та приватній власності. Розмежування земель за формами власності мало максимально сприяти дотриманню громадських інтересів та підвищити раціональне використання природних ресурсів. Проте з метою задоволення потреб суспільства частина земель і надалі залишається у виключно державній власності. Держава реалізує право на землі державної власності через відповідні органи державної влади. Однак нині спостерігаються ситуації, коли через недобросовісне дотримання законодавства, через

його прогалини, а також недосконалість методики обліку активів землі державної власності неправомірно передаються у приватну власність. Особливо така тенденція спостерігається в діяльності Національної академії наук України, державних галузевих академій наук, за якою на умовах постійного користування закріплені тисячі гектарів землі. Тому питання збереження державної власності щодо землі вимагають подальшого дослідження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Суттєве значення для розкриття реалізації права державної власності на землю мають праці таких вчених, як О. Г. Бондар, П. Ф. Кулинич, Р. А. Майданник, О. І. Настіна, В. В. Носік та ін. Питання відображення землі як об'єкта основних засобів розглядали у своїх працях такі науковці: В. М. Жук, Ю. С. Бездушна, Ф. Ф. Бутинець, В. М. Жук, Г. Г. Кірейцев, В. Г. Лінник, П. Т. Саблук, Л. К. Сук, Н. М. Ткаченко та ін. Проте більшість праць наразі обмежуються теоретичним дослідженнями, упускаючи проблеми, що виникають на практиці.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є дослідження проблем використання земель державної власності Національною академією наук України, державними галузевими академіями наук у їх практичній діяльності, а також пошук шляхів удосконалення облікового забезпечення таких земель з метою здійснення належного контролю за їх використанням.

**Виклад основного матеріалу.** Українська земля є основним багатством держави. В свою чергу, держава повинна створити таке нормативно-правове забезпечення земельних відносин, яке дало б змогу отримувати максимальну користь від використання землі. Погоджуємось з думкою О. І. Настіної, що застосування права, як форми реалізації права державної власності на землю первинною метою має забезпечення інтересів єдиного власника українських земель – народу України [8, с. 320]. Право держави розпоряджатися землею має сприяти максимальному врахуванню інтересів її громадян.

Як зазначає Р. А. Майданник, історія розвитку права власності свідчить, що воно ніколи не існувало у вигляді нічим необмеженої влади над річчю; необхідність забезпечення прав і законних інтересів інших осіб, в т.ч. і держави, завжди примушувало право ставити свободу власника в певні визначені межі [7, с. 150]. Як вірно зазначає В. В. Носік, здійснення права власності на землю, як і будь-якого іншого права, також має свої рамки, або ж по-іншому, зовнішні межі чи певний обсяг свободи, вихід за які поєднується з юридичною відповідальністю. Тому власник землі чи уповноважена особа, з одного боку, має діяти в межах своїх правомочностей, з другого – не посягати на правову свободу інших власників, третіх осіб і не заподіювати шкоди державі і народу [9, с. 143]. Тобто кожен суб'єкт, якому належить земля, в тому числі на правах постійного користування, має діяти в межах закону щодо її використання. Особливо це стосується земель державної власності.

Повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин визначені, зокрема, Земельним кодексом України [6] та Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності" [1].

В державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Відповідно до ст. 80 Земельного кодексу України серед суб'єктів права власності на землю є держава, яка реалізує це право через відповідні

органи державної влади. Відповідно до ст. 13 Земельного кодексу України розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим кодексом відноситься до повноважень Кабінету Міністрів України. Також слід зауважити, що частиною 3 ст. 84 Земельного кодексу України визначено перелік земель, що залишаються у державній власності та не можуть передаватись у комунальну чи приватну власність. До таких земель, зокрема, належать земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук. Отже, законодавством встановлено заборону щодо передачі у будь-яку іншу власність земель державної власності, які використовуються для забезпечення діяльності Національної академії наук України, державних галузевих академій наук.

