

УДК 352

А. В. Коноплина

*Дніпропетровський національний університет
імені Олеся Гончара*

ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ В УКРАЇНІ: ЕТАПИ РОЗВИТКУ ТА СУЧАСНИЙ СТАН

Аналізується нормативно-правова база орендних відносин між державою, у представництві Фонду державного майна України та його регіональних відділень, і орендарями державного майна – державними установами та приватними підприємствами.

Ключові слова: Фонд державного майна України, орендні відносини, оренда державного майна, законодавство з питань оренди, договір оренди, орендні ставки.

Анализируется нормативно-правовая база арендных отношений между государством, в представительстве Фонда государственного имущества Украины и его региональных отделений, и арендаторами государственного имущества – государственными учреждениями и частными предприятиями.

Ключевые слова: Фонд государственного имущества Украины, арендные отношения, аренда государственного имущества, законодательство по вопросам аренды, договор аренды, арендные ставки.

Analyzes the normative-legal base of the lease between the state, in the representation of the State Property Fund of Ukraine and its regional departments and tenants of state property – state institution and private enterprises.

Key words: State Property Fund of Ukraine, lease relations, the rent of state property, the legislation on rent, lease contract, rental rates.

З'ясування проблем, що мають місце у сфері орендних відносин, та способів їх вирішення має велике практичне значення для України. Дослідження цих проблем допоможе більш ефективно будувати стратегію розвитку орендних відносин і налагоджувати зв'язок потенційних орендарів із державними органами приватизації.

Дослідженню питань, що виникають у сфері орендних відносин, як із практичного досвіду, так і створення теоретичної бази, приділили увагу такі науковці, як Я. Б. Усенко, О. А. Поліводський, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова, Р. А. Майданик, В. П. Кудряшов та ін.

Поняття «державна власність» потребує уточнення в умовах зміни соціально-економічної ситуації та нормативної бази. Згідно з Конституцією України та Законом України «Про власність» до державної власності в Україні належать загальнодержавна (республіканська) власність і власність адміністративно-територіальних одиниць (комунальна) [1].

Загальнодержавну (республіканську) власність становлять: земля, майно, що забезпечує діяльність Верховної Ради України та утворених нею державних органів; майно Збройних Сил, органів державної безпеки, внутрішніх військ і Державної прикордонної служби України; оборонні об'єкти; єдина енергетична система; системи транспорту загального користування, зв'язку та інформації, що мають загальнодержавне (республіканське) значення; кошти республіканського бюджету; республіканський національний банк, інші державні республіканські банки та їхні установи і створювані ними кредитні ресурси; республіканські резервні, страхові та інші фонди; майно вищих і середніх спеціальних навчальних закладів; майно державних підприємств; об'єкти соціально-культурної сфери або інше майно, що становить матеріальну основу суверенітету України і забезпечує її економічний та соціальний розвиток.

Об'єктами права комунальної власності є майно, що забезпечує діяльність відповідних Рад та утворених ними органів; кошти місцевих бюджетів, державний житловий фонд, об'єкти житлово-комунального господарства; майно закладів народної освіти, культури, охорони здоров'я, торгівлі, побутового обслуговування; майно підприємств; місцеві енергетичні системи, транспорт, системи зв'язку та інформації, включаючи націоналізоване майно, передане відповідним підприємствам, установам, організаціям, а також інше майно, необхідне для забезпечення економічного і соціального розвитку відповідної території.

Ще до здобуття Україною незалежності виникало питання, як найбільш ефективно використовувати державне майно. Тому 23 листопада 1989 р. Верховною Радою СРСР були прийняті Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду [2].

Після розпаду СРСР, при здобутті Україною незалежності, було вирішено продовжити передачу державного майна в оренду для отримання додаткових коштів до державного бюджету та запобігання псуванню майна, яке тимчасово не використовується підприємствами й установами. Першим кроком до цього було прийняття Закону України «Про оренду майна державних підприємств та ор-

ганізацій» від 10 квітня 1992 р. Згідно з редакцією Закону України від 23 грудня 1997 р. назву змінено на Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) [3]. Орендодавцем державного майна був визначений Фонд державного майна (далі – Фонд), який створено в серпні 1991 р. [2]. Також для регулювання орендних відносин було створено дуже велику кількість нормативно-правових документів, серед яких Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку та порядок використання плати за оренду майна державних підприємств та організацій» від 12 листопада 1993 р., яка згодом втратила чинність у зв'язку з прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 4 жовтня 1995 р. (далі – Методика) [4; 5].

