

УДК 657.42

Коваленко О.В., асистент

ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»

ОСОБЛИВОСТІ ОБЛІКУ МАЙНОВИХ ПРАВ

У статті досліджено питання особливостей обліку майнових прав, особливості формулювання майнових прав в законодавстві України.

Ключові слова: майнові права, право власності, право володіння, право користування, право розпорядження, оцінка майна.

FEATURES OF ACCOUNTING PROPERTY RIGHTS

The article studies the characteristics of accounting issues of property rights, especially property rights in the formulation of legislation of Ukraine.

Keywords: property rights, ownership, ownership, right of use, the right to dispose of, property appraisal.

ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В статье исследованы вопросы особенностей учета имущественных прав, особенности формулировки имущественных прав в законодательстве Украины.

Ключевые слова: имущественные права, право собственности, право владения, право пользования, право распоряжения, оценка имущества.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливим науковим та практичним завданням. До майнових прав належать речові, зобов'язальні права, виключні права, які з'явилися в цивілістиці у зв'язку з виокремленням інтелектуальної власності. У наукових джерелах по-різному оцінюють природу корпоративних прав. Принаймні можливо виділити три концепції: представники першої концепції обґрунтовують речово-правову природу корпоративних прав. Більш поширеною є концепція, представники якої обґрунтовують зобов'язально-правову природу корпоративних прав [напр. 3, с. 14]. Представники третьої концепції пояснюють специфіку корпоративних відносин та відводять їм окреме місце в предметі цивільно-правового регулювання поряд з речовими та зобов'язальними відносинами.

Аналіз останніх досліджень у яких започатковано вирішення проблеми. Результати опрацювання наукових джерел щодо особливості обліку майнових прав відображено в працях таких науковців, як: О.С. Яворська, В.В. Луць, Р.Б. Сививій, І. Солодченко та ін. Поряд із значним науковим здобутком, доцільно розширити означене питання в руслі Цивільного та Податкового кодексу України.

Цілі статті. У правовій сфері отримали розвиток різні форми власності, підприємницька діяльність, з'явилися нові засоби захисту прав та інтересів учасників майнового обороту в зв'язку прийняттям нового цивільного законодавства.

В умовах ринкової економіки прагнення учасників цивільно-правових відносин задовольнити свої майнові потреби часто супроводжується порушенням закону або умов договору, тому особливу роль в цивільно-правовому регулюванні набуває питання про юридичних гарантії охорони прав учасників майнового обороту, що обумовлює необхідність наявності чітко функціонуючого механізму захисту цивільних прав .

В умовах сучасного соціально-економічного розвитку одним з найбільш цікавих та неоднозначних питань є питання юридичної природи та правового регулювання обороту майнових прав. Питання оборотоздатності майнових прав неодноразово висвітлювалось у науковій літературі, але й досі як і питання юридичної природи майнових прав, викликає дебати в наукових колах.

Мета наукової роботи: дослідити суть майнових прав, визначити особливості формулювання майнових прав в законодавстві України, простежити облік майнових права в бухгалтерському обліку.

Викладення основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Загальне визначення майнових прав.

Майнові права — це права фізичних чи юридичних осіб, які пов'язані з майном, відмінні від права власності.

Майнові права в законодавстві України

Звертаючись до теми майнових прав ми відразу натикаємось на проблему відсутності конкретного визначення в законодавстві. Так майнові права набувають як досить широкого (ст. 12 ЦК) поняття, так і досить вузького.

| | | |
|---|---|---|
| Майнові права в Цивільному кодексі України | | |
| <p>ст. 12 ЦК, термін «майнове право» стосується операцій, які прямо або побічно пов'язані з майном, здатні задовольнити майнові потреби особи</p> | <p>ст. 177 ЦК «Об'єктами цивільних прав є речі, зокрема гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага»</p> | <p>ст. 190 «Майном як особливим об'єктом вважається окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки»</p> |

Рис. 1. Майнові права в Цивільному кодексі України

Співвідношення понять «Право власності» і «Майнове право».

