

ОСОБЛИВОСТІ ОБЛІКУ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА ДОГОВОРАМИ ЕМФІТЕВЗИСУ

Сирцева С. В., канд. екон. наук, доцент
e-mail: sirceva@mnaeu.edu.ua

Миколаївський національний аграрний університет

Анотація. У роботі розглянуто особливості обліку користування земель сільськогосподарського призначення за договорами емфітевзису. Обґрунтовано, що в обліку емфітевзис слід ідентифікувати як нематеріальний актив, а саме право користування майном – земельною ділянкою.

Ключові слова: емфітевзис, облік, право користування землею, забезпечення.

Емфітевзис є одним із видів речових прав на чуже майно й виникає на основі договору між власником землі та користувачем. Емфітевзис – передбачає виключно сільськогосподарську мету, зокрема:

- ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- фермерського господарства;
- особистого селянського господарства;
- городництва;
- для індивідуального та колективного садівництва;
- сінокосіння та випасу худоби.

Головним критерієм укладення саме договору емфітевзису є:

- можливість надати в користування земельну ділянку на основі разового платежу, а не періодичних платежів, які при договорі оренди. Тобто, власник може одразу отримати значну суму;
- можливість встановити плату за користування незалежно від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- у власника земельної ділянки є право вимоги щодо нотаріального посвідчення договору емфітевзису;
- неможливість зменшити плату за користування земельною ділянкою державної/комунальної власності за договором емфітевзису, який був укладений на земельних торгах;
- отримання відсотків від ціни подальшого продажу емфітевзису початковим землекористувачем [1].

Особливостями обліку користування земель сільськогосподарського призначення за договорами емфітевзису є:

1. Документальне оформлення операцій, зокрема договору. Як правило, у договорі емфітевзису прописують не тільки суму плати, але й порядок її узгодження та виплати. При цьому, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV

[2], необхідно дотримуватись принципу нарахування, тобто витрати визнавати в бухгалтерському обліку незалежно від надходження коштів.

Тому в договорі доцільно:

або чітко визначити та зафіксувати дату нарахування плати за емфітевзис;

або передбачити, що нарахування плати за емфітевзис узгоджується сторонами на підставі складання відповідного первинного документа, наприклад акту.

Також необхідно зазначити, що спеціалізованих форм первинних документів для операцій з емфітевзисом не встановлено. Тому підтримуємо думку Юрченко Т.В., що для фіксування господарських операцій з емфітевзисом можуть бути застосовані типові форми первинного обліку об'єктів права інтелектуальної вартості у складі нематеріальних активів [3].

2. Облік витрат. Плата за користування землею за договором емфітевзису – це витрати підприємства, які безпосередньо пов'язані з виробництвом і реалізацією сільськогосподарської продукції. Такі витрати відповідно до НП(С)БО 16 «Витрати» [4] включаються до її виробничої собівартості як інші прямі витрати на виробництво (Дт 23 «Виробництво»).

При безоплатному використанні земель, отриманих на умовах емфітевзису, слід визнавати в балансі безоплатно отриманий нематеріальний актив. Джерелом утворення необоротних активів, отриманих безоплатно, є додатковий капітал [5, с. 109].

3. Варіанти обліку плати за користування земельною ділянкою, коли:

- плата здійснюється одним платежем за весь строк користування ділянкою. У бухгалтерському обліку емфітевзис слід відображати як нематеріальний актив бухгалтерським проведенням: Дт 122 «Права користування майном» - Кт 685 «Розрахунки з іншими кредиторами». На емфітевзис як нематеріальний актив нараховується амортизація на прямолінійній основі протягом усього строку користування, установленого договором;

- плата здійснюється з певною періодичністю (щомісяця/щороку). Для розподілу витрат по періодах підприємство може обліковувати їх на рахунку 39 «Витрати майбутніх періодів» і списувати їх у Дт 23 «Виробництво»;

- плата за користування земельною ділянкою буде здійснюватися наприкінці строку користування, за який вона буде сплачена. За таким варіантом, відповідно до принципу бухгалтерського обліку «відповідності доходів і витрат», підприємство має право сформувати забезпечення майбутніх витрат і платежів, а саме забезпечення під виплату за таким договором і нараховувати її щомісяця. У бухгалтерському обліку формування такого забезпечення буде відображено бухгалтерським проведенням: Дт 23 «Виробництво» – Кт 47 «Забезпечення майбутніх витрат і платежів». На момент виплати (або складання акта про нарахування платежу) в обліку буде здійснено наступний запис Дт 47 «Забезпечення майбутніх витрат і платежів» – Кт 685 «Розрахунки з іншими кредиторами». Доцільно створити резерв на виплату плати за договором емфітевзису з одночасним формуванням вартості нематеріального активу (Дт

122 «Права користування майном» – Кт 47 «Забезпечення майбутніх витрат і платежів») [6].

Таким чином, договір емфітевзису є альтернативою оренди земель сільськогосподарського призначення, якому притаманні певні особливості обліку залежно від умов, прописаних у договорі. В обліку емфітевзис слід ідентифікувати як нематеріальний актив, а саме право користування майном – земельною ділянкою.

Список використаних джерел:

1. Онищенко В. Емфітевзис 2021. Головбух. 2021. 19 серпня. URL: <https://www.golovbukh.ua/article/7711-empfitevzis-2019> (дата звернення: 25.04.2023).
2. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні : Закон України від 16 липня 1999 р. №996–XIV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14#Text> (дата звернення: 25.04.2023).
3. Юрченко Т.В. Емфітевзис: особливості відображення в обліку. Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. 2020. Вип. 13. Т. 1. С.164-171.
4. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 16 «Витрати» від 31 грудня 1999 р. №318 / Міністерство фінансів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00#Text> (дата звернення: 25.04.2023).
5. Іщенко Я.П., Любар О.О. Використання земель на умовах емфітевзису: правовий та обліковий аспекти. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2018. № 3. С. 103-114.
6. Верхогляд В. Договір емфітевзису з фізособою: коли платити податки. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/agro-4-zemlya-ta-zemelni-pravovidnosini-32-dogovor-empfitevzisa-s-fizlicom-kogda-platit-nalogi> (дата звернення: 25.04.2023).

Abstract. The paper examines the peculiarities of accounting for the use of agricultural land under emphyteusis contracts. It is justified that emphyteusis should be identified as an intangible asset in accounting, namely the right to use property - a land plot.

Keywords: emphyteusis, accounting, land use right, security.

УДК 631.11:004

DIGITAL MARKETING У ВИРІШЕННІ ПРОБЛЕМ ПРОДОВОЛЬЧОЇ БЕЗПЕКИ

Сіренко Н. М., д-р екон. наук, професор,
e-mail: sirenko@mnaeu.edu.ua

Мікуляк К. А., асистент
e-mail: mikulyak@mnaeu.edu.ua

Миколаївський національний аграрний університет

Анотація. Розглянуто цифрові рішення як шляхи розв'язання проблем продовольчої безпеки: від відстеження харчових продуктів та зменшення відходів до покращення дистрибуції й розширення доступу до ринків; наведено переваги та недоліки застосування діджитал маркетингу; встановлено, що