

бізнес-процесів та конкурентоспроможності підприємства, досягнення стратегічних цілей діяльності та прогресивного розвитку виноробного підприємства, і, як наслідок, забезпечення його економічної рівноваги в майбутньому.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка : Современ. написание : в 4 т. / В.И. Даль, 2001. – Т. 4 Р-Я. – 1144, [1] с.
2. Івченко А.О. Тлумачний словник української мови. Довідкове видання / А.О. Івченко. – Харків : Фоліо, 2002. – 446 с.
3. Большой экономический словарь / [авт.-сост. Борисов А.Б.]. – М. : Книжный мир, 2002. – 892, [2] с.
4. Фролова Л.В. Механізми логістичного управління торговельним підприємством : [монографія] / Л.В. Фролова – Донецьк. : ДонДУЕТ ім. М. Туган-Барановського, 2005. – 322 с.
5. Івахненко С.В. Інформаційні технології в організації бухгалтерського обліку та аудиту: [навч. посіб.] / С. В. Івахненко. – [3. вид., випр. і доп.]. – К. : Знання, 2006. – 350 с.
6. Немцов В.Д. Стратегічний менеджмент : [навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл.] / В.Д. Немцов, Л.Є. Довгань. – К. : ТОВ «УВПК «ЕксОб», 2001. – 560 с.
7. Шершньова З.Є. Стратегічне управління: [Підручник] / З.Є. Шершньова. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К. : КНЕУ, 2004. – 699 с.

УДК 338

Головка І.О.

аспірант кафедри економіки і фінансів підприємства
Київського національного торговельно-економічного університету

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ СУТНОСТІ ОРЕНДНИХ ОПЕРАЦІЙ В РОЗДРІБНІЙ ТОРГІВЛІ

У даній статті проаналізовано умови реалізації відносин власності через відносини оренди. Особливу увагу приділено орендним операціям як різновиду господарських операцій. Визначено нормативні передумови їх здійснення та розкрито їх сутнісні характеристики.

Ключові слова: відносини власності, оренда, орендна операція, роздрібна торгівля.

Головка І.А. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУЩНОСТИ АРЕНДНЫХ ОПЕРАЦИЙ В РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛЕ

В данной статье проанализированы условия реализации отношений собственности через отношения аренды. Особое внимание уделено арендным операциям, как разновидностям хозяйственных операций. Определены нормативные предпосылки их осуществления и раскрыты их существенные характеристики.

Ключевые слова: отношения собственности, аренда, арендная операция, розничная торговля.

Golovko I.A. THEORETICAL ASPECTS OF ESSENCE RENTAL OPERATIONS IN RETAIL

In this article the terms of property relations through relationships rent. Particular attention is paid to the lease transactions as a form of business transactions. By the regulatory preconditions for their implementation and revealed their essential characteristics.

Keywords: Property relations, rent, lease transaction, retail.

Постановка проблеми. Однією з базових умов розвитку торговельного підприємництва є наявність та доступність обладнаних площ для організації та проведення торговельної діяльності. Висока вартість об'єктів торговельної нерухомості робить їх недоступними для більшості суб'єктів торговельної діяльності, а відтак – стає бар'єром для її здійснення. Вирішення проблеми потребує реалізації альтернативного варіанту у вигляді оренди шляхом здійснення орендних операцій. Методика їх організації та наукове обґрунтування набуває все більшої актуальності в зв'язку із зростанням ролі торгівлі як індикатора розвитку національної економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Базовою економічною категорією, що є передумовою виникнення оренди, виступає власність. У наукових джерелах вітчизняних вчених висвітлена категорія оренди, яка є похідною від власності. Досить широко оренда представлена через систему договірних відносин. У працях Я.Б. Усенко, А.Б. Барихіна, А.Б. Борисова, А.Г. Загороднього, А.Г. Грязнової. В якості майнових відносин оренду розглядають А.Н. Азрімян, О.С. Мельничук, І.О. Волкова. З позицій соціально-трудового аспекту форми організації праці оренду досліджують Л.М. Сатир та М.О. Яценко. Таке різноманіття наукових та власного бачення сутності оренди засвідчує багатоаспектність існуючої проблеми.

Формулювання цілей. На основі викладеного можна сформулювати завдання дослідження, яке полягає у:

- дослідженні відносин власності;
- обґрунтуванні різниці між окремими похідними категоріями власності;
- визначенні сутності оренди;
- обґрунтуванні особливостей оренди в торгівлі;
- дослідженні сутності орендних операцій та їх основних сутнісних характеристиках.

