

Р.В. Романів, к.е.н., доц.

Тернопільський національний економічний університет

ОБЛІКОВІ ТА ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ ОПЕРАЦІЙ З ПРАВАМИ НА НЕРУХОМІСТЬ: ВІТЧИЗНЯНИЙ ТА ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Висвітлено основні проблемні питання в зв'язку із зміною нормативно-правової бази щодо реєстрації речових прав на нерухомість, проаналізовано вітчизняний та зарубіжний досвід з цього питання та вплив на методику обліку нерухомості.

Ключові слова: *нерухомість, витратний підхід до бухгалтерської оцінки, типи реєстраційних систем, облік прав на нерухомість.*

Актуальність дослідження та постановка проблеми. Сучасний ринок нерухомості та реєстрації прав в Україні перебуває на стадії формування. Проте прийняті нормативно-правові акти, що регулюють дані питання, нерідко вступають в суперечність між собою та не сприяють чіткому налагодженню інформаційної системи, яка покликана супроводжувати здійснення трансакцій з правами на нерухомість. У цьому контексті доцільно вивчити досвід зарубіжних країн та визначити принципи формування таких систем і впровадження їх у господарську практику. Актуальним питанням сьогодні залишається нерозробленість правового підходу до розуміння нерухомості в контексті методики ведення бухгалтерського обліку.

Мета статті. Аналіз зарубіжних систем реєстрації речових прав на нерухоме майно та вироблення рекомендацій щодо формування вітчизняної системи. Обґрунтування підходів до оцінки об'єктів нерухомості та прав на ці об'єкти.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питання обліку об'єктів нерухомості та правового аспекту їх реєстрації частково досліджувались такими вченими, як С.Голов, І.Грачова, С.Гринько, О.Єфімов, В.Пархоменко та ін. Враховуючи вагомість внеску зазначених вчених, залишаються невирішеними питання, пов'язані з обліковими підходами до оцінки прав на нерухомість.

Викладення основного матеріалу дослідження. 01.01.2013 набрав чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр» [5], а також нарешті «запрацювали» правила, що передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно

та їх обтяжень» [4]. Ці події спричинили істотні зміни у правовому регулюванні земельно-кадастрових відносин:

1) реєстрація речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень, що раніше фактично здійснювалася у складі Державного реєстру земель (складової Державного земельного кадастру) під виглядом «державної реєстрації земельних ділянок», тепер виведена зі складу Державного земельного кадастру і здійснюється окремо, згідно із ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; реєстрація земельних ділянок тепер здійснюється один раз – під час формування земельної ділянки;

2) скасована вимога щодо державної реєстрації практично всіх правочинів щодо земельних ділянок. Тоді ж, коли законодавство згадує про таку реєстрацію через вжиті формулювання можна стверджувати, що фактично йдеться про реєстрацію відповідного речового права.

Відтепер державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до державного реєстру речових прав на нерухоме майно [3, С. 57].

Серйозним недоліком сьогоденної земельно-кадастрової системи як реєстратора прав на нерухомість є дискретність кадастрових даних: станом на початок 2011 р. у державному реєстрі обліковувались семантичні та картографічні характеристики лише близько 11,7 млн. земельних ділянок, або 46,6 % їх загальної кількості (25,1 млн.). Таким чином, об'єктами обліку є не всі землі, а лише окремі фрагменти. Реєстрація меж кожної конкретної ділянки здійснюється незалежно від інших земельних ділянок, що вносить сумбур в реєстраційні дані. При цьому, різні взаємопов'язані об'єкти нерухомості (земля, розміщені будівлі) реєструють різні органи, що не сприяє системності обробки даних. Підтвердженням цього є той факт, що реєстрацію прав на земельні ділянки здійснюють в органах з земельних ресурсів, а реєстрацію прав власності на нерухоме майно, що знаходиться на цих ділянках, проводять бюро технічної інвентаризації. Реєстрацію заборон та арештів на відчуження, іпотеку нерухомого майна провадять нотаріуси.

