

УДК 656.2:311.103.3

## РЕГІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ ПІДПРИЄМСТВ ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ

**Олійник Г.Ю., к.е.н.**

Державний економіко-технологічний університет транспорту

*В данной работе проанализированы теоретико-методологические основы и разработанные практические рекомендации относительно региональных особенностей управления объектами недвижимости предприятий железнодорожного транспорта. Приведены и проанализированы основные показатели имущественного состояния по железным дорогам Украины.*

*In the given work are analysed theorist-methodological bases and developed practical recommendations concerning regional features of management of objects of the real estate of the enterprises of a railway transportation. The given and analysed basic parameters of a property condition on iron roads of Ukraine.*

**Вступ.** Підприємства залізничного транспорту розташовані в усіх регіонах України. Формування інноваційно-інвестиційної моделі розвитку продуктивних сил України та її окремих регіонів не можливе без визначення та врахування особливостей управління об'єктами нерухомості підприємств залізничного транспорту як окремої галузі з урахуванням трансформаційних процесів, що відбуваються в державі. На даному етапі на балансах підприємств залізничного транспорту не обліковуються права постійного користування земельними ділянками. Права на значну кількість будівель, споруд та передавальних пристроїв не оформлені. Це призводить до значних втрат при формуванні статутного фонду, недовиплат у бюджет, а також до можливості втрати значної кількості об'єктів нерухомого майна. Тому значний науковий та практичний інтерес проявляється до проведення досліджень та розробки методологічних і практичних підходів до формування системи управління об'єктами нерухомості підприємств залізничного транспорту [1].

**Аналіз останніх джерел.** Теоретичні питання регіональних особливостей управління об'єктами нерухомого майна одержали розвиток у роботах зарубіжних вчених: Т.М. Бургесс, Р. Паркс, Т.А. Вебер, Д.А. Маргхим. Значний вклад в удосконалення методів, як державного управління взагалі, так і раціонального використання та розширеного відтворення земельних ресурсів країни внесли вчені України та країн СНД: Ю.Д. Білик, С.М. Волков, О.І. Драпівковський, І.Б. Іванова, М.В. Макаренко, Т.І. Лозова та ін. Ними обґрунтовані принципи і методи управління земельними ресурсами. Проте проблеми регіонального управління об'єктами нерухомості підприємств залізничного транспорту залишаються недостатньо опрацьованими [2, 3]. Указані теоретичні та практичні питання потребують ретельного дослідження. Необхідність вирішення проблеми визначила актуальність цієї статті, її наукове і практичне значення.

**Мета.** Метою дослідження є обґрунтування теоретико-методологічних засад та розробка практичних рекомендацій щодо регіональних особливостей управління об'єктами нерухомості підприємств залізничного транспорту.

**Виклад основного матеріалу.** В сучасних економічних умовах нерухомість активно використовується в господарському обороті. А оскільки нерухоме майно має особливий статус, законодавчими документами встановлені додаткові вимоги до отримання прав власності на будівлі, споруди та прав постійного користування земельними ділянками, до обліку операцій з нерухомістю, а також до здійснення угод як на регіональному рівні, так і по залізницях та в цілому по Укрзалізниці [1].

Особливості управління об'єктами нерухомості обумовлені значною кількістю та структурою основних засобів виробництва залізниць (структурних підрозділів, що входять до них), розташуванням їх по всій території України. Основні регіональні показники майнового стану по залізницях України наведено в табл. 1 та на рис. 1.

Таблиця 1

### Основні показники майнового стану по залізницях України

Показник	Показники за роками					2007 до 2003
	2003	2004	2005	2006	2007	
Коефіцієнт зносу основних засобів	0,74	0,75	0,76	0,80	0,85	+1,15
Коефіцієнт оновлення основних засобів	0,02	0,03	0,05	0,05	0,05	+0,03
Коефіцієнт вибуття основних засобів	0,10	0,12	0,10	0,13	0,24	+2,4