Належність до державної власності об'єктів майнового комплексу Національної академії наук України встановлено Законом України "Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу" [3]. Перелік об'єктів державної власності, що входять до майнового комплексу Національної академії наук України, затверджено постановою Кабінету міністрів України № 226 від 19.02.1999 р. (із змінами, внесеними у 2006, 2009 та 2011 роках) [11].

Серед об'єктів державної власності, до яких належать державні наукові установи, що фінансуються з державного бюджету, та державні підприємства, які перебувають у віданні Національної академії наук України, намітилась активна тенденція до укладання інвестиційних договорів на умовах спільної діяльності у будівництві на земельних ділянках, відведених об'єктам державної власності на правах постійного користування або на базі об'єктів незавершеного будівництва, розпочатого ще за радянських часів, будівель адміністративного, наукового, лабораторного призначення, а також житлових будинків з підземними паркінгами.

В результаті участі об'єктів державної власності у спільній інвестиційній діяльності з будівництва після завершення будівництва здійснюються операції з розподілу між учасниками площ збудованих приміщень та оформлення на них права власності відповідно до часток розподілу.

В ст. 20 Закону України "Про основи містобудування" [4] від 16.11.1992 № 2780 встановлено, що регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відповідно до земельного законодавства. Нормами п. 4 ст. 120 та частини е) ст. 141 Земельного кодексу України, передбачено, що:

1) у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди;

2) підставами припинення права користування земельною ділянкою є набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

Отже, після завершення будівництва об'єктів спільної інвестиційної діяльності та оформлення прав власності виникає потреба у прийнятті рішення про відчуження частини земель державної власності у комунальну чи навіть приватну власність (інвесторам) для подальшого забезпечення експлуатації та обслуговування частини збудованих будівель.

Водночас відповідно до ст. 84 Земельного Кодексу України встановлено заборону на передачу в будь-яку іншу власність земель державної власності, які використовуються для забезпечення діяльності Національної академії наук України, державних галузевих академій наук. Слід зауважити, що заборону встановлено щодо земель державної власності, які використовуються для забезпечення діяльності вищезазваних установ. Цілком логічно, що зазначена заборона не поширюється на землі державної власності, які не використовуються безпосередньо для забезпечення діяльності Національної академії наук України, державних галузевих академій наук.

Зазначене стало можливим із прийняттям Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення", зокрема до Земельного кодексу України та до Закону України "Про землеустрій". Так, у п. 2 ст. 20 Земельного кодексу України передбачено, що зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності, провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 цього Кодексу.

Згідно з п. 7 ст. 122 Земельного Кодексу України Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки із земель державної власності в іншу власність або у користування за згодою землекористувачів на підставі рішення Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

Відповідно до преамбули Закону України "Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу" цей закон визначає особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та особливості управління державним майном, яке закріплено за установами, організаціями та підприємствами, які перебувають у віданні Національної академії наук України та галузевих академій наук [3].

Згідно з нормами частини 1 ст. 3 вищезазваного закону, реалізацію прав держави як власника об'єктів майнового комплексу (матеріальних і нематеріальних активів, що обліковуються на балансах організацій, віднесених до відання Національної академії наук України), пов'язаних з ефективним їх використанням та розпорядженням у межах, визначених законодавством України, здійснює Національна академія наук України.

Ст. 3 даного закону передбачено, що Національна академія наук України вносить пропозиції до Кабінету Міністрів України щодо передачі об'єктів майнового комплексу Національної академії наук України до сфери управління інших органів, уповноважених управляти державним майном, у комунальну власність, а також щодо передачі об'єктів комунальної власності у державну власність з наступним їх віднесенням до майнового комплексу Національної академії наук України. Згідно зі ст. 5 Закону відчуження нерухомого майна Національної академії наук України та галузевих академій наук і організацій, що віднесені до їх відання, здійснюється в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Слід зазначити, що згідно з пп. 20 п. 1 ст. 6 та п. 2 ст. 8 Закону України “Про управління об’єктами державної власності” [5], Національній академії наук України встановлено повноваження на погодження установам та організаціям, які перебувають у її віданні, договорів спільної діяльності.