Для того, щоб зрозуміти юридичну природу договору купівлі-продажу майнових прав, необхідно з'ясувати суть понять «Право власності» і «Майнове право», а також відмінність між ними.

Право власності – це право особи володіти, користуватися, розпоряджатися річчю на свій розсуд і в своїх інтересах, право власника на усунення всіх третіх осіб від протиправного втручання у сферу його володіння цим майном (ст. 316, 317 Цивільного кодексу України).

Отже, право власності на річ виникає у особи тільки за наявності одночасно всіх трьох правомочностей: права володіння, користування і розпорядження річчю.

– Право володіння – це юридична можливість фактичного впливу на річ (наприклад, фактичне тримання речі у себе);

– Право користування – це юридична можливість видобування власником споживчих властивостей речі (наприклад, можливість користуватися річчю);

– Право розпорядження – право власника визначити фактичну і юридичну долю речі (наприклад, можливість продати річ).

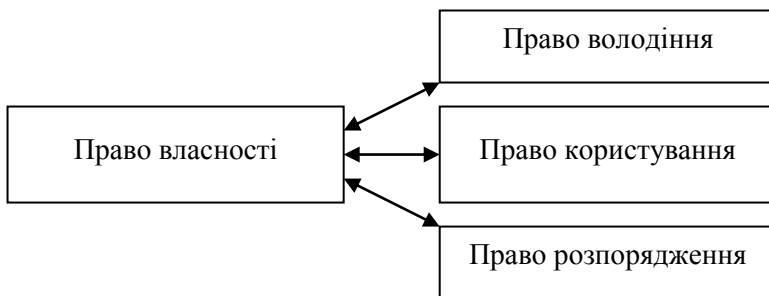


Рис. 2. Складові права власності

Таким чином, у разі відсутності хоча б однієї з цих трьох правомочностей, у особи не виникає право власності.

Наприклад, у особи наявне право володіння і право користування річчю, але відсутнє право розпорядження, – це типовий приклад оренди (орендар може проживати в квартирі, користуватися нею, проте продати він її не зможе).

Майнові права – будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги (ст. 3 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні").

Реалізація майнових прав на прикладі будівництва забудовником.

У силу закону, у забудовника до завершення будівництва, здачі будинку в експлуатацію і державної реєстрації право власності на будинок виникнути не може (ч. 2 ст. 331 Цивільного кодексу України – право власності на нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва, здачі будинку в експлуатацію і державної реєстрації). Але до моменту завершення будівництва забудовник все ж таки має певні права на об'єкт. Саме ці права і називаються майновими. Суть цього майнового права зводиться до того, що забудовник вправі набути право власності на об'єкт нерухомості після введення будинку в експлуатацію. Саме ці права забудовник і передає інвестору за договором купівлі-продажу майнових прав.

Отже, за договором купівлі-продажу майнових прав інвестор купує право набути у власність об'єкт інвестування після задачі будинку в експлуатацію.

