

СЕРТИФІКАЦІЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

як складових права управління землекористуванням та необхідність їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках

Антон ТРЕТЯК,

доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН України, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління, Мінприморди України

Ангелія ВОЛЬСЬКА,

кандидат економічних наук, доцент кафедри обліку та аудиту Подільського державного аграрно-технічного університету

Олександра КОВАЛИШИН,

кандидат економічних наук, доцент кафедри земельного кадастру Львівського національного аграрного університету

Досліджено склад і зміст прав власності на землю як складових права управління землекористуванням та обґрунтовано необхідність їх відображення в бухгалтерському обліку, земельному кадастрі і державному реєстрі прав власності та їх обмежень.

Ключові слова: право власності на землю, управління сільськогосподарським землекористуванням, бухгалтерський облік, кадастровий облік.

Постановка проблеми

На нинішньому етапі розвитку земельних відносин в Україні спостерігається тенденція відставання теоретичних напрацювань економічних відносин прав на землю від потреб практики. Це стосується передусім сертифікації прав власності на землю для їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках, в тому числі і як складових права управління землекористуванням, особливо сільськогосподарського. Залишається невирішеною проблема визначення складу та змісту прав власності, які мають фіксуватися при передачі власником землі права управління землекористуванням управителю в бух-

галтерському та кадастровому обліках. Сертифікації прав власності на землю через призму «пучка» прав власності надасть можливість чітко окреслити склад та зміст прав власності на землю складових права управління землекористуванням та удосконалити організаційно-методичні положення їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках.

Метою статті є дослідження складу та змісту прав власності на землю як складових права управління землекористуванням та обґрунтування необхідності їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках.

Виклад основного матеріалу

У загальноприйнятому трактуванні право власності на землю в Україні визначає стаття 78 Земельного кодексу України — як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [1]. Правом власності закріплюється і охороняється приналежність земельних благ конкретним особам. Отже, традиційно право власності на землю включає тріаду прав: право володіння, користування та розпорядження власником своєю земельною ділянкою. Разом з тим, правом власності відповідно до пункту 1 статті 116 Цивільного кодексу України є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [2]. Англійський юрист А.М. Оноре [3] запропонував інший, більш повний набір прав власності, який передбачав наявність одинадцяти елементів: право власності, право використання, право управління, право на дохід, право суверена, право на безпеку, право на передачу і спадок, право на безстроковість володіння благом, право заборони на використання способом, який приносить шкоду зовнішньому середовищу, право на відповідальність у вигляді стягнення, право на залишковий характер.

Нами в українському законодавстві виділено шістьнадцять видів (елементів) прав власності на землю [4]: так, окрім прав володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, функціонують право оренди, право управління, право на дохід, право на ренту, право на передачу прав у спадщину, право на капітальну вартість, право на внесення до статутного фонду, право на безпеку, право на передачу прав на земельний сервітут, право емфітевзису, право суперфіцій, право застави, право заборони на використання благ

способом, що наносить шкоду, право на відшкодування збитків. Відповідно, чим більше прав із зазначених закріплено за земельною ділянкою, тим більшою буде її цінність.

Таким чином, визначення правомочностей, які характеризують сутність права власності на землю, залежить від кількості видів (елементів) прав в її складі. Принциповий тезис інституціоналістів полягає в тому, що специфіка прав власності не безкоштовна. Більш того, вона вимагає нерідко значних витрат.

Залежно від прав власності, які існують у суб'єкта господарювання на певний вид земельних благ, зокрема, на землекористування (особливо сільськогосподарське), яке може бути сформоване на різних правах, виникають договірні земельно-фінансові відносини, які потребують чіткої сертифікації прав власності на землю та внесення їх фізичних і вартісних характеристик у бухгалтерський облік, земельний кадастр та державний реєстр прав власності і їх обмежень.

Як зазначає Н.В. Безсмертна, право власності — фундамент, на якому будується правова система будь-якої країни [5]. Разом з тим, ефективність економічних відносин прав власності на землю залежить від набору видів прав, тобто можливості реалізовувати не тільки права володіння, розпорядження, користування або ж сукупності певних норм (юридичних/правових), які встановлюють і охороняють приналежність матеріальних земельних благ конкретним суб'єктам, а і визначають підстави та умови виникнення і припинення у них інших права щодо цих благ.