Ситуація в Європі з приводу функціонування системи реєстрації прав на нерухоме майно кардинально відрізняється від наявної в Україні. В країнах Європи швидкими темпами відбуваються, а в більшості вже сталися, кадастрові реформи. Основною метою проведення цих реформ є приведення кадастрово-реєстраційних

систем до єдиних стандартів. На сьогоднішній день у більшості країн ведеться система реєстрації прав на нерухомість на основі записів про земельні ділянки. Тобто земельна ділянка та нерухомість, яка на ній розміщена, розглядається як єдиний об'єкт. Отже, головним чинником ефективності ведення реєстраційної системи є чітко передбачений законодавством простий та доступний механізм отримання та використання громадянами інформації про права на нерухомість та земельні ділянки, що, в свою чергу, забезпечує інтенсивний розвиток інвестиційної діяльності на ринку нерухомості.

В країнах з ринковою економікою реєстрація прав на нерухомість повинна вирішувати два взаємозв'язаних завдання:

1) захищати права юридичних та фізичних осіб на нерухоме майно від рейдерських захоплень;

2) законодавчо обґрунтувати законність здійснення операцій під час передачі прав на нерухоме майно шляхом продажу, оренди, а також через створення іпотечних прав.

Із розвитком ринку нерухомості, банки отримують можливість визначати ринкову вартість нерухомого майна та використовувати його як заставу під надання кредитів. Таким чином власники можуть використовувати нерухоме майно як заставу з метою придбання матеріалів для покращення його технічних характеристик, або ж можуть інвестувати ці кошти в іншу виробничу діяльність. Однак здійснення таких операцій є дещо обмеженим за відсутності активних і надійних ринків нерухомого майна, а ці ринки залежать від надійної та доступної системи реєстрації прав на нерухоме майно.

Таким чином, захист прав власності та інших прав повинен сприяти розвитку торгівлі та іпотеки нерухомого майна.

Система реєстрації прав повинна забезпечувати щонайменше можливості:

1) визначати місцезнаходження та межі земельної ділянки і розташованих об'єктів нерухомості;

2) ідентифікувати власника нерухомого майна;

3) ідентифікувати права щодо нерухомого майна.

Принципами такої системи повинні бути: точність – система повинна містити точну інформацію та бути захищеною від стороннього втручання; швидкість – система повинна обробляти великі масиви трансакцій без затримок; доступність – система повинна бути доступною для ознайомлення і дешевою в користуванні.

Якщо звернутись до зарубіжного досвіду, то в юридичній літературі виділяють такі основні типи реєстраційних систем: (1) *система публічності речової*, або система центральноєвропейського

типу (Німеччина, Англія, Австрія, Швейцарія, Ліхтенштейн, Польща, Чехія, Словаччина, Угорщина, Словенія, Хорватія та ін.); (2) *система публічності особистої*, або французька публікаційна система (Франція, Бельгія, Люксембург, обмежено – Італія та Португалія). Відрізняються тим, що за центральноєвропейської системи зміст поземельної книги завжди вважається таким, що відповідає дійсності, внесення відомостей до поземельної книги має правостановлююче значення, тоді як за французької системи зміна права на земельну ділянку має місце вже під час укладення договору, однак права, що виникають за угодою, отримують силу для третіх осіб тільки з моменту їх подання у вигляді нотаріального документа в передбаченій формі у поземельний та іпотечний реєстр та публікації після суто формальної перевірки [2, С. 56–57].

За іншою класифікацією, системи реєстрації прав на землю поділяють на (1) *систему реєстрації документів (Registration of Deeds)*, що передбачає внесення до реєстрів відомостей про землю, не гарантованих державою або недержавною організацією (Франція, США) та (2) *систему реєстрації титулів/землі (система Торренса, Registration of Title/Land)*, що передбачає визнання, підтвердження, захист та гарантування прав на землю, які виникають до моменту реєстрації (РФ, Великобританія) або в момент реєстрації (Україна, Німеччина) [2, С. 58].