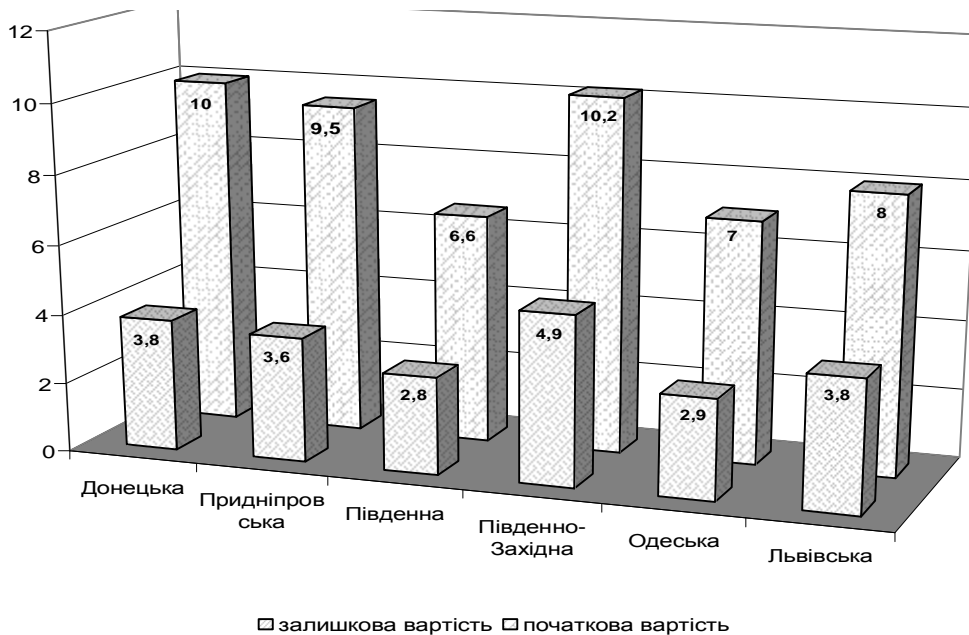


Рис. 1. Основні регіональні показники майнового стану залізниць України

Цивільний кодекс України (далі – ЦКУ) регламентує поняття «рухомі та нерухомі речі»: «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» (ст. 181 п. 1).

Поділ речей на рухомі та нерухомі ґрунтується на їхніх природних властивостях.

Нерухомі речі є індивідуально визначеними і не можуть бути вільно переміщені в просторі. До нерухомості слід віднести:

- по-перше, об'єкти природного походження – земельні ділянки, ділянки з надрами, водні об'єкти;
- по-друге, всі об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни цільового призначення. Об'єкти (лісові насадження тощо) визначаються нерухомістю, поки існує їх зв'язок із землею. У випадку відокремлення від неї вони вважаються рухомими речами.

*Нерухомим майном визначається також підприємство як єдиний майновий комплекс.*

ЦКУ закріплює особливості правового режиму нерухомості:

- 1) право постійного користування, власності та інші речові права на нерухомість, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід та припинення підлягають державній реєстрації;
- 2) зобов'язання, предметом якого є нерухомість, за загальним правилом, проводиться за місцезнаходженням цього майна;
- 3) набуття права власності на новостворене майно виникає з моменту державної реєстрації цієї нерухомості або переходу права власності на неї до покупця;
- 4) діють спеціальні правила укладання правочинів з нерухомістю, які передбачають залежність прав на земельну ділянку від прав на будівлі, споруди [3].

Всі ці права необхідно отримати на регіональному рівні; правильно відобразити в бухгалтерському обліку. Для цього пропонується проведення інвентаризації земельних ділянок та розташованих на них будівель, споруд, передавальних пристроїв та документів, які підтверджують права на них.

Головною метою даної інвентаризації є визначення фактичної наявності стану оформлення прав та технічної інвентаризації на нерухоме майно в БТІ, звірка цих даних з даними бухгалтерського обліку, постановка на облік прав постійного користування земельними ділянками.

Результати, отримані після інвентаризації, мають стати основою для:

- визначення технічного стану об'єктів основних засобів та можливості їх подальшої експлуатації;
- визначення заходів, направлених на підвищення ефективності використання об'єктів основних засобів і на поліпшення технічного стану об'єктів інвентаризації;
- виявлення неефективно використовуваних, не використовуваних, використовуваних не за призначенням об'єктів основних засобів;
- здійснення реструктуризації майнового комплексу (виділення допоміжних та інших виробництв у самостійні структурні підрозділи, здача в оренду і вивід невикористовуваних основних фондів);
- зменшення накладних витратків на утримання надмірних виробничих потужностей, консервація невикористовуваного майна;

– передачі об'єктів соціально-побутового та культурного призначення у відання органів місцевого самоврядування.

Матеріали, отримані в ході інвентаризації, мають стати інформаційною основою системи управління основними засобами в Компанії, яка має бути направлена на максимально можливе підвищення дохідності об'єктів основних засобів.