Упродовж майже двадцяти років свого існування Методика зазнала доволі значних змін. Так, наприклад, кількість орендних ставок за використання нерухомого державного майна згідно з Додатком № 1 до Методики 1993 р. становила лише сім позицій, і найбільшою серед них була ставка у 5 %. На сьогодні згідно з Додатком № 2 до Методики 1995 р. їх нараховується 24, вони стали більш різноманітними та поглибленими, а найбільша ставка становить 100 %.

Дуже вагомий вплив на орендні відносини має Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. (далі – Закон про оцінку) [6]. Цей закон сприяє більш правомірному та прозорому визначенню вартості майна. До його прийняття вартість майна визначалася не спеціалістами в цій сфері, а тому часто виникали помилки в розрахунках, що призводили до неправильного визначення розміру орендної плати [7–9].

Із прийняттям 1 січня 2004 р. Цивільного кодексу України й Господарського кодексу України виникли деякі протиріччя між цими документами та законодавством з питань оренди, але згодом, у 2011 р., до Господарського кодексу України було внесено деякі зміни для усунення цих протиріч [10].

Прийняття Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 р. зобов'язало органи, уповноважені управляти майном, – міністерства, агенції, служби – надавати Фонду та його регіональним відділенням висновки про можливість передачі державного майна в оренду [11].

Законом України «Про Фонд державного майна України» від 9 грудня 2011 р. визначаються спеціальний статус Фонду [12], права

та обов'язки Фонду, що впливають на всю його діяльність. Але попри всі позитивні наслідки прийняття цього закону мають місце і деякі негативні моменти. Так, згідно з цим законом та Законом про оцінку для укладання договору оренди державного майна необхідний звіт з незалежної оцінки цього майна. Замовником незалежної оцінки повинен бути безпосередньо Фонд або його регіональні відділення. Для цього Фондом або регіональними відділеннями проводиться процедура конкурсного відбору оцінювачів. Наданий переможцем конкурсу готовий звіт з незалежної оцінки підлягає рецензії з боку оцінювачів Фонду або його регіональних відділень. Виходячи з практичного досвіду спеціалістів, які безпосередньо займаються укладанням договорів оренди та роботою з незалежної оцінки, можна говорити про те, що ця процедура лише ускладнила процес укладання договорів оренди та зробила його більш довгостроковим. Адже до цього орендар сам мав змогу обирати оцінювача і подавав документи на укладання договору оренди згідно з Наказом Фонду державного майна України «Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладання договору оренди майна, що належить до державної власності», серед яких був і готовий звіт з незалежної оцінки майна, який підлягав тільки рецензії Фонду або його регіональних відділень [13].

Більш детально можна розглянути орендні відносини на прикладі Регіонального відділення Фонду державного майна України по Дніпропетровській області (далі – Регіональне відділення).

Оскільки Дніпропетровська область є однією з провідних в Україні за обсягом промисловості, то оренда незадіяного у виробництві державними підприємствами майна становить велику частку наповнення державного бюджету.

Нині Регіональне відділення здійснює функції орендодавця державного майна, що обліковується на балансах державних підприємств, установ та організацій області. Станом на 31.12.2012 р. в Дніпропетровській області чинними є 1597 договорів оренди державного майна, з них за 1547 орендодавцем виступає Регіональне відділення. З усіх чинних договорів 803 укладено з бюджетними установами, такими як управління юстиції, статистики, слідчі органи та органи прокуратури, установи культури, освіти й охорони здоров'я. Ці установи фінансуються з державного бюджету, а тому розмір орендної плати для них визначено згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 «Про методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподі-

лу» і становить 1 грн на рік. Але за іншими 794 договорами, орендарями за якими виступають приватні підприємства та громадські організації, до державного бюджету щороку надходить сума понад 48 000 000 грн (рис. 1). За сумою надходжень коштів до державного бюджету Регіональне відділення Фонду державного майна України по Дніпропетровській області поступається лише Донецький.