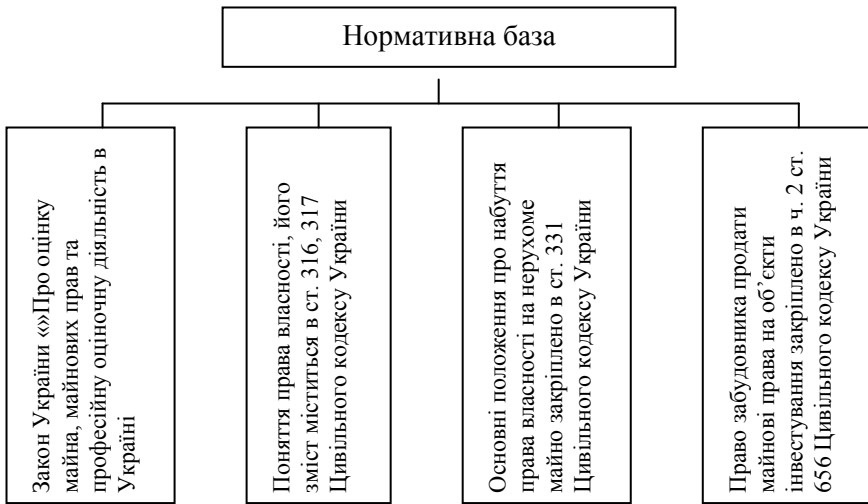


Рис. 3. Схема інвестування договорів купівлі-продажу майнових прав

Якими нормативними документами регулюється схема інвестування через договори купівлі-продажу майнових прав?

Особливі моменти, на які фахівці радять звернути увагу:

1. Такий договір укладається в письмовій формі. Оскільки ч. 2 ст. 656 Цивільного кодексу України передбачає, що до договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж.

2. Перш ніж укласти договір, слід поцікавитися репутацією забудовника, а також ознайомитися з ліцензіями і дозвільною документацією на землю і будівництво. Цей момент є вкрай важливим для інвестора, адже у разі виникнення у забудовника проблем з землею або відсутності відповідної ліцензії – перспективи інвестора отримати житло у власність є доволі примарними.

3. Будь-який забудовник зацікавлений у зменшенні своєї відповідальності за виконання зобов'язань і навпаки, покласти якомога більше відповідальності на інвестора, – ось до чого прагне більшість.

Саме тому нехтування юридичною допомогою інколи обходиться інвестору набагато дорожче.

4. Дуже важливо для інвестора зазначити об'єкт інвестування в договорі. Чітко прописана адреса, будинок, номер квартири, поверховість, кількість кв.м – ось запорука успіху для інвестора.

5. Істотною умовою такого договору, згідно Цивільного Кодексу, є ціна. При цьому інвестору необхідно звернути увагу, який базовий перелік внутрішньо-оздоблюваних робіт забудовник включив до ціни квартири.

Чим ризикує інвестор, укладаючи договір купівлі-продажу майнових прав?

1. Найбільший ризик для інвестора – це банкрутство забудовника.

Банкрутство – це процес, коли майно організації, нездатної оплатити борги, забирається за рішенням суду і розподіляється між кредиторами після попередніх сплат, таких як податки і заробітна плата працівникам організації-банкрута.

2. Перенесення строків завершення будівництва.

Причин затягування може бути безліч. Строки завершення будівництва можуть переноситись як офіційно (шляхом укладання з інвестором додаткової угоди), так і неофіційно (без таких угод). В будь-якому випадку таке затягування є вкрай не вигідним як інвестору (він змушений нести додаткові витрати: винаймати житло, виплачувати відсотки за кредитами тощо), так і забудовнику (зазвичай в договорах купівлі продажу майнових прав передбачені штрафні санкції для забудовника за несвоєчасне виконання своїх зобов'язань).

Загальні положення обліку права користування майном.

Найперше, що необхідно зазначити це те, що: «Права користування майном»(рахунок 122) - це рахунок, на якому показується вартість прав на користування земельною ділянкою, будівлею, прав на оренду приміщень тощо.

Положення (національні стандарти) оцінки майна повинні містити визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або

ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

Договір на проведення оцінки майна.

Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності.

Звіт про оцінку майна (акт оцінки майна)

Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.