Як приклади, можна навести функціонування таких реєстраційних систем у Великобританії та Швеції.

Великобританія. В країні функціонує автоматизована система ведення реєстру прав на нерухоме майно, створена з урахуванням передового світового та європейського досвіду із застосуванням сучасних технологій. Однією із особливостей є наявність спільної системи ведення земельного кадастру та реєстру нерухомого майна, які поєднані між собою. Реєстраційно-кадастрова система – публічна інформація, наявна в реєстрах, знаходиться у власності держави, що постійно оновлює її та несе відповідальність за її збереження. Доступ до інформації є вільним і використовується всіма зацікавленими особами, а це забезпечує надійний захист конституційного права власності [1, С. 13].

Швеція. В Швеції діє система «Шведський Банк даних про нерухомість» (SLDBS) (далі – Банк даних). Дана система була створена для раціональної і ефективної реєстрації землі та нерухомості, а також для легкого доступу до бази даних. Зазначена вище система пропонує широкий діапазон можливостей, адже до складу Банку даних входять кілька базових реєстрів: реєстр

нерухомого майна, реєстр прав, реєстр будівель та споруд, реєстр координат, адресний реєстр тощо. Основна мета створення системи Банку даних полягає в тому, що користувач має можливість отримати інформацію загального характеру про права та обтяження, пов'язані з конкретним об'єктом нерухомості.

Характерною особливістю Шведського Банку даних є граничний обсяг інформації, що надходить до бази з інших реєстраційних систем від державних та місцевих органів. Тобто формування Банку даних здійснюється значною кількістю органів у всій країні, що відповідають за ведення реєстрів у межах своєї юрисдикції. Громадськість повністю задоволена існуванням такої системи, адже для неї створена можливість доступу до інформаційних ресурсів, баз даних, які містять всю необхідну інформацію про об'єкти рухомого та нерухомого майна, іншу потрібну інформацію [1, С. 14].

Отже, на прикладі деяких країн Європи можна пересвідчитися у тому, що кадастрово-реєстраційні системи надійно функціонують як у випадках їхнього ведення одним, конкретно-визначеним державним органом, так й у випадках спільного ведення декількома органами в межах їхньої компетенції. При цьому, ефективність функціонування систем залежить виключно від правового механізму, визначеного державою, а відтак, свідчить про необхідність зосередити зусилля органів державної влади України на побудові повноцінної нормативної бази для остаточного запровадження ефективної реєстраційної системи.

Існують проблеми і у відображенні в обліку операцій, пов'язаних з об'єктами нерухомості. Зокрема, відбувається певний дисонанс між законодавчими актами, що регулюють дане питання. Так, згідно зі ст. 334 Цивільного кодексу, право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передавання майна, якщо інше не встановлене договором. Таким майном, згідно зі ст. 66 Господарського Кодексу України, є виробничі і невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі підприємства. Проте тепер здійснення такої операції не є правочинним, якщо право на об'єкт нерухомості не було зареєстровано у відповідних органах згідно із Законом № 1952 [4]. Це ж і підтверджується іншим документом, який вийшов значно раніше. Зокрема, Вищий господарський суд вважає, що перебування майна, у тому числі приміщень, споруд будинків, на балансі підприємства ще не є незаперечною ознакою його права власності. Баланс підприємства є формою бухгалтерського обліку, визначення складу і вартості майна та обсягу фінансових зобов'язань на конкретну дату. Баланс не