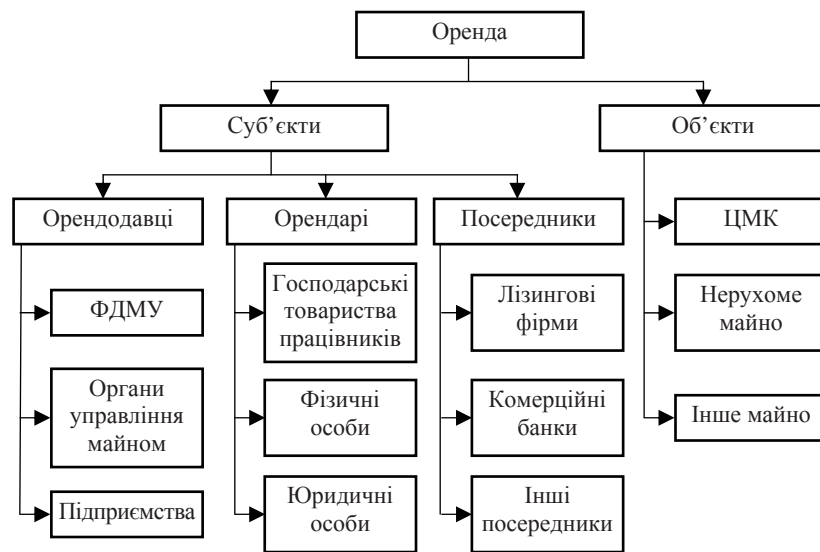


Рис. 1. Суб'єкти та об'єкти оренди державного і комунального майна [14]

Згідно з аналізом укладених договорів найчастіше на території області орендарі використовують орендоване майно під розміщення офісних приміщень, торговельних об'єктів із продажу непродовольчих товарів, розміщення пунктів побутового обслуговування населення, обладнання для надання населенню послуг телекомунікації та розміщення фінансових установ.

Регіональне відділення постійно здійснює роботу з виявлення площ, не задіяних у господарській діяльності державних підприємств, для їх раціонального використання; проводить співбесіди з представниками балансоутримувачів, спонукаючи їх до співпраці з орендарями задля ефективного використання майна, що обліковується в них на балансі.

Але попри всі зусилля існує ряд суттєвих перешкод, які негативно впливають на подальший розвиток орендних відносин.

Міністерствами і відомствами, що виконують функції з управління державним майном, допускаються порушення законодавства під час надання висновків про можливість та умови передачі в оренду підзвітного їм майна. У переважній більшості випадків не дотримуються встановлені законодавством терміни надання відповіді, подаються необґрунтовані відмови в укладанні договорів оренди, вимагаються додаткові документи, не передбачені законодавством, безпідставно обмежується термін оренди одним роком [15].

Також негативно вплинуло на орендні відносини прийняття Закону України «Про Державний бюджет України на 2009 рік», у якому в ст. 73 зазначено, що передача в оренду державного майна можлива виключно на конкурсних засадах. Через це Фондом було вирішено переукласти всі чинні на той час договори оренди державного майна. Це дуже негативно вплинуло на орендарів, і багато з них взагалі відмовилися від оренди, що спричинило ненадходження до бюджету значної суми, яка була запланована. Як спроба повернути орендарів, які відмовились від оренди, було прийнято Постанову Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 р. «Деякі питання оплати оренди державного майна», якою надавалися значні пільги для орендарів – суб'єктів малого підприємництва [16]. Але після втрати чинності цієї Постанови відтік орендарів до приватного сектора поновився. А прийняття змін до Методики, внесених Постановою Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 і від 4 жовтня 1995 року № 786» від 14 вересня 2011 р. № 961, якою було збільшено орендні ставки, значно погіршило ситуацію [17].

Такий відтік орендарів пояснюється тим, що нині плата за оренду приватної нерухомості в Дніпропетровській області майже вдвічі нижча, ніж орендна плата за аналогічні за місцем розташування об'єкти державної власності. При цьому фізичний стан державних об'єктів оренди, як правило, гірший за стан об'єктів приватної форми власності [15].