Виклад основного матеріалу дослідження. Невід'ємною і необхідною умовою здійснення господарської діяльності підприємства виступають засоби виробництва як сукупність засобів і предметів праці, що використовуються в процесі виготовлення продукції, виконанні робіт та наданні послуг [1]. Одним із найважливіших засобів здійснення підприємницької діяльності виступає нерухоме майно, приміщення для організації і здійснення підприємницької діяльності. Особливою є роль нерухомості в організації місць роздрібною торгівлі, у здійсненні торговельної діяльності.

Господарська діяльність у сфері торгівлі може спиратися на різні соціально-економічні способи залучення нерухомості у господарський процес. Безумовно, володіння нею на правах власності є вигідним з погляду економічного ефекту (немає витрат на

платежі власникові), але це не завжди є можливим. Суперечність між об'єктивною потребою підприємців здійснювати діяльність в спеціалізованих об'єктах нерухомості та відсутністю можливості мати такі приміщення у власності може стати перешкодою в процесі розширеного відтворення та неможливістю реалізувати торгівлею своїх функцій в ринковій економіці. Формою розв'язання зазначеної суперечності стає оренда, при цьому вона не повинна протиставлятися господарюванню власника ні з погляду прибутковості, ні з позицій комфортності управління виробничим процесом, ні в плані соціального значення виникаючих відносин. Це саме інший тип, тобто інша модель організації діяльності, яка є не гіршою і не кращою [2, с. 528].

Враховуючи обмеженість ресурсного базису для ведення підприємницької діяльності та обмеженість доступу до цих ресурсів (в силу неможливості мати його у власності), але наявного бажання реалізувати право підприємницької ініціативи, визначає наявність протиріччя. Результатом наявного протиріччя може виступати реакція ринкових механізмів через еволюційний продукт розвитку (для поповнення нестачі у ресурсах) у вигляді використання сукупності елементів майнового найму.

Виникнення оренди – це наслідок можливості ре-

алізувати право будь-якої особи на реалізацію підприємницької діяльності. Світовий досвід і світова практика доводять, що на кожному історичному етапі оренда стає органічною складовою виробничих, економічних, соціальних відносин та сприяє ефективному використанню накопиченого всіма попередніми формаціями елементами матеріального базису виробництва. Ідея оренди походить з глибини віків, проте її актуальність не знижується ні з перебігом часу ні з переходом від одного типу економічної системи до іншої. Розуміння оренди засновано на розмежуванні права власності і права користування майном, при збереженні прав власності орендодавця.

Реалізація відносин власності через право користування об'єктом сприяє зростанню ролі різних форм майнового найму. Найбільшого розповсюдження за сучасних умов господарювання набула оренда, якій відводиться досить особлива історична роль. Не виключено, що саме за її сприяння відбувається становлення нових форм власності. Адже, інвестуючи кошти у поліпшення орендованої нерухомості, орендарі стають їх співвласниками, а, можливо, і власниками. Все це підтверджує особливість та необхідність явища оренди в умовах ринкових відносин.

Проте виділення оренди як домінуючого виду майнового найму у всіх сферах господарювання ак-

Таблиця 1

Порівняння категорій «оренда», «лізинг», «найм» з позиції виділення спільних і відмінних рис [розроблено автором]