визначає підстав знаходження майна у власності підприємства [6]. Отже, мова вже не йде про необхідність визначати вартість самих об'єктів нерухомості, а важливість оцінювання прав на такі об'єкти. Таким чином, вступ у дію нового законодавства, пов'язаного з реєстрацією нерухомого майна і переходом права власності, зумовлює внесення необхідних коректив у методику визначення оцінки прав на нерухомість для здійснення операцій щодо їх придбання чи відчуження. Проте тут необхідно виробити чітку методику обліку, де і в яких випадках ми обліковуємо права, а де вартість самих об'єктів. За критерій можна взяти, наприклад, необхідність нарахування амортизації. Тобто, якщо створення чи придбання об'єкта здійснювалося з метою його продажу або іншого відчуження, то необхідно обліковувати права, якщо ж нараховувався знос, тоді потрібно обліковувати як залишкову вартість об'єкта нерухомості. Однак знову ж таки в подальшому може виникнути ситуація з необхідністю продажу об'єктів за залишковою вартістю. Тоді вартість таких об'єктів повинна обліковуватись як права на них, які включають залишкову вартість та суму очікуваного прибутку.

Традиційно виділяють такі групи методів оцінювання: витратні, дохідні та ринкові.

Вважаємо, що для оцінювання прав на об'єкти нерухомості найбільш логічно використовувати витратні підходи, які передбачають визначення вартості таких прав на об'єкт нерухомості на основі обліку витрат із створення такого об'єкта як нового з коректуванням на всі види зносу. При цьому, до складу витрат на створення об'єкта належать витрати не тільки на будівництво, але й на придбання прав на земельну ділянку, де здійснюється будівництво.

Витратний підхід базується на таких принципах оцінки:

- принцип заміщення, згідно з яким покупець не заплатить за певну нерухомість суму, більшу ніж ту, яка необхідна для купівлі прав на аналогічну земельну ділянку і будівництва аналогічного об'єкта;
- принцип попиту та пропозиції, який передбачає не тільки можливість зміни ціни на вільні земельні ділянки залежно від ринкової кон'юнктури, але і враховує вплив співвідношення попиту та пропозиції на ціноутворення в будівництві;
- принцип найбільш ефективного використання передбачає оцінку земельної ділянки з аналізом різних варіантів забудови, який забезпечить найбільш високу вартість об'єкта та оцінки на ринку нерухомості;

- принцип ефекту від інвестицій передбачає, що витрати на створення або вдосконалення об'єктів нерухомості не завжди можуть мати позитивний ефект від внесених інвестицій.

До недоліків витратного методу можна віднести те, що є досить проблематичним розрахунок вартості відтворення старих об'єктів нерухомості, і понесені витрати не завжди еквівалентні ринковій вартості. Однак цей підхід щодо об'єктів нерухомості є найбільш прийнятним і таким, що відповідає основним положенням (стандартам) бухгалтерського обліку.

Висновки та перспективи подальших досліджень. При розробці системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень потрібно детально вивчити досвід європейських країн в плані організації та ведення системи, а також публічності та доступності в користуванні нею. Необхідно змінити підходи в методиці ведення бухгалтерського обліку в плані оцінювання не тільки самих об'єктів нерухомості, але і визначення вартості прав на нерухомість.

Список використаної літератури:

1. *Гвоздик В.* Реєстрація прав власності на нерухоме майно в Україні / *В.Гвоздик* // *Нотаріат для вас.* – 2008. – № 7–8. – С. 12–16.
2. *Гринько С.В.* Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / *С.В. Гринько.* – К. : Видавничо-поліграф. центр «Київський університет», 2004.
3. *Єфімов О.* Продаж нерухомого майна: ПДВ-наслідки / *О.Єфімов* // *Бухгалтерія.* – 2013. – № 7. – С. 57–59.
4. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-VI (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
5. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 09.12.2011 р. № 4152- VI. (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
6. Лист ВАСУ від 31.01.2001 р. № 01-8/98 «Про деякі приписи законодавства, яке регулює питання пов'язані із здійсненням права власності та його захистом» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

РОМАНІВ Ростислав Володимирович – кандидат технічних наук,
доцент Тернопільського національного економічного університету.

Наукові інтереси:

- операції з правами на нерухомість.

Стаття надійшла до редакції 16.10.2013