Отже, під час надання Національною академією наук України дозволу на укладання державними установами та підприємствами, які перебувають у її віданні, цивільно-правових угод (правочинів) спільної інвестиційної діяльності з будівництва на земельній ділянці, закріпленої за ними державними актами на праві постійного користування з цільовим призначенням – для експлуатації та обслуговування будівель (відповідно для забезпечення науково-господарської діяльності), адміністративно-житлового комплексу з підземними паркінгами (що є протилежним встановленої державним актом цілі використання земельної ділянки), Національна академія наук України мала б одночасно (або попередньо) прийняти рішення щодо реалізації у відповідності до встановлених норм законодавства права постійного користування земельними ділянками.

Насамперед за клопотаннями землекористувачів забезпечити подання до Кабінету Міністрів України пропозиції щодо зміни цільового призначення частини земельної ділянки, на якій за договором спільної інвестиційної діяльності заплановано будівництво адміністративно-житлового комплексу з підземними паркінгами.

Слід зазначити, що на земельній ділянці державної власності, закріпленої за землекористувачами (зокрема, за державними науковими установами та підприємствами) та наданої з цільовим призначенням для експлуатації і обслуговування будівель і споруд (відповідно для забезпечення їх основної статутної діяльності) розпочинання будівельних робіт з будівництва адміністративно-житлових комплексів з підземними паркінгами підлягає розцінюванню як нецільове використання права постійного користування земельною ділянкою.

У відповідності до норм частини а) п. 1 ст. 96 та частини г) ст. 141 Земельного кодексу України нецільове використання земельної ділянки землекористувачами є підставою для припинення їм права постійного користування земельною ділянкою тобто її вилучення.

З урахуванням цього та обумовлених нормами Земельного кодексу України правових підстав для переходу до інших юридичних осіб права на земельну ділянку у разі набуття ними права власності на частину будівлі спільної власності, Національна академія наук України мала б подати Кабінету Міністрів України пропозиції щодо надання їй погодження щодо розробки проекту землеустрою про зміну цільового призначення частини земельної ділянки та відповідно подальшого припинення права державних установ та підприємств на користування цією частиною земельної ділянки та прийняття рішення щодо відчуження частини цієї земельної ділянки державної власності у комунальну чи іншу власність.

Також необхідно здійснити оцінку землі за справедливою вартістю та провести конкурсний відбір інвесторів.

Для обліку землі в Плані рахунків бухгалтерського обліку бюджетних установ [10] призначено субрахунок 101 “Земельні ділянки” до рахунка 10 “Основні засоби”. На нашу думку, до рахунка 10 “Основні засоби” необхідно відкрити субрахунок 100 “Інвестиційна нерухомість”. В свою чергу, до субрахунку 100 “Інвестиційна нерухомість” доцільно відкривати аналітичний рахунок 1001 “Землі, на яких ведуться

будівельні роботи”. На останньому варто вести облік землі за справедливою вартістю, що не використовуються науковими установами у своїй діяльності та на якій ведуться будівельні роботи за договорами, укладеними із суб'єктами господарювання на умовах інвестиційної, спільної діяльності або дольової участі.

**Висновки з дослідження і перспективи подальших досліджень.** Враховуючи вищенаведене, з метою недопущення зловживань щодо використання земельних ділянок, необхідно провести наступні дії:

1) зобов'язати Національну академію наук України до обов'язкового проведення конкурсного відбору інвесторів у разі будівництва житла для вчених та нежитлових приміщень;

2) встановлення на законодавчому рівні фіксованої частки житлових приміщень, які передаються Національній академії наук України при будівництві житла на умовах пайової участі;

3) введення аналітичний рахунку 1001 “Землі, на яких ведуться будівельні роботи” до субрахунку 100 “Інвестиційна нерухомість” до рахунка 10 “Основні засоби”, який дозволить вести контроль за землями, на яких ведуться будівельні роботи за договорами, укладеними із суб'єктами господарювання.