В умовах нових земельних відносин, що сформувалися в Україні, сама по собі «тріада» правомочностей недостатня для ефективного функціонування ринку земель та земельного капіталу [4]. На сучасному етапі розвитку зе-

мельних відносин пропонується зміст права власності на землю оновити таким чином, щоб вона містила елементи «право на управління, право на дохід, право на капітал» тощо, а також елементи соціально-функціонального призначення власності, тобто обмеження повноважень власника відповідно до суспільних інтересів. Також ми пропонуємо доповнити право власності на землю такою правомочністю як право управління землекористуванням. Введення цієї правомочності є особливо актуальним щодо сільськогосподарського землекористування. Разом з тим, введення в економічний обіг цього виду права, як й інших, потребує чіткої сертифікації видів прав.

Наприклад, для земель державної та комунальної власності, при реалізації відносин щодо права управління землекористуванням, власник — держава чи територіальна громада як установник права управління, передає свою земельну власність управителю, наділяючи останнього відповідними правами на володіння, користування, одержання доходу тощо (рис. 1), в рамках яких він має право здійснювати будь-які фактичні і юридичні дії для забезпечення ефективного управління довіреним йому земельно-майновим об'єктом, а саме територією землекористування із земельними поліпшеннями (*багаторічні насадження, внутрішньогосподарські дороги, лісозахисні смуги, замкнуті водойми, меліоративні й іригаційні споруди, протиерозійні споруди й облаштування, скважини, будівлі тощо*).

Для забезпечення додаткових гарантій захисту інтересів установника управління або іншого вигодонабувача згідно з умовами договору можливою є передача землекористування управителю на умовах обмежень щодо володіння, користування, права на дохід та інших прав на землю, встановлених установником управління.

Розглядаючи питання про правову природу економічних та правових відносин, пов'язаних з управлінням землекористуванням, необхідно звернути увагу на те, що установник управління, хоч і залишається власником, проте «усувається» на якийсь час від впливу на використання й охорону земель, які знаходяться у володінні управителя, якщо інше не визначено угодою між власником та управителем. Такий варіант частково має місце сьогодні щодо земель державної та комунальної власності, які передаються державним і комунальним підприємствам на праві постійного користування. Проте, не виключені й інші варіанти (наприклад, власник продовжує користуватися частиною доходу, одержаного від використання переданою в управління землекористування та пов'язаного із земельною рентою П).

Враховуючи, що в Україні цивільні відносини прав власності на землю відносяться до майнових, які регулюються положеннями Цивільного кодексу України [2] і регламентують операції з управління майном (Глава 70, ст. 1029-1045), необхідно відмітити особливості бухгалтерського та кадастрового обліків різних видів прав на землю як складових права управління земельно-майновим комплексом (ключовими елементами якого є земля та її поліпшення), а саме:

- правовідносини, пов'язані з видами прав на землю як складових права управлінням землекористуванням, складаються між рівними, самостійними та незалежними один від одного суб'єктами цивільного права установником управління та управителем;
- безпосередньою підставою виникнення необхідності бухгалтерського та кадастрового обліків різних видів прав на землю у всіх випадках є договір, що укладається між власником землі та управителем;
- правовідносини, пов'язані з правом управлінням землекористуванням, є зобов'язальними, тобто в їх основу покладено зобов'язання довірчого управителя перед власником землі щодо довірчого уп-

Рисунок 1.

РОЗПОДІЛ ПРАВ ВЛАСНОСТІ МІЖ УСТАНОВНИКОМ УПРАВЛІННЯ ТА УПРАВИТЕЛЕМ ПРИ ПЕРЕДАЧІ ПРАВА НА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ



- управлінням землекористуванням, що виникає з договору;
- зобов'язання з управлінням землекористуванням має складний предмет, що включає два види об'єктів: фактичні — земельні ділянки із поліпшеннями, передані в управління, та юридичні дії управителя щодо права управлінням землекористуванням як економічним активом;
- зобов'язання з управлінням землекористуванням мають двосторонній та, як правило, платний характер, що обумовлює вартісне вираження прав;
- висока ризиковість операції щодо права управлінням землекористуванням, пов'язана з ризиком його втрати та вимагає певного ступеня довіри у відносинах між установником управління та управителем.



