

ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПРАВО И ПРОЦЕСС

УДК 342.951:351.82

ОБЛІК ЯК ЕТАП УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ: ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ПРАВОВІ ПИТАННЯ

Наталія БОРСУК,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри правового регулювання економіки

ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»

SUMMARY

The article investigates issues of communal property. Special attention is paid to the accounting as a management stage. We investigate local self-governments about certain types of property registration and transfer to communal ownership.

Key words: management, account, communal property, register, unsettled of legislation.

АНОТАЦІЯ

Стаття присвячена дослідженню питань управління комунальною власністю. Окрема увага приділяється обліку як етапу управління. Досліджуються акти органів місцевого самоврядування про взяття на облік та передачу в комунальну власність окремих видів майна.

Ключові слова: управління, облік, комунальне майно, реєстр, неврегульованість законодавства.

Постановка проблеми. Ефективне управління комунальною власністю залежить від того, як ведеться облік за формуванням та використанням комунального майна. Облік майна комунальної власності здійснюється відповідно до положень ГК України, ЦК України, нормативно-правових актів із питань бухгалтерського обліку, статутів юридичних осіб публічного права, нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування. Облік об'єктів комунальної власності передбачає: ведення бази даних комунального майна; облік майна відповідно до наданої юридичними особами міської комунальної власності бухгалтерської документації (інвентаризаційні відомості, баланс); проведення аналізу правомірності продажу, списання з балансу юридичних осіб комунальної власності основних засобів; забезпечення виготовлення необхідної технічної та правовстановлюючої документації на нерухоме майно.

Актуальність теми. У сучасній юридичній науці дослідження питань управління комунальною власністю займаються В.М. Алексєєв, О.О. Кравчук, О.В. Ольшанський, М.І. Тітов та інші вчені. Однак спеціального правового дослідження питань обліку об'єктів комунальної власності не проводилося, що також підтверджує актуальність теми даного дослідження.

Метою статті є дослідження питань обліку як етапу управління комунальною власністю.

Виклад основного матеріалу. Професор А.В. Вінницький виокремлює загальний та спеціалізований облік публічного майна [1, с. 92]. Розвиваючи його положення, вважаємо, що загальний облік об'єктів комунальної власності – це облік (перелік) таких об'єктів у цілому. Спеціалізований облік об'єктів комунальної власності передбачає облік окремих груп об'єктів: пам'ятки історії та культури; об'єкти незавершеного будівництва; майно, що передано до комунальної власності; інші об'єкти.

Варто зауважити, що в даний час процес формування комунальної власності в Україні ще не завершений через те, що органи місцевого самоврядування не мають повного переліку належного їм комунального майна. На це є свої причини. По-перше, земля, будівлі тощо не розглядають-

ся як єдині об'єкти, що приводить до протиріч у правовому використанні земельних ділянок та інших об'єктів та відсутності відповідного контролю за їх станом: фізичним (технічним) і фінансовим. По-друге, в більшості випадків не відбувається реєстрація права комунальної власності на майно територіальної громади, а тому відбуваються складності в розпорядженні ним та забезпеченні належного захисту, адже якщо органи місцевого самоврядування з функцією розпорядження комунальною власністю не справлятимуться, то власності може бути завдано шкоду, але за завдані збитки ніхто відповідальності не несе – нормами закону це не передбачено.

Облік об'єктів комунальної власності здійснюється на основі даних реєстрів та має бути автоматизованим. Грамотна організація управління комунальним майном, заснована на використанні сучасних управлінських підходів та інформаційних технологій, призводить до значної мобілізації доходів місцевого бюджету і є найважливішим кроком на шляху до результативного бюджетування на місцевому рівні [2].

Автоматична комп'ютерна програма дозволить швидко отримувати достовірні звіти, які відображають вартісні та кількісні показники щодо об'єктів комунальної власності, а значить, спростить процес управління об'єктами комунальної власності, адже нездатність ефективно управляти комунальним майном та відсутність контролю може стати причиною його часткової або повної втрати і створить низку правопорушень у цій сфері.

