



УДК 342.9(477)

## ОСОБЛИВОСТІ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА З ТОЧКИ ЗОРУ ДЕРЖАВИ, ЯК ОРЕНДОДАВЦЯ

Студ. А.Ю. Єсіпов, гр. МгЕК-16

Науковий керівник доц. О.І. Синенко

Київський національний університет технологій та дизайну

**Мета і завдання.** Мета. Розглянути особливості орендних відносин державного та комунального майна при ситуації коли держава відіграє роль орендодавця.

Завдання. Проаналізувати механізми орендних правовідносин, зрозуміти базові витрати орендаря для досягнення відповідної мети.

**Об'єкт дослідження.** Державне та комунальне майно яке є власністю держави, та орендні відносини які вона надає.

**Методи та засоби дослідження.** метод логічного узагальнення, системно-структурний аналіз, статистичний аналіз, методи економіко-математичного моделювання, факторний аналіз

**Наукова новизна та практичне значення отриманих результатів.** Набуде подальшого розвитку при ствердженні, що поліпшувати поточну ситуацію необхідно шляхом зміни підходу до розрахунку вартості оренди, а також забезпечивши максимальний рівень зайнятості площ орендарями.

**Результати дослідження.** Спираючись на всю комерційну історію людства, питання орендних відносин розвивались та залишались важливим. Одними з перших згадок про орендні відносини, які стосувалися земельних ділянок, мають згадування приблизно у 2000 роках до н.е., до чого вказують археологічні розкопки шумерських міст. Проте, актуальність цих питань не змінилися і на сьогодні.

Механізм таких орендних правовідносин вдосконалювався та ускладнювався протягом всієї історії, але разом з тим, основний предмет та умови залишались незмінними. А саме, орендні правочини відносяться до майнових договорів, за якими певне майно передається в строкове користування від однієї особи іншій на платній основі.

В наукових дослідження Ніколенка Ю. В., Чаплигіна О.В., Шиян А.А., Горобчук Т.Т., Грабовецького Б.Є. неодноразово описувались чи аналізувались механізми реалізації оренди (оренда, лізинг, концесія тощо) або визначення переваг чи доцільності оренди. Однак, мета даного дослідження полягає у вивченні недоліків встановлення орендних відносин, предметом яких є виключно нерухоме майно, яке належить державі, а також знаходиться на балансі державних або комунальних підприємств.

На виконання вимог Закону про оренду державного і комунального майна існує велика кількість підзаконних актів, зокрема постанови Кабінету Міністрів, які встановлюють методіку оцінки тощо; рішення обласних та міських рад, які встановлюють відповідні порядки оренди для комунального майна. Але, основна ідея законодавства щодо оренди державного та комунального майна полягає у визначенні уповноважених органів, які здійснюють державну політику в сфері оренди майна, визначенні об'єктів, які можуть бути предметом оренди, порядку укладання договорів оренди та їх істотні умови, оцінки майна, інших прав та обов'язків сторін орендних відносин.

Законодавство визначає порядок передачі такого майна на конкурсних засадах, а також певні особливості врегулювання повноважень орендодавців. Водночас, мета



даного дослідження полягає у тому, щоб звернути увагу саме на важливість та необхідність урегулювання орендних відносин з огляду на сьогоденні виклики та новий підхід, який не базується виключно на безпосередній оцінці майна, а передбачає більш складний, але максимально ефективний механізм розрахунку вартості оренди.

Для досягнення відповідної мети необхідно зрозуміти базові витрати орендаря, які виникають у нього при укладанні договору оренди. Ці витрати можна поділити на чотири основні складові: безпосередня плата за договором оренди, податок за користування землею (розраховується пропорційно по відношенню до займаної площі), витрати, пов'язані з комунальними послугами (електро-, газо-, тепло-, водопостачання і водовідведення), витрати на утримання (прибирання, вивіз сміття, поточний ремонт тощо).

Відштовхуючись від розглянутих складових, можемо зробити висновок, що за відсутності орендаря, певні витрати несе орендодавець. Це земельний податок, а також витрати на комунальні послуги. Таким чином, є зрозумілим, що у випадку наявності великої кількості вільних приміщень (офіційно вільних), видатки балансоутримувача є високими. Навіть більше того, кошти, які отримуються від інших орендарів балансоутримувач повинен витратити на утримання приміщень, які є вільними. Тарифи на комунальні послуги за останній рік зросли від 45% до 115%, і це не є кінцевим результатом зростання їх вартості. Крім того, слід додати, що загальний стан державного та комунального майна є досить посереднім. Приміщення переважно не обладнані засобами виміральної техніки (лічильниками), а тому розрахунок вартості використаних послуг відбувається виключно за нормами, розрахованими відповідно до площ будівель, а електропостачання пов'язано з лімітами користування електричною енергією.

Якщо докладніше розглянути розрахунок витрат орендаря, то помітимо, що в першу чергу, безпосередня орендна плата за договором пов'язана з оцінкою. Разом з тим, вона коригується кожного місяця згідно рівня місячної інфляції та зростає накопичувальним підсумком, коли додаються до розрахунку вартості за попередній місяць, а не первісний (базовий). З урахуванням пришвидшеного темпу зросту інфляції вартість оренди для орендарів, які мають правовідносини з державними або комунальними підприємствами останні два роки значно більше ніж для орендарів, які укладають договори оренди ( на підставі цього річних оцінок).

Витрати, пов'язані з податком на землю, зросли відповідно до встановлених державою норм, відшкодування витрат на комунальні послуги зросли пропорційно росту відповідних тарифів. Разом з тим, витрати, пов'язані з утриманням (власне і повинен бути основним заробіткам балансоутримувачів) майже не змінилися. Цьому є низка суб'єктивних та об'єктивних факторів. До об'єктивних можна віднести відсутність росту заробітної платні (один з базисів для розрахунку вартості послуг з утримання), до суб'єктивних – балансоутримувачі відмовляються від збільшення вартості послуг з метою утримати орендарів у будь-який спосіб.

**Висновки.** Таким чином, враховуючи вищезазначене, можемо стверджувати, що поліпшувати поточну ситуацію необхідно шляхом зміни підходу до розрахунку вартості оренди, а також забезпечивши максимальний рівень зайнятості площ орендарями. Більш того, з метою забезпечення ефективного використання ресурсів (нерухоме майно, яке пропонується в оренду) необхідно використовувати досвід компаній, які управляють значними офісними або торговими площами.

**Ключові слова:** державне майно, комунальне майно, оренда, балансоутримувачі, земельний податок.