Політика в області використання основних засобів Компанії, одним з елементів якої є інвентаризація основних засобів, повинна привести до збільшення доходів Компанії не тільки на основі ефективного управління основними засобами, але й усім виробничим потенціалом ДАК «Українські залізниці».

Використання результатів інвентаризації дозволить здійснити оптимізацію структури основних засобів на користь забезпечення стійких передумов для економічного зростання, залучити максимальну кількість об'єктів основних засобів в процес вдосконалення управління, використовувати ці активи у якості інструменту для залучення інвестицій в реальний сектор економіки.

Аналіз результатів, отриманих у ході проведення технічної інвентаризації, дозволить використати їх при розробці системи заходів по підвищенню інтенсивності використання основних засобів, що включає не тільки вирішення питань використання малозавантажених основних засобів, але й розробку нормативів (показників), що характеризують оптимальне (раціональне) завантаження тих чи інших технічних засобів, а також нормативів по системі ремонту та утримання.

В числі основних завдань технічної інвентаризації не значиться удосконалення первинного бухгалтерського обліку та звітності основних засобів Укрзалізниці, однак при зборі інформації це завдання буде обов'язково вирішуватися. У складі членів робочих комісій з проведення інвентаризацій будуть працівники бухгалтерської служби. В рамках проведення технічної інвентаризації основних засобів необхідно буде провести комплекс робіт, які включатимуть:

- розробку необхідної методичної бази (по проведенню, узагальненню та аналізу підсумків інвентаризації);
- проведення навчання зайнятого інвентаризацією контингенту та методичне супроводження інвентаризації;
- розробка пропозицій по удосконаленню розвитку матеріально-технічної бази Укрзалізниці, що впливають із підсумків технічної інвентаризації.

Для досягнення зазначених вище завдань необхідно буде сформувати максимально повну базу даних про наявність основних засобів, яка буде містити кількісні, вартісні та технічні характеристики об'єктів основних засобів, виявивши при цьому основні засоби, що не використовуються або використовуються не за призначенням.

На основі складених переліків об'єктів нерухомого майна та уточнених з БТІ, підприємства формують цілісні майнові комплекси об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок, інвентаризують документи, які підтверджують права власності на об'єкти нерухомого майна та права постійного користування земельними ділянками і оформлюють права на ті об'єкти, які не мають підтверджуючих документів (рис. 2).

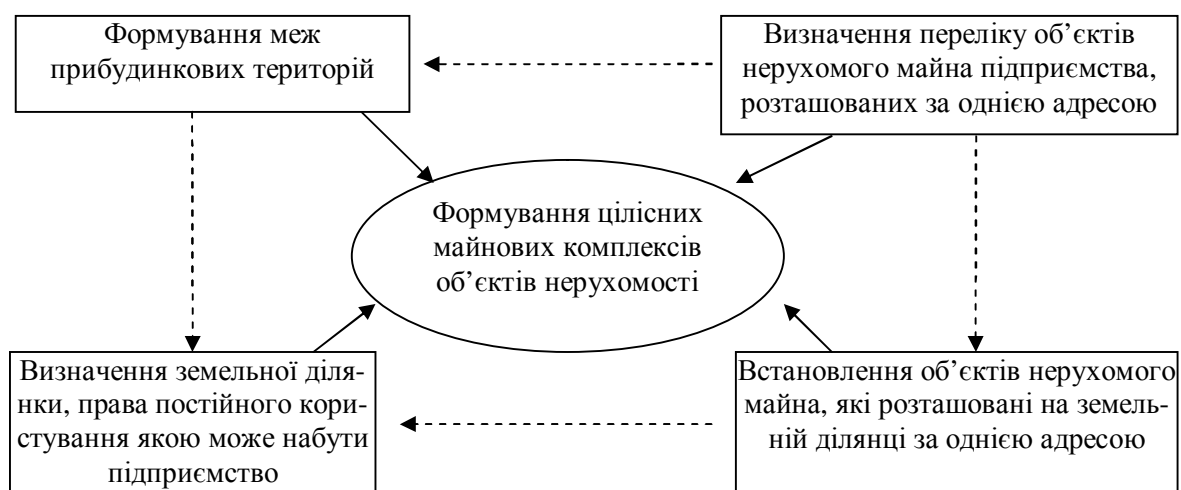


Рис. 2. Формування цілісних майнових комплексів

На основі проведеної інвентаризації балансового рахунку «Будівлі, споруди та передавальні пристрої» формується Реєстр об'єктів нерухомого майна та передається відповідальним працівникам, які займаються оформленням прав на об'єкти нерухомого майна та земельні ділянки для проведення ідентифікації їх з даними Бюро технічної інвентаризації (БТІ).