Примітно, що вітчизняні фахівці пропонують відповідні технологічні продукти, програмне забезпечення. Наприклад, підприємство «СОФТПРОЕКТ» здійснює свою діяльність у галузі сучасних інформаційних та комп'ютерних технологій. Даним підприємством створена система автоматизованого ведення єдиного реєстру нерухомого комунального майна територіальної громади міста «СОФТПРОЕКТ – Реєстр комунального майна» – програмний комплекс, призначений для: обліку нерухомого майна, яке знаходиться в комунальній власності; обліку договорів оренди комунального майна та пов'язаних

із договорами оренди документів; забезпечення оперативної інформацією про стан комунального майна та орендно-договірних відносин; автоматизованого контролю за виконанням умов договорів оренди та використаням комунальної власності; бухгалтерського обліку комунального майна; централізованого зберігання повної інформації про нерухоме майно територіальної громади міста, орендарів, стан розрахунків за договорами оренди; посилення контролю над орендними розрахунками [3].

Інша компанія – науково-виробнича фірма «ГРІС» – у співпраці з низкою неприбуткових організацій виконує роботи з інформаційної підтримки місцевого самоврядування. Поступово створюється система електронного урядування для малих і середніх міст України. Одним із продуктів є «Геоінформаційна система ефективного управління майном комунальної власності» [4], що створює інформаційну основу ефективного управління такими важливими активами територіальної громади, як земельні ресурси, нерухоме майно, транспортні засоби. Основними складовими системами є: облік земельних ділянок на електронному плані міста; аналіз і прогнозування бюджетних надходжень від плати за землю; інвентарний облік комунального майна; оренда приміщень; інвестиційні пропозиції.

На сьогодні багато місцевих рад прийняли акти, якими регулюються питання взяття на облік та передачі в комунальну власність безхазяйного майна та відумерлої спадщини (див., наприклад, Положення про взяття на облік та передачу в комунальну власність безхазяйного майна та відумерлої спадщини по Васильківській міській раді, затверджене рішенням Васильківської міської ради від 19.02.2016 р. № 06.27-04-VII, Положення про взяття на облік та передачу в комунальну власність безхазяйного майна та відумерлої спадщини по Хорольській міській раді, затверджене рішенням Хорольської міської ради від 15.04.2016 р. № 232, Положення про взяття на облік та передачу в комунальну власність безхазяйного майна та відумерлої спадщини на території Селищенської сільської ради, затверджене рішенням Селищенської сільської ради від 26.12.2012 р. № 353, Положення про порядок виявлення, обліку, використання, відчуження безхазяйного майна та відумерлої спадщини на території сільської ради, затверджене рішенням Іванківської сільської ради Красноармійського району Донецької області від 30.07.2013 р. № VI/33-3, Положення про взяття на облік та передачу в комунальну власність безхазяйного майна та відумерлої спадщини по Високопільській селищній раді, затверджене рішенням Високопільської селищної ради Високопільського району Херсонської області від 10.07.2014 р. № 875). Грунтуючись на положеннях даних актів, можемо стверджувати, що процес взяття на облік та передачі в комунальну власність безхазяйного майна та відумерлої спадщини складається з таких етапів.

1. *Виявлення безхазяйного нерухомого майна та відумерлої спадщини.* Підприємства, установи, організації, громадяни та посадові особи органів місцевого самоврядування, яким стало відомо про нерухоме майно, що не має власника, власник якого невідомий чи яке ніким не успадковане, повідомляють про таке майно уповноважений орган та направляють дані про такі об'єкти із зазначенням адреси (місцезнаходження), прізвища, імені, по батькові власника, його дати народження та смерті (якщо такі відомі), інших суттєвих обставин.

2. *З'ясувати наявності реєстрації права власності (оренди).* Після одержання повідомлення про наявність безхазяйного майна чи відумерлої спадщини уповноважений орган направляє запити щодо наявності реєстрації права власності (оренди) на об'єкт та технічної документації в бюро технічної інвентаризації, до органу державної

реєстрації речових прав та (або) до територіального органу Держгеокадастру.

3. *Комісійне обстеження виявленого майна.* У ході здійснення підготовчих заходів по прийняттю на облік безхазяйного нерухомого майна чи відумерлої спадщини уповноважений орган організовує комісійне обстеження виявленого майна, в процесі якого вирішуються наступні питання: технічний стан об'єкта; можливість використання об'єкта згідно з його функціональним призначенням; для об'єктів житлового фонду – придатність для проживання; пропозиції щодо подальшого використання об'єкта; інші питання. Комісійне обстеження здійснюється комісією, що утворюється при виконавчому комітеті міської ради, та завершується складанням акта обстеження об'єкта із зазначенням місцезнаходження, технічного стану та іншої інформації. Якщо в ході комісійного обстеження об'єкта буде виявлено його руйнацію (знищення), комісія надає пропозиції щодо припинення права власності на такий об'єкт із метою використання земельної ділянки, на якій він був розташований. Якщо в ході комісійного обстеження об'єкта житлового фонду буде встановлено його непридатність для проживання, комісія надає пропозиції щодо використання такого будинку (приміщення) як нежитлового.