Акт оцінки майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності - органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акта оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання,

звіт про оцінку такого майна додається до акта оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

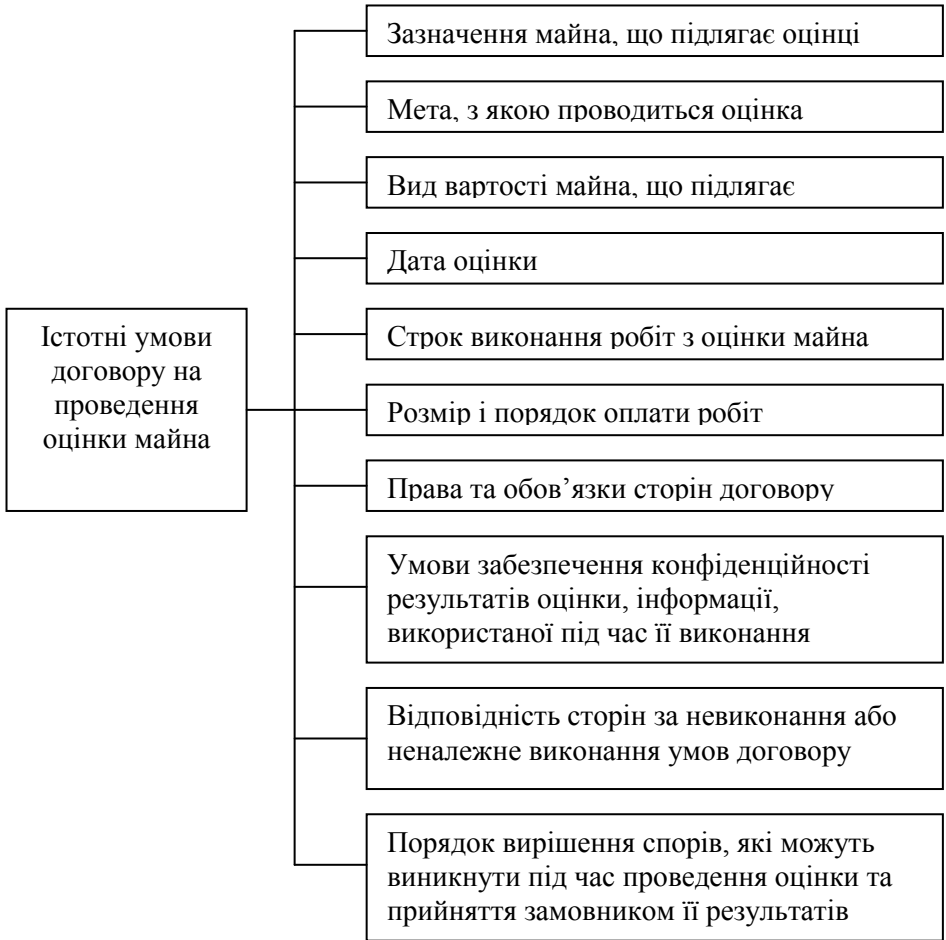


Рис. 4. Істотні умови договору на проведення оцінки майна

Зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акта оцінки майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Облік отримання прав користування майном. Загальна схема

Таблиця 1.

Відображення в обліку прав користування майном

| № з/п | Зміст господарської операції | Основні господарські операції | |
|---|---|-------------------------------|-----|
| | | Д-т | К-т |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Сплачено реєстраційний внесок учасника конкурсу (аукціону) | 377 | 311 |
| 2. | Сплачено гарантійний внесок (заставу) у розмірі 10% стартової ціни прав на користування майном | 377 | 311 |
| 3. | Сплачено передавальнику прав на користування майном після перемоги на торгах. | 377 | 311 |
| 4. | Нараховано податковий кредит на вартість оплачених (і водночас отриманих) прав. (Проведення одночасне з проведенням 3) | 641 | 377 |
| 5. | Витрати на придбання прав на користування майном зараховано до складу капітальних інвестицій | 154 | 377 |
| 6. | Витрати на сплату реєстраційного внеску зараховано до складу капітальних інвестицій на придбання прав користування майном | 154 | 377 |
| 7. | Придбані права на користування майном зараховано до складу нематеріальних активів | 122 | 154 |
| Протягом усього терміну користування майном | | | |
| 8. | Нараховується амортизація одним з п'яти методів, вказаних у п. 26 П(С)БО 7, відповідно до вимог п. 27 П(С)БО 8 | 23, 91, 92, | 133 |
| Після закінчення терміну користування майном: | | | |
| 9. | Списано нематеріальний актив з балансу | 133 | 122 |

Уступка (переуступка) та передача майнових прав.