Але попри всі негативні наслідки доходи від орендних відносин у Дніпропетровському регіоні все ж зростають, і одним із чинників цього є зосередження в регіоні суб'єктів великого підприємництва, які здійснюють свою діяльність на орендованих площах. У Дніпропетровській області є понад п'ять цілісних майнових комплексів,

які передані в оренду, і орендна плата за кожен із них становить понад 100 000 грн на місяць (рис. 2).

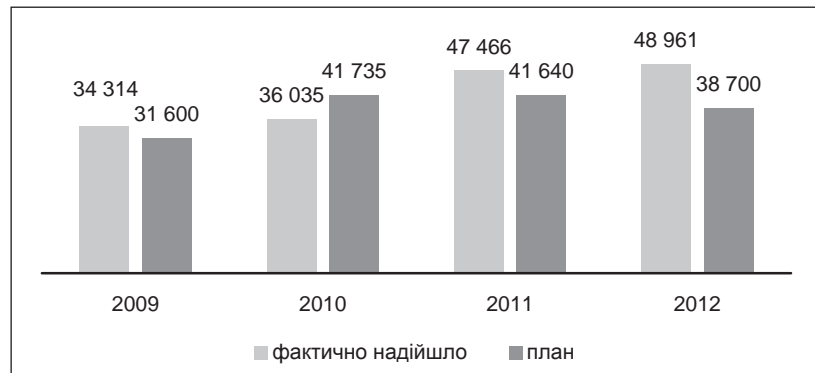


Рис. 2. Динаміка надходження коштів від оренди до державного бюджету

Отже, урахувавши вищевикладене, можна зазначити, що законодавство з питань оренди ще формується, а разом із ним формується й довіра громадян до держави через орендні відносини. Кожен із прийнятих законів має як позитивний, так і негативний вплив. І лише взявши до уваги та своєчасно виправивши помилки, які виникають через складність детального та довгострокового планування державної політики у сфері оренди, можна налагодити орендні відносини, надати більше можливостей для розвитку приватного підприємництва та стабільного зростання економіки в сучасній Україні.

Бібліографічні посилання

1. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
2. Усенко Я. Б. До 20-річчя Закону про оренду: розвиток правової бази оренди державного майна в Україні / Я. Б. Усенко // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2012. – № 5. – С. 15–17.
3. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку та порядок використання плати за оренду майна державних підприємств та організацій» від 12 листопада 1993 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/923-93-п>.

5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 4 жовтня 1995 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/786-95-п>.
6. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
7. **Усенко Я. Б.** Методологічні та економіко-правові проблеми оренди і лізингу майна / Я. Б. Усенко. – К. : Критика, 2001. – 240 с.
8. **Усенко Я. Б.** Розвиток методології оцінки об'єктів оренди / Я. Б. Усенко // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2003. – № 2. – С. 34–37.
9. **Усенко Я. Б.** Зміни до Методики оцінки об'єктів оренди / Я. Б. Усенко // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2012. – № 10. – С. 26–27.
10. **Усенко Я. Б.** Новий етап розвитку законодавства про оренду державного та комунального майна / Я. Б. Усенко // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2011. – № 8. – С. 19–23.
11. Закон України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/185-16>.
12. Закон України «Про Фонд державного майна України» від 9 грудня 2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/4107-17>.
13. Наказ Фонду Державного майна України «Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладання договору оренди майна, що належить до державної власності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0029-06>.
14. **Кудряшов В. П.** Курс фінансів : навч. посіб. / В. П. Кудряшов. – К. : Знання, 2008. – 431 с.
15. **Нестеровська Н.** Реалії передачі державного майна в оренду в Черкаському регіоні / Н. Нестеровська, Н. Коваленко // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2012. – № 2. – С. 19–21.
16. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання оплати оренди державного майна» від 25 березня 2009 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/316-2009-п>.
17. Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 року № 629 і від 4 жовтня 1995 року № 786» від 14 вересня 2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/961-2011-п>.

Надійшла до редколегії 20.03.2013 р.