4. *Звернення до органів державної реєстрації про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.* Після комісійного обстеження об'єкту уповноважений орган звертається до органів державної реєстрації про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна. Уповноважений орган розміщує оголошення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна в місцевих друкованих засобах масової інформації, де оприлюднюються відомі дані про об'єкт. Зняття з обліку безхазяйного майна за зверненням його власника можливе за наявності письмового висновку виконавчого комітету міської ради. Після спливу визначеного на рівні акта органу місцевого самоврядування (здебільшого цей строк – один рік із дня взяття на облік відповідного майна) уповноважений орган готує заяву до суду про передачу майна в комунальну власність відповідної територіальної громади.

5. *Взяття на облік відумерлої спадщини.* Об'єкти відумерлої спадщини беруться на облік уповноваженим органом після надходження інформації про відсутність спадкоємців, які постійно проживали разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини. Підтвердженням цього може бути довідка, акт опитування мешканців суміжних квартир (домоволодін) тощо, складені виконкомом міської ради. Якщо буде встановлено, що квартирою (будинком) заволоділи особи без належних правових підстав, така інформація з підтверджуючими документами негайно надається уповноваженому органу.

Якщо житлові будинки, квартири (або їх частки) утримуються безгосподарно, а їх власники відсутні понад три роки за місцем постійного проживання, а відомості про місцеперебування таких осіб відсутні, уповноважені органи можуть ініціювати визнання фізичних осіб у судовому порядку померлими. Уповноважений орган самостійно після спливу строку для прийняття спадщини робить запити до компетентних установ із метою виявлення спадкоємців чи підтвердження їх відсутності: до міського відділу реєстрації актів цивільного стану; щодо підтвердження факту смерті; до органу державної реєстрації речових прав; щодо державної реєстрації прав власності на нерухомий об'єкт; до інших установ у разі потреби.

Якщо після спливу визначеного на рівні акта органу місцевого самоврядування строку (здебільшого цей строк – один рік) з часу відкриття спадщини спадкоємці не будуть виявлені, уповноважений орган здійснює правовий аналіз зібраних документів та готує заяву до суду про визнання спадщини відумерлою та передачу майна в комуналь-

ну власність відповідної територіальної громади або про припинення права власності на майно, яке фактично зруйноване.

6. *Використання безхазяйного нерухомого майна та об'єктів відумерлої спадщини під час їх перебування на обліку.* Якщо в складі спадщини є майно, яке потребує утримання або догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, відповідно до вимог ст. 1285 ЦК України нотаріус за поданням міської ради в разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту може укласти договір на управління спадщиною з іншою особою. Особа, що управлятиме спадщиною, має право на вчинення необхідних дій, спрямованих на збереження спадщини, до з'явлення спадкоємців або до прийняття спадщини. Під час передачі майна в управління право власності на нього не переходить.

Витрати, пов'язані з утриманням майна, несе зберігач. У випадках, коли до закінчення встановленого законом терміну з дня постановки майна на облік, з'явиться його власник, майно повертається власникові після відшкодування ним витрат, пов'язаних із виявленням, оцінкою і зберіганням цього майна. Повернення майна власникові провадиться після проведення Уповноваженим органом відповідної перевірки та підтвердження права власності заявника на це майно.

У разі, якщо безхазяйним нерухомим майном є інженерні мережі (вода, електро-, теплопостачання, водовідведення і таке інше), вони можуть бути передані на зберігання експлуатуючим організаціям. Для покриття витрат, пов'язаних зі зберіганням речі, Уповноважений орган може передати безхазяйну нерухому річ на зберігання з правом користування нею. Для забезпечення безпечної життєдіяльності та попередження нещасних випадків під час використання інженерних мереж споживачами експлуатуюча організація здійснює роботи з технічного обслуговування за рахунок власних коштів.

Після прийняття відповідних рішень про тимчасове використання нежитлових приміщень нерухомого безхазяйного майна, нежитлових приміщень відумерлої спадщини, майна відумерлої спадщини (житловий фонд) укладається договір користування майном з обов'язковою умовою оформити договори на утримання прибудинкової території та на оплату комунальних послуг протягом усього строку договору та припинення його дії після встановлення власника майна. Відповідальність за належне утримання та збереження майна покладається на осіб, яким це майно передається в користування.