	Категорія		
	Оренда	Лізинг	Найм
Сутність категорії	Оренда (від лат. <i>arrendare</i> – віддавати в борг) – це наймання або здача майна, оформлені договором, відповідно до якого одна сторона – власник майна – надає його за певну плату в тимчасове користування іншій стороні – орендарю.	Підприємницька діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні лізингодавцем у виключне користування на визначений строк лізингоодержувачу майна	Визначено як такий договір, за яким одна сторона передає іншій річ або послугу інший на термін, а інша сторона передає першій у власність річ або гроші як відшкодування.
Форма прояву	Договірні відносини Оренда є організаційною формою діяльності, виражає відносини власності, особливу систему господарювання. Однак, як і будь-яке самостійне явище, як ринкова економічна категорія вона має різні форми прояву, які можна уявити з різним ступенем конкретності.	Договірні відносини Фактично лізинг являє собою форму матеріально-технічного постачання з одночасним кредитуванням та орендою. При лізингу лізингоодержувач сплачує лізингодавцю не орендну плату, а повну вартість майна.	Договірні відносини Сенс договору найму в тому, що наймодавець передає наймоотримувачу предмет договору у тимчасове користування, а сам отримує у порядку відшкодування гроші або речі на праві власності; тобто відбувається обмін права власності на право користування або на чисте зобов'язання
Предмет	можуть бути речі, що визначені індивідуальними ознаками, тобто тільки їм властивими ознаками, що вирізняють їх з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи їх, і такі, що є неспоживними, тобто такими, що призначені для неодноразового використання та зберігають свій первісний вигляд протягом тривалого часу. Також, відповідно до ч. 2 ст. 760 ЦК України, можуть бути майнові права	предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів	можна наймати речі для свого господарського використання (<i>gerum</i>), можна наймати роботу-послуги безвідносно до її конкретного змісту, (<i>operatum</i>), можна наймати людину на роботу, маючи на увазі її результат, тобто господарський сенс для наймодавця представляє не процес, а те, що вийде в підсумку (<i>operis</i>)
Особливості і технологія оформлення угоди отримання майна	при оренді, від майбутнього орендаря не вимагається представляти орендодавцю жодних фінансових документів. Максимум, що надається, це платіжні реквізити, необхідні для складання договору оренди та виставлення рахунків до оплати.	проведення комплексної оцінки платоспроможності лізингоодержувача, що вимагає подачі повного пакету документів по підприємству і займає досить велику кількість часу. Процедура видачі лізингу може тривати 1-6 місяців	Особливостей не визначено
Період та строки	Договір оренди, як правило, не перевищує шести-дванадцяти місяців.	При проведенні лізингових операцій угоди укладаються до п'яти і більше років	договір найму укладається на строк, встановлений договором. Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений термін

туалізує необхідність її порівняння із спорідненими елементами оренди, такими як лізинг та найм (вони є найближчими до оренди і їх досить часто отожднюють, що спричиняє плутанину і, відповідно, непевність категорій).

Категорії «оренда», «найм», «лізинг» містять суттєві термінологічні розбіжності. Визначення їх основних відмінностей дасть змогу наблизитись до сутнісної характеристики оренди. Відмінність оренди як одного із різновидів майнового найму від інших видів найму майна полягає в тому, що при наймі наймач має право лише користуватися майном, а при оренді – ще й здобувати і споживати наслідки його використання в господарській діяльності. Ця відмінність досить суттєва в господарських відносинах. Об'єктом оренди є таке майно, яке за своєю природою може бути використане для одержання прибутку. Спільність рис лізингу та оренди, проявляється при укладанні договору лізингу як двосторонньої угоди між лізингодавцем і лізингоодержувачем. Різниця полягає в тому, що лізингодавець передає в оренду майно, яке він закуповує спеціально для цієї мети. В таблиці наводиться огляд категорій «оренда», «лізинг», «найм» з позиції виділення в них спільних рис і відмінностей (табл. 1).

Огляд літературних джерел характеризує наявність значної кількості підходів до визначення оренди, що засвідчує складність цього виду діяльності і недостатнє його теоретичне вивчення.

Різні підходи до трактування сутності категорії «оренда» має не тільки теоретичне, а і прикладне значення, зокрема для практичного регулювання орендних відносин нормативно-правовими актами. Варто звернути увагу на той факт, що більшість авторів при визначенні оренди виходять з положень нормативно-правових актів, проте й у цих документах мають місце різні підходи. Вважаємо за доцільне зосередити увагу на змістовному наповненні категорії «оренда» у нормативно-правових актах, оскільки вони мають суттєвий вплив на регулювання всіх відносин, що пов'язані з орендою. В таблиці 2 представлені визначення оренди, які містяться у відповідних вітчизняних нормативних документах.

Порівняння засвідчує, що поняття оренди обов'язково передбачає перетин із такими поняттями, як договір, користування, плата, термін.

Проявом оренди виступають орендні операції, які є різновидом господарських операцій. Під господарською операцією слід розуміти дію або подію, яка викликає зміни в структурі активів та зобов'язань,

власному капіталі підприємства [3]. Фактично зміни, що відбуваються в структурі активів і пасивів балансу можуть призводити до збільшення (зменшення) результату балансу. Господарські операції – це факти підприємницької та іншої діяльності, що впливають на стан майна, капіталу, зобов'язань і фінансових результатів [4].

