

УДК 338.242

Зайцев О.В.*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри фінансів і кредиту
Сумського державного університету***Михайленко Д.Г.***старший викладач кафедри фінансів і кредиту
Сумського державного університету*

ФОРМУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВЗАЄМОДІЇ ОРЕНДНИХ ТА ПРИВАТИЗАЦІЙНИХ ВІДНОСИН В ПРОЦЕСІ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНИМ МАЙНОМ

У статті проведено аналіз надходжень від оренди державного майна на державному та регіональному рівнях за останні десять років. Визначено основні тенденції зростання орендних платежів та формування в орендарів попиту на придбання об'єктів. Наведено інструменти державної політики, якими забезпечується раціональне використання державного майна в процедурі оренди. Доведено взаємозв'язок між приватизаційними та орендними процесами на рівні регіону.

Ключові слова: державне майно, приватизація, оренда, державна політика, регіональна політика.

Zaitsev O.V., Mykhaylenko D.G. ФОРМИРОВАНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ АРЕНДНЫХ И ПРИВАТИЗАЦИОННЫХ ОТНОШЕНИЙ В ПРОЦЕССЕ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

В статье проведен анализ поступлений от аренды государственного имущества на государственном и региональном уровнях за последние десять лет. Определены основные тенденции роста арендных платежей и формирования у арендаторов спроса на приобретение объектов. Приведены инструменты государственной политики, которыми обеспечивается рациональное использование государственного имущества в процедуре аренды. Доказана взаимосвязь между приватизационными и арендными процессами на уровне региона.

Ключевые слова: государственное имущество, приватизация, аренда, государственная политика, региональная политика.

Zaitsev O.V., Mykhaylenko D.G. FORMATION AND PROSPECTS OF INTERACTION OF LEASE AND PRIVATIZATION RELATIONS IN THE PROCESS OF MANAGEMENT OF STATE PROPERTY

The article analyzes the revenues from the lease of state property at the state and regional levels over the last ten years. The basic tendencies of rent payments growth and the formation of demand for the purchase of objects by tenants are determined. The tools of state policy are provided which ensure the rational use of state property in the procedure of lease. The relationship between privatization and lease processes at the regional level is proved.

Key words: state property, privatization, rent, state policy, regional policy.

Постановка проблеми. Нагальною потребою з точки зору ефективного управління державним майном є забезпечення надходжень до державного бюджету. Наявна концепція менеджменту передбачає отримання доходів державою від майнових прав за певними напрямками. Основними джерелами надходжень на сучасному етапі є орендні платежі за використання державного майна, дивіденди, нараховані на корпоративні права держави, оплата покупами придбаних в процесі приватизації індивідуально визначеного майна об'єктів незавершеного будівництва та соціально-культурного призначення, єдиних майнових комплексів, пакетів акцій, часток в статутних капіталах товариств. Наприклад, в 2016 році від оренди державного майна надійшли 1 028,558 млн. грн. [1, с. 103], від малої приватизації – «171,463 млн. грн., у тому числі від продажу земельних ділянок – 3,549 млн. грн.» [1, с. 19]. Суттєвою ознакою взаємозв'язку між доходами державного бюджету від оренди та приватизації об'єктів групи А та Ж є можливість продажу майна, яке перебуває в оренді. Таким чином, відбувається концептуальний вибір між отриманням всього й одразу та відносно стабільного грошового потоку протягом тривалого часу. На цьому етапі проблема полягає в обґрунтуванні подальшої приватизації об'єктів малої приватизації, які є привабливими для наявних та потенційних орендарів, на підставі встановлення відповідних критеріїв, що чітко та зрозуміло її обмежували.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Управління державним майном завжди було об'єктом

досліджень значного кола науковців. Потрібно зазначити, що орендні відносини, які виникають в цьому процесі, розглядаються дослідниками як з економічної (Н. Горлач, В. Дурицький, В. Жуков, В. Круглов, М. Латинін, Т. Чистота та інші), так і з правової (М. Мороз, О. Мороз, Ю. Серебрякова та інші) позицій. Теорії приватизації присвятили свої роботи ще більше науковців, серед яких можемо відзначити В. Гейця, С. Давимука, А. Гальчинського, К. Гелбрейта, К. Ерроу, Ю. Кіндзерського, Г. Крамаренка, М. Скибу, О. Пасхавера, О. Чорну, М. Шкільняка.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Аналіз наукових підходів дає змогу зробити висновок про недостатню визначеність взаємозв'язку процесів оренди та приватизації в системі управління об'єктів державної власності.