Законом передбачена операція з передачі (відчуження) майнових прав. Після того як власник поступився своїми майновими правами іншій особі, остання стає їх новим власником. Передача майнових прав власника оформляється договором.

Оскільки передавати (відчужувати) можна й матеріальні об'єкти, то в літературі широко використовується термін "уступка (переуступка) прав", що вживається тільки стосовно нематеріальних об'єктів.

Відображення в податковому обліку операції з переуступки майнових прав зазвичай труднощів не викликає. Якщо юридична особа - суб'єкт права поступається виключними правами іншій юридичній особі, то це означає, що у продавця прав відбувається вибуття нематеріального активу, а у покупця на балансі з'являється нематеріальний актив. ПДВ за договором переуступки нараховується на загальних підставах за ставкою 20%.

Згідно з ч. 1 ст. 31 Закону про авторське право, майнові права можуть бути передані не лише повністю, а й частково. Наприклад, суб'єкт авторського права може переуступити виключне право іншій особі на відтворення твору і його поширення, залишивши за собою всі інші виключні права (право на переклад твору, здачу в майновий найм і комерційний прокат після першого продажу тощо).

Особливість часткової передачі виключних прав полягає в тому, що якщо при продажу матеріального об'єкта продавець знімає з обліку об'єкт власності, а покупець - приймає і ставить його на облік, то тут особа, що переуступає майнове право, не може зняти з обліку нематеріальний актив, оскільки у нього ще можуть залишатися істотні виключні права, які зможуть у майбутньому принести платнику податків чималий прибуток. Іншими словами, нематеріальний актив відображається у власника виключних прав доти, доки в нього є хоч якісь майнові права на об'єкт.

Передача виключних прав у користування

Виключні права можна також передати в за ліцензією. Ліцензійний договір можна порівняти з орендним договором, оскільки як орендар не володіє будинком, а просто має право жити в ньому, отримуючи таке право від господаря, так і ліцензіат дістає право на користування майновими правами.

Слід підкреслити, що згідно з даним договором здійснюється передача всього комплексу прав на об'єкт промислової власності, а не його окремої частини. Оскільки передача прав передбачає зміну особи патентовласника, дроблення майнових прав на запатентований об'єкт законодавством не допускається.

Висновки. Майнові права — це права фізичних чи юридичних осіб, які пов'язані з майном, відмінні від права власності.

Майнові права – будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги (ст. 3 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні").

За договором купівлі-продажу майнових прав інвестор купує право набути у власність об'єкт інвестування після задачі будинку в експлуатацію.

Облік майнових прав ведеться на рахунку 122 за ринковою (справедливою) вартістю.

Законом передбачена операція з передачі (відчуження) майнових прав власника. Після того як автор поступився своїми майновими правами іншій особі, остання стає їх новим власником. Передача майнових прав оформляється договором.

Основна проблема, яка постає – це неоднозначне визначення майнових прав в законодавстві, тому перш за все потрібно конкретно визначити рамки даного поняття. Також полегшило б облік майнових прав розвиток активного ринку та покращення інформативної бази для визначення ринкової вартості даного активу.

1. Закон про авторське право - Закон України від 23.12.93 р. №3792-ХІІ "Про авторське право і суміжні права" в редакції Закону України від 11.07.2001 р. №2627-ІІІ. [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3792-12>
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 "Нематеріальні активи", [затверджено наказом МФУ від 18.10.1999 р. № 242] [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://minfin.gov.ua>
3. Податковий Кодекс України від 04.01.2011р. № 2755-VI (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс].
Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/>
4. Передача виключних (майнових) авторських прав. Як її відобразити в обліку. Ірина Солодченко. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://investhelp.com.ua/content/kup%D1%96vlya-prodazh-mainovikh-prav>.