Частково можна погодитися із визначенням О. Безінської, яка характеризує господарську операцію як діяльність, яка зумовлює зміни у фінансовому стані, активах та пасивах підприємства [5], оскільки господарська операція як одноразова дія ще не може виступати діяльністю. Діяльністю можна називати сукупність господарських операцій.

Визначення господарської операції через дію або подію, яка веде до змін у фінансовому стані підприємства наводить А. Хмелевська. Автор наголошує, що більшість господарських операцій є наслідком вольових дій юридичних або фізичних осіб, які укладають угоди, здійснюють технологічні операції тощо, а господарська діяльність виступає сукупністю окремих господарських операцій [6, с. 94].

Господарську операцію через систему окремих елементів, що формують господарську діяльність визначає Л.Г. Ловінська. Окрім системи елементів, під впливом господарських операцій відбуваються різноманітні зміни у активах, джерелах їх формування [7].

Господарська операція – це будь-яка документально оформлена і виражена у грошовій формі юридично і економічно значуща дія суб'єкта господарської діяльності, пов'язана з рухом грошових коштів або матеріальних цінностей. Особливістю даного визначення є те, що в бухгалтерському обліку існує суцільне і безперервне спостереження за всіма господарськими операціями, що здійснюються на підприємстві. Для забезпечення такого спостереження кожен господарську операцію оформляють відповідним документом, який є письмовим доказом її фактичного здійснення або письмовим розпорядженням на право її здійснення.

Кожна господарська операція являє собою здійснений в часі і просторі мікропроцес, який має чітко визначені початок і кінець та місце виконання. Об'єктом бухгалтерського обліку виступає саме завершення господарської операція. Бухгалтерський облік, як правило, відображає сам факт здійснення операції і її результат. На нашу думку, дане визначення є досить ємним і найбільш об'єктивним з точки зору його економічного змісту. Спостереження і узагальнення даних про господарські операції

Таблиця 2

Нормативне регулювання оренди та орендних відносин [складено автором]

Нормативний документ, що визначає категорію	Категорія для визначення
	Оренда
Цивільний кодекс України (ст. 759)	За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк
Господарський кодекс України (стаття 283)	За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності
Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (ст. 2)	Орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності
П(С)БО 14 «Оренда»	Оренда – угода, за якою орендар набуває права користування необоротним активом за плату протягом погодженого з орендодавцем строку
МСФЗ 17 «Оренда»	Оренда – це угода, згідно з якою орендодавець передає орендареві в обмін на платіж або ряд платежів право користування активом протягом погодженого періоду часу
Порядок надання дозволу щодо передачі в оренду державного майна	Оренда – засноване на договорі строкове платне користування майном, що передається орендареві для здійснення виробничої, підприємницької та іншої діяльності

є джерелом інформації про безперервний рух господарських коштів у ході господарських процесів. Весь оборот господарських коштів, здійснених через господарські процеси і відображається в обліку як безліч господарських операцій та інших господарських фактів.

Високий рівень практичної значущості набуває процес застосування і організації орендних операцій саме в торгівлі. Цьому сприяє ряд факторів:

1. Обмеженість доступу до об'єктів (приміщень) для ведення торговельної діяльності через їх високу вартість (для придбання) та відсутність якісних вільних площ, враховуючи обмеженість ресурсного базису для ведення торговельної діяльності та обмеженість доступу до цих ресурсів (в силу неможливості мати його у власності), але наявне бажання реалізувати право підприємницької ініціативи в торгівлі визначає наявність протиріччя. Результатом наявного протиріччя може виступати реакція ринкових механізмів через еволюційний продукт розвитку (для поповнення нестачі у ресурсах) у вигляді використання сукупності елементів майнового найму, а саме оренди).

2. Високий динамізм і часта ротація учасників ринку торгівлі сприяє пошуку і зміні місця здійснення торговельної діяльності. Оренда дозволяє відбутися реалізації цієї динаміки.

3. Простота відносин між орендодавцем і орендарем, оскільки всі суперечливі питання винесені в договір оренди і при підписанні сторони завчасно погоджуються на всі умови.