Ці спеціалісти одночасно проводять інвентаризацію документів по оформленню прав постійного користування земельними ділянками та прав власності, розташованих на них будівель, споруд, передавальних пристроїв та сервітутів.

Розроблений автором комплекс робіт з інвентаризації об'єктів основних засобів, що обліковуються на субрахунку «Будівлі, споруди та передавальні пристрої» та його ідентифікації з даними БТІ наведено в табл. 2.

Таблиця 2

**Перелік робіт з інвентаризації та ідентифікації даних в БТІ  
для підготовки документів проведення державної реєстрації права власності  
на об'єкти нерухомого майна (далі ОНМ) – будівлі, споруди, передавальні пристрої,  
що є у користуванні підприємств Укрзалізниці**

№ п/п	Назва робіт	Терміни ідентифікації ОНМ з даними БТІ	Наявність документів в БТІ
1.	Інвентаризація ОНМ (субрахунок «Будинки, споруди та передавальні пристрої»), з визначенням груп об'єктів, які відносяться до цілісних майнових комплексів і розташовані на земельній ділянці за однією адресою		
2.	Аудиторська перевірка правильності відображення в бухгалтерському обліку ОНМ та звірка з наявними матеріалами інвентаризації по підприємству (при необхідності)		
3.	При виявленні об'єктів, які враховуються в бухгалтерському обліку за одним інвентарним номером та загальною вартістю, необхідно здійснити:		
3.1.	Обстеження цих об'єктів.		
3.2.	Проведення експертної оцінки.		
3.3.	Оприбуткування даних об'єктів у бухгалтерському обліку з присвоєнням окремих інвентарних номерів.		
3.4.	Внесення даних в АС «Юридичні особи»		
4.	При виявленні об'єктів, які не враховувались в бухгалтерському обліку, необхідно здійснити:		
4.1.	Обстеження цих об'єктів.		
4.2.	Проведення експертної оцінки.		
4.3.	Оприбуткування даних об'єктів у бухгалтерському обліку з присвоєнням інвентарних номерів.		
5.	Ідентифікація ОНМ, визначених інвентаризацією, з даними в органах БТІ на основі витягів з Реєстру прав.		
5.1.	Виконується перевірка інформації стосовно:		
5.1.1.	Наявності в обліку БТІ ОНМ.		
5.1.2.	Причин відсутності в обліку БТІ ОНМ.		
5.1.3.	Наявності в обліку БТІ об'єктів, які не виявлені при інвентаризації		
6.	Уточнення переліку ОНМ, що належать на правах власності підприємствам Укрзалізниці, з даними БТІ з визначенням даних про наявність чи відсутність їх реєстрації в БТІ.		
7.	Складання переліків ОНМ, що будуть передаватися у власність підприємствам «Українські залізниці».		

Складені переліки будуть правовстановлюючими документами для оформлення прав на об'єкти нерухомого майна, на які вони не отримані, на регіональному рівні, а також по залізницях та в цілому по Укрзалізниці [4].

Після закінчення інвентаризації необхідно підготувати в розрізі підприємств проекти Реєстрів об'єктів нерухомого майна, що передається у власність ДП і проекти Актів приймання-передавання нерухомого майна.

В процесі підготовки підприємств транспорту до реформування рекомендується застосування паралельної технології оформлення прав постійного користування земельними ділянками та прав власності на будівлі та споруди (рис. 3).