#### Література

1. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності” від 6.09.2012 року № 5245-VI (зі змінами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>.
2. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення” від 2 жовтня 2012 року № 5395-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5395-17>
3. Закон України “Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу” від 7.02.2002 року № 3065-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3065-14>
4. Закон України “Про основи містобудування” від 16.11.1992 № 2780 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.
5. Закон України “Про управління об'єктами державної власності” від 21.09.2006 року № 185-V [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/185-16/page>.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>
7. Майданник Р. А. Проблеми довірчих відносин в цивільному праві / Р. А. Майданник. – К.: Вид. поліграф. центр “Київський університет”, 2002. – 502 с.
8. Настіна О. І. Співвідношення умов та форм реалізації права державної власності на землю в Україні / О.І. Настіна // Ученые записки Таверического

- національного університета ім. В. І. Вернадського Серія "Юридические науки". – 2008. – № 2. – С. 317–322.
9. Носік В. В. Межі здійснення права власності на землю: теорія і практика / В. В. Носік // Ученые записки Таврического национального университета ім. В. І. Вернадського Серія "Юридические науки". – 2012. – № 1. – С. 141–150.
  10. План рахунків бухгалтерського обліку бюджетних установ, затверджений наказом Міністерства фінансів України 26.06.2013 № 611 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1214-13#n16>  
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1214-13#n16>.
  11. Про перелік об'єктів державної власності, що входять до майнового комплексу Національної академії наук: постанова Кабінету міністрів України від 19.02.1999 р. № 226 (зі змінами) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/226-99-%D0%BF>.

#### References

1. Ukrainian state law "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine regarding the separation of state and municipal property" of 6.09.2012 # 5245-VI (with changes) [WWW resource]. – Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>.
2. Ukrainian state law "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine regarding improvement of land allocation and change their purpose" of 2 October 2012 # 5395-VI [WWW resource]. – Available at: [WWW resource]. – Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5395-17>
3. Ukrainian state law "On peculiarities of the legal regime of the National Academy of Sciences of Ukraine, specialized academies and the status of their property complex" of 7.02.2002 # 3065-III [WWW resource]. – Available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3065-14>
4. Ukrainian laws "On town building" of 16.11.1992 # 2780 [WWW resource]. – Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.
5. Ukrainian laws "On managing state property objects" of 21.09.2006 # 185-V [WWW resource]. – Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/185-16/page>.
6. The Land Code of Ukraine of 25.10.2001 # 2768-III [WWW resource]. – Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>
7. Majdannik R. A. Issues of trust relations in civil / R. A. Majdannik. – K.: Vyd. poligraf. centr "Kyjivskyj universytet", 2002. – 502 p.
8. Nastina O. I. Ratio of conditions and forms of realization of state ownership of land in Ukraine / O. I. Nastina // Uchenie zapysky Tavrycheskogho nacyonaljnogho unyversyteta ym. V. Y. Vernadskogho Seryja "Jurydycheskye nauky". – 2008. – # 2. – P. 317–322.
9. Nosik V. V. Limits of land ownership right: theory and practice / V. V. Nosik // Uchenie zapysky Tavrycheskogho nacyonaljnogho unyversyteta ym. V. Y. Vernadskogho Seryja "Jurydycheskye nauky". – 2012. – # 1. – P. 141–150.
10. Chart of Accounts budgetary institutions approved by the Ministry of Finance of Ukraine of 26.06.2013 # 611 [WWW resource]. – Available at: <http://>

[zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1214-13#n16](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1214-13#n16)  
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1214-13#n16>.

11. *The list of state-owned facilities within the property complex of the National Academy of Sciences: Cabinet of Ministers of Ukraine of 19.02.1999 # 226 (with changes) [WWW resource]. – Available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/226-99-%D0%BF>.*

Редакція отримала матеріал 20 березня 2014 р.