Роздрібна торгівля, яка на сьогоднішній день виступає однією з найпоширеніших форм господарювання, потребує організованого місця проведення своєї діяльності. Нерухомість є однією з базових умов розвитку торговельного підприємництва (бізнесу) і виступає його матеріальною основою. Нерухомість виступає фінансовим активом, що є формою вкладення капіталу який здатен приносити дохід.

Сукупність орендних операцій в роздрібній торгівлі, що здійснюються можуть розглядатися як підприємницька діяльність. Підприємницьку діяльність можна представити як сукупність постійно або систематично здійснюваних дій (операцій) щодо організації матеріальних і нематеріальних благ, реалізації на ринку в якості товару, виконання робіт або надання послуг. Властивість діяльності з'являється при наявності певних ознак, до числа яких можна віднести:

– системність здійснення такої діяльності, що розуміється як наявність властивості, що поєднує всі вчинені дії в єдине ціле. Системність операцій потрібно тлумачити як їхню єдність, нерозривність, охоплення єдиною метою;

– сталість, тривалість здійснення операцій, що передбачає здійснення операцій протягом тривалого або навіть конкретно невизначеного часу. Для господарського обороту практика виробила загальний звичайний строк – фінансово-економічний рік.

Загальною метою підприємницької діяльності є отримання прибутку шляхом професійного виробництва матеріальних і нематеріальних благ, реалізованих невизначеному колу осіб, що припускає єдність приватних і публічних інтересів. Таким чином, визначальною є наявність саме мети одержання прибутку, що не виключає можливості досягнення її в підприємницькій діяльності (як і в

будь-якій іншій цілеспрямованій діяльності) і навіть навпаки, одержання протилежного результату (збитки, банкрутство).

Всі розглянуті вище ознаки повністю притаманні орендним операціям в торгівлі, сукупність яких відповідно можна віднести до підприємницької діяльності. Можливість такого роду підприємницької діяльності передбачено в класифікаторі видів економічної діяльності (Клас 68.20), а саме: надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Проведене дослідження дозволяє визначити основні сутнісні характеристики орендних операцій в роздрібній торгівлі, а саме:

1. Спосіб реалізації підприємницької ініціативи в роздрібній торгівлі.

2. Процес реалізації права користування майном в роздрібній торгівлі.

3. Систематичний характер операцій, що визначає сукупність орендних операцій як об'єктивний процес.

4. Систематичність отримання орендних платежів, що виражені орендним доходом.

5. Реалізація права власності на отримання такого доходу.

6. Забезпечення стабільного фінансового стану орендаря для забезпечення доходу.

З урахуванням зазначених вище сутнісних характеристик пропонуємо наступне визначення орендної операції в роздрібній торгівлі: орендна операція в роздрібній торгівлі – це господарська операція, що характеризує процес реалізації права користування майном торговельного підприємства, носить систематичний характер, який супроводжується отриманням орендного доходу при стабільному фінансовому стані орендаря.

Висновки з проведеного дослідження. З наведеного вище можна зробити висновок про те, що відносини оренди не втрачають своєї актуальності протягом всього існування інституту власності. Їх реалізація здійснюється через орендні операції, які являються невід'ємним складовим елементом сучасного ринку, а особливо роздрібною торгівлі. Адже високий динамізм і часта ротація учасників ринку торгівлі сприяє пошуку і зміні місця здійснення торговельної діяльності, а орендні операції дозволяють відбутися цій динаміці.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. ДСТУ 2960-94. Організація промислового виробництва. Основні поняття. Терміни та визначення. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://document.ua/>.
2. Договір оренди у порівнянні з іншими господарськими договорами. О.О. Уханьова. Вісник донецького університету, сер. в: економіка і право, вип.1. – 2007. – С. 526–533.
3. Закон України про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні (ст. 1) м. Київ, 16 липня 1999 року № 996-XIV.
4. Міністерство фінансів України наказ «Про затвердження положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку» (п. 2.1) № 88 від 24.05.95 м. Київ.
5. Безінська О. Бухгалтерський облік. Матеріали взяті з: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://lubbook.net/book_268.html.
6. Хмелевська А.В. Бухгалтерський облік: Курс лекцій / А.В. Хмелевська, І.В. Ковтун. – Хмельницький : ХНУ, 2006. – 154 с.
7. Бухгалтерський облік : Навч.-метод. посібник для самост. вивч. дисц. / Л.Г. Ловінська, Л.В. Жилкіна, О.М. Голенко та ін. – К. : КНЕУ, 2002. – 370 с.