7. *Реєстрація права комунальної власності.* Після отримання рішення суду про передачу безхазяйного нерухомого майна чи відумерлої спадщини до комунальної власності виконком міської ради подає його для державної реєстрації права комунальної власності відповідної територіальної громади до органу державної реєстрації речових прав. Витрати на державну реєстрацію права комунальної власності, оплату послуг стосовно взяття на облік, проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічного паспорту на об'єкт нерухомого майна здійснюються за рахунок коштів міського бюджету.

8. *Облік рухомого безхазяйного майна.* Інформація про рухоме майно (стаціонарні малі архітектурні форми, спеціальні конструкції зовнішньої реклами), від якого відмовився власник або власник якого невідомий, збирається міською радою. Уповноважений орган веде облік, розміщує оголошення про знайдене безхазяйне майно в місцевих друкованих засобах масової інформації та вживає заходів щодо встановлення власника майна. Рухоме майно переходить у власність територіальної громади, якщо: власник рухомого майна відмовиться від нього; протягом шести місяців із дня опублікування оголошення власник не заявить про своє пра-

во на майно; протягом шести місяців із дня опублікування оголошення власник майна не буде знайдений. Підставою набуття права комунальної власності на безхазяйне рухоме майно є рішення міської ради.

9. *Використання майна, переданого до комунальної власності.* Органи місцевого самоврядування відповідно до чинного законодавства здійснюють правомочності щодо володіння, користування і розпорядження майном:

– із моменту державної реєстрації права комунальної власності на об'єкти нерухомого майна;

– із моменту набуття чинності рішення міської ради про прийняття до комунальної власності об'єктів рухомого майна.

Після реєстрації права комунальної власності на об'єкти нерухомого майна виконком міської ради повідомляє особу, з якою укладено договір про збереження чи користування об'єктом, який було обліковано як безхазяйний або відумерла спадщина, про розірвання договору.

Якщо згідно з рішенням суду, відповідно до ст. 362 ЦК України, в комунальну власність відповідної територіальної громади передано частину житлового будинку, виконавчий комітет може розглянути питання щодо можливості її викупу власниками суміжних частин цього будинку за їх бажанням, ціна визначається незалежною експертною оцінкою. В окремих випадках виконавчий комітет може, відповідно до вимог Житлового кодексу України, розглянути питання щодо надання їм у користування зазначеної частини будинку.

Об'єкти житлового фонду, передані за рішенням суду до комунальної власності, можуть використовуватися для формування житлового фонду соціального призначення або надаватися громадянам, які перебувають на квартирному обліку, для поліпшення житлових умов та використовуватись як службові жилі приміщення.

Висновки. Отже, підсумовуючи викладене вище, вважаємо, що облік майна комунальної власності передбачає:

1) здійснення оперативного обліку майна комунальної власності на основі матеріалів інвентаризації майна, забезпечення контролю за його використанням, збереженням; відслідковування його руху, проведення або надання дозволу на списання, обмін та передачу з балансу на баланс майна комунальної власності відповідної територіальної громади комунальних підприємств, організацій та установ міської ради, яке знаходиться в них на правах господарського відання або оперативного управління, в установленому міською радою порядку;

2) укладення договорів із підприємствами, установами, організаціями про закріплення майна комунальної власності (крім об'єктів житлового фонду) на правах господарського відання або оперативного управління на підставі рішення міської ради;

3) формування та ведення єдиного реєстру об'єктів нерухомості комунальної власності.

Список використаної літератури:

1. Винницький А.В. Административно-правовые основы управления государственной собственностью : дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.14 / А.В. Винницкий. – Екатеринбург, 2005. – 225 с.

2. Эффективное управление муниципальным имуществом – путь к финансовой обеспеченности местного бюджета. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.parus.ru/index.php?page=8&mode=press&sub=374>.

3. Матеріали з офіційного сайту компанії «СОФТ-ПРОЕКТ». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://softproject.com.ua/ua/softproekt-reiestri-komunalnogo/>.

4. Матеріали з офіційного сайту науково-виробничої фірми «ГРІС». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://gris.com.ua/our-projects/munitsypalna-systema-efektyvnoho-upravlinnya-majnom-komunalnoji-vlasnosti/>.