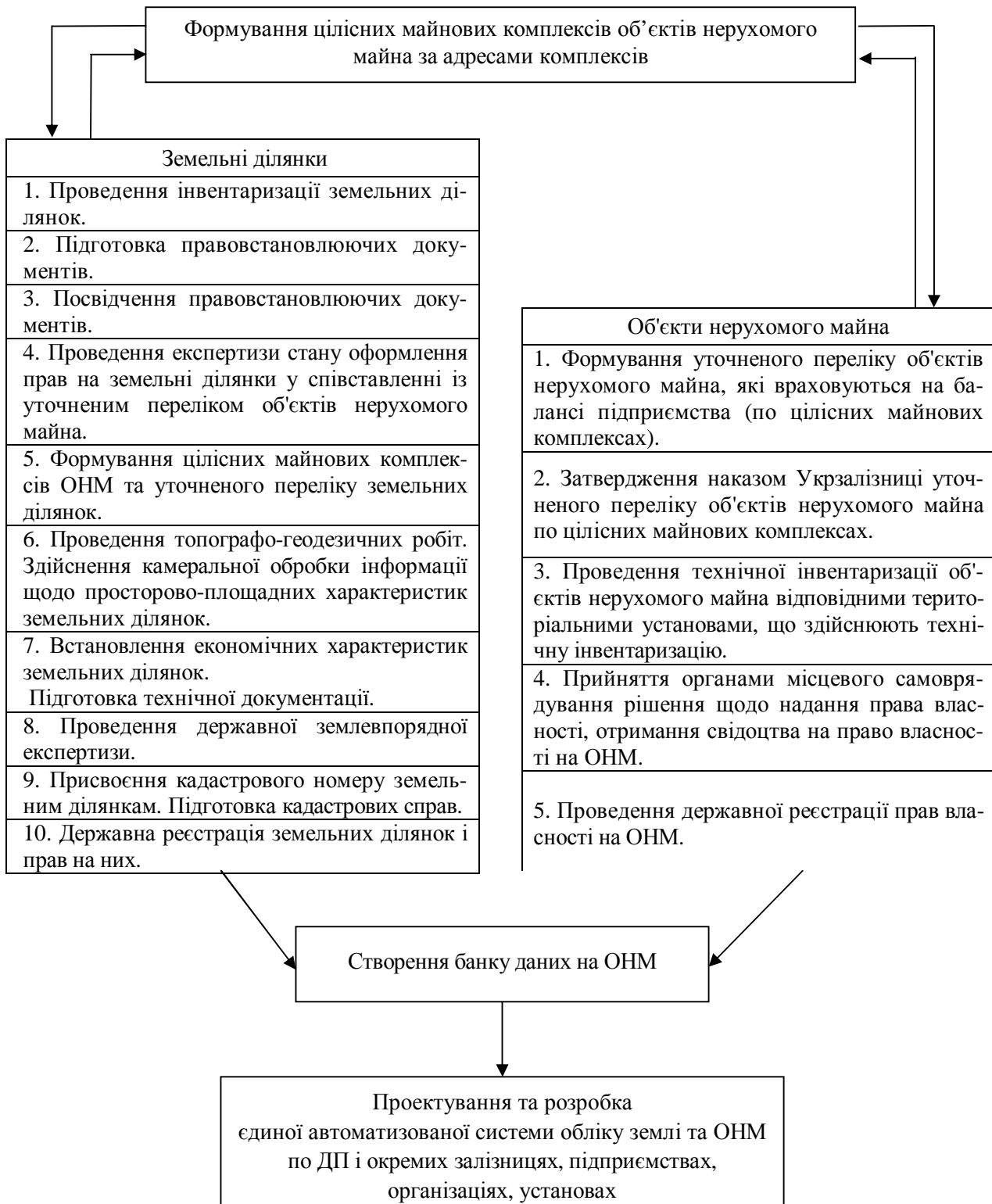


Рис. 3. Технологія оформлення прав власності на ОНМ і прав постійного користування на земельні ділянки

Автором рекомендується така технологічна схема оформлення прав на земельні ділянки під об'єктами нерухомого майна, наведена в табл. 3.

Таблиця 3

**Технологічна схема оформлення прав на земельні ділянки  
під об'єктами нерухомого майна**

Види робіт	Хто виконує
<i>Постійне користування землею</i>	
1. Ініціювання передачі земельної ділянки в постійне користування – подання до відповідного органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади за місцем розташування земельної ділянки клопотання з додатками до нього	Набувач права постійного користування землею
2. Розгляд в місячний термін клопотання і надання згоди на розробку технічної документації або проекту відведення земельної ділянки і виготовлення державного акта на право постійного користування земельною ділянкою	Органи місцевого самоврядування чи органи виконавчої влади за місцем розташування земельної ділянки
3. Розробка технічної документації або проекту відведення земельної ділянки (геодезичні роботи, узгодження меж, виготовлення кадастрового плану тощо)	Підрядна організація
4. Погодження технічної документації або проекту відведення земельної ділянки з органами: по земельних ресурсах, природоохоронним, санітарно-епідеміологічним, органами містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини	Підрядна організація
5. Проведення державної землевпорядної експертизи	Підрядна організація
6. Розгляд технічної документації або проекту відведення земельної ділянки в постійне користування	Органи місцевого самоврядування чи органи виконавчої влади за місцем розташування земельної ділянки
7. Підготовка правостановлюючого документа на земельну ділянку	Підрядна організація
8. Підготовка матеріалів до державної реєстрації земельної ділянки в державному реєстрі земель (формування облікової картки, обмінного файлу)	Підрядна організація
9. Посвідчення правостановлюючого документа	Орган місцевого самоврядування чи орган виконавчої влади за місцем розташування земельної ділянки
10. Проведення державної реєстрації державного акта на право постійного користування земельною ділянкою	Місцеві органи Центру ДЗК при Держкомземі України