Таким чином, зобов'язання з управління землекористуванням як земельно-майновим комплексом за цільовою приналежністю можна віднести до зобов'язань з надання послуг на платній основі, оскільки управитель не набуває права власності на землю, а надає послуги щодо реалізації прав власника та його інтересів при управлінні землекористуванням та його поліпшеннями за винагороду. Найбільш характерними є відносини щодо земель природно-заповідних організацій, наукових установ та підприємств Національної академії аграрних наук України тощо, проте вони сьогодні не носять ринкового характеру і законодавчо не унормовані.

СЕРТИФИКАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ КАК СОСТАВЛЯЮЩИХ ПРАВА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ И НЕОБХОДИМОСТЬ ИХ ОТРАЖЕНИЯ В БУХГАЛТЕРСКОМ И КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ

Третяк А.Н.,
Вольская А.О.,
Ковалишин А.Ф.

Исследованы состав и содержание прав собственности на землю как составляющих права управления землепользованием и обосновано необходимость их отражения в бухгалтерском учете, земельном кадастре и государственном реестре прав собственности и их ограничений

Ключевые слова: право собственности на землю, управление сельскохозяйственным землепользованием, бухгалтерский учет, кадастровый учет.

* * *

Третяк А.Н., доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент НААН Украины, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления, Минприроды Украины, г. Киев, tretyak2@ukr.net

Вольская А.О., кандидат экономических наук, доцент кафедры учета и аудита Подольского государственного аграрно-технического университета

Ковалишин А.Ф., кандидат экономических наук, доцент кафедры земельного кадастра Львовского национального аграрного университета

CERTIFICATION OF LAND RIGHTS AS PART OF THE RIGHT OF LAND USE MANAGEMENT AND THE NEED TO DISPLAY THEM IN BOOK AND CADASTRAL

Tretiak A.M.,
Volska A.O.,
Kovalyshyn O.F.

Studied composition and content of land rights as part of the right of land use and management grounded the necessity of reflection in accounting, land cadastre and registry of rights and their limitations

Keywords: land ownership, farm management governmental land use, accounting, inventory accounting.

* * *

Tretiak A.M., professor, corresponding member of the Academies of Ukraine, Doctor of Economic Sciences, State Environmental Academy of Postgraduate Education and Management, Ministry of Environmental Protection of Ukraine, Kyiv, tretyak2@ukr.net.

Volska A.O., associate professor, candidate of economic sciences, Podilskyi state agrarian-technical university.

Kovalyshyn O.F., Associate Professor, PhD, Lviv National Agrarian University.

Висновки

Згідно із системою права, яка характерна для України, право власності на землю неможливо та недоцільно розділяти між декількома особами, воно або зберігається у власника землі, або ним втрачається. При передачі права управління сільськогосподарським землекористуванням як земельно-майновим комплексом право власності на землю залишається в установника управління. Установник управління передає земельну(і) ділянку(и) та майнові права, які належать йому на праві власності, на певний термін управителю, а управитель зобов'язується здійснювати право володіння, користування та одержувати доходи на довірене йому землекористування виключно в інтересах вигодонабувача відповідно до прав та обов'язків, визначених Земельним кодексом України для землекористувачів. Разом з тим, передача права управління сільськогосподарським землекористуванням як земельно-майновим комплексом вимагає визначення змісту інших прав на землю, які регулюються договірними відносинами. Відповідно останні потребують чіткої сертифікації прав власності на землю та внесення фізичних і вартісних характеристик земельних ділянок в бухгалтерський облік, земельний кадастр та державний реєстр прав власності та їх обмежень.

Література

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2002. — № 3-4. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1269728487915312>.
3. Honore A.M. Ownership // Oxford essay in jurisprudence / Ed. by A.M. Guest. — Oxford, 1961. — P. 112-1128.
4. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія. — Львів: СПЛОМ, 2011. — 520 с.
5. Безсмертна Н. Співвідношення понять «право власності» та «здійснення права власності» / Н. Безсмертна // Право України. — 2003. — № 11. — с. 133-137 / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://pravoznavec.com.ua/periodic/chapter/2/32/1230>.