Таким чином, управління майном можна розділити на задачі обліку і управління. До перших відносяться: інвентаризація, збирання і консолідація даних та формування структурованої інформації про майно і майнові комплекси у розрізі підприємств, регіонів, залізниць і в цілому УЗ, а також підтримання цієї інформації в актуальному стані. Результатом обліку й інвентаризації майна є створення реєстру майна компанії, який представляє собою єдину систему оперативного обліку майнових об'єктів і прав на них. До задач управління відноситься контроль і моніторинг поточних та прогнозування майбутніх станів майна в операційній і стратегічній перспективі у відповідності з метою діяльності та завданнями компанії.

Задачі обліку і управління майном інформаційно надзвичайно складні, і їх вирішення можливе виключно за рахунок побудови єдиної технологічної системи управління майном, що може бути здійснено лише шляхом застосування сучасних інформаційних технологій.

Розпочинати роботу необхідно з урахування дій державних органів, які нині створюють інтегровану базу даних державного земельного кадастру України. Текстові відомості бази даних обліку земель включають реєстр територіальних зон, реєстр земельних ділянок, реєстр будівель та споруд, реєстр власників і користувачів земельних ділянок та іншого нерухомого майна, реєстр правостановлюючих документів. Єдина автоматизована система ведення державного земельного кадастру являє собою корпоративну мережу автоматизованих інформаційних систем ведення земельного кадастру на місцевому, регіональному та загальнодержавному рівнях і розробляється за єдиними технічними вимогами, забезпечує формування та оброблення уніфікованих електронних документів земельно-кадастрової інформації, підтримує обмін інформації в уніфікованих форматах даних і базується на широкому застосуванні ГІС-технологій.

Суб'єктам господарювання залізничного транспорту для власних потреб доцільно чітко сформулювати кадастр Укрзалізниці і ув'язати його з вимогами земельного кадастру.

З метою забезпечення ефективної діяльності УЗ, створення умов для організації належного обліку майна та управління майновим комплексом галузі необхідно створити «Єдину автоматизовану систему управління майновим комплексом» (надалі система).

Для введення єдиної системи обліку об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд, передавальних пристроїв та земельних ділянок, на яких вони розташовані) пропонується розробити та запровадити реєстраційну картку на об'єкти нерухомості, яка буде відповідати на всі питання правового, технічного, технологічного, податкового та бухгалтерського обліку та дозволить чітко управляти майном на всіх рівнях, тому що буде основою для запровадження єдиної системи обліку та управління майном.

Крім того, цей документ дасть відповідь на склад майна, включеного до статуту компанії; чи воно є об'єктом цивільної оборони; чи воно є об'єктом житлового фонду; чи воно є об'єктом соціально-побутового призначення; в якому регіоні об'єкт розташований тощо.

**Висновок.** В процесі переходу до ринкових відносин методичні засади регіонального управління об'єктами нерухомості змінюються в напрямку локалізації економічної діяльності та формування нової закономірності сучасного суспільного розвитку з урахуванням особливостей управління окремих галузей і зокрема такої значної галузі, як залізничний транспорт.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Організаційно-економічний механізм реформування залізничного транспорту / М.В. Макаренко, Т.І. Лозова, Г.Ю. Олійник та ін. – К.: КУЕТТ, 2007. – 428 с.
2. Земельний кодекс України.
3. Цивільний кодекс України.
4. Організаційно-економічний механізм розвитку регіону: трансформаційні процеси та їх інституційне значення. Монографія / Кол. авт. За ред. А.Ф. Мельник – Тернопіль: Економічна думка, 2003. – 608 с.