Мета статті полягає в дослідженні трансформації орендних відносин у приватизаційні з визначенням необхідності її додаткового регулювання, стимулювання або нівелювання.

Виклад основного матеріалу дослідження. Система відносин щодо оренди державного майна на сучасному етапі досить чітко врегульована з правової точки зору. Крім того, за роки незалежності працівниками відповідних інститутів держави, на які покладене виконання орендної функції (перш за все, Фонд державного майна України та його регіональні відділення), накопичено суттєвий досвід щодо її реалізації. Незважаючи на наявні проблеми та деякі прогалини в законодавстві, дохідна частина бюджету

щороку поповнюється значними грошовими коштами від оренди державного майна (табл. 1).

Відповідно до наведених даних можемо констатувати виваженість підходу до планування надходжень. За десять років лише в 2010 році план не було виконано на 100 відсотків (93,3%). Надходження за період зросли більш ніж вдвічі (504,1 млн. грн. в 2007 році проти 1 028,558 млн. грн. в 2016 році). За декаду відбулися три стрибкоподібні збільшення доходів від оренди державного майна:

– у 2008 році до 682,6 млн. грн. з 504,1 млн. грн. у 2007 році;

– у 2011–2012 роках до 854,8 млн. грн. та 1 060,3 млн. грн. відповідно з 606,3 млн. грн. у 2010 році;

– у 2015 році до 1 214,9 млн. грн. з 983,9 млн. грн. у 2014 році.

Після таких різких змін в надходженнях орендної плати, пов'язаних зі змінами орендних ставок та укладенням договорів тимчасового платного використання великих об'єктів державної власності, спостерігаються періоди фактичного корегування (ринкового відкату). Пояснюється таке явище пристосуванням орендарів до нових ставок, відмовою від нерентабельної діяльності, складними економічними умовами. Зменшення надходжень не перекриває навіть застосування під час розрахунку орендної плати індексів інфляції, передбачене Методикою розрахунку орендної плати за державне майно та пропозиції її розподілу [2].

Таким чином, раціональна державна політика у сфері орендних відносин дає змогу забезпечити на тривалому інтервалі суттєве зростання доходів, що спрямовуються до державного бюджету.

На регіональному рівні загальна по Україні тенденція підтверджується (табл. 2).

Загальне зростання орендної плати за 10 років перевищило 350 відсотків. Слід відзначити, що загальна кількість договорів, за якими формуються грошові надходження, зменшилася на 15 відсотків. Але коливання за таким критерієм не позначилося на тенденції до зростання орендних платежів. Збільшення надходжень до державного бюджету відповідає визначеним стрибкам з подальшим корегуванням загалом по країні.

Суттєвою ознакою досліджуваного інструмента є можливість адміністративного стимулювання економіки та підтримки окремих видів діяльності (Методикою розрахунку орендної плати [2] визначені для них різні відсотки), малого бізнесу та виробництва. По-перше, передбачено, що «орендні ставки для орендарів, а саме вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7» [2]. По-друге, держава (безпосередньо Кабінет Міністрів України) за необхідності має можливість підтримати бізнес за кризових умов. Наприклад, у 2009 році уряд ухвалив рішення, «що до 1 січня 2011 року орендні ставки, визначені в додатку 2 до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786, крім ставок, визначених пунктами 1–3 зазначеного додатка, застосовуються у розмірі 45 відсотків встановленого обсягу» [4]. При цьому в 2010 році уточнилось, «що з 1 липня 2010 року орендні ставки, зазначені у пункті 1,

Таблиця 1

Планові та фактичні надходження від оренди державного майна в 2007–2016 роках, млн. грн. [1, с. 103]

Рік	Планові надходження	Фактичні надходження	Відсоток виконання плану
2007	310	504,1	162,6
2008	550	682,6	124,1
2009	555,5	655,2	117,9
2010	650	606,3	93,3
2011	655	854,8	130,5
2012	830	1 060,3	127,7
2013	835	1 054,3	126,2
2014	794,2	983,9	123,9
2015	544	1 214,9	233,3
2016	615	1 028,558	167,2

Таблиця 2

Кількість договорів оренди державного майна та надходження до державного бюджету в 2007–2016 роках по Сумській області [3]

Рік	Кількість договорів оренди			Надходження орендної плати до державного бюджету, тис. грн.
	всього	зокрема, договорів, за яким орендна плата становить		
		1 грн. на рік	інше	
2007	486	82	404	2 759,4
2008	475	90	385	4 161,7
2009	502	103	399	3 875,9
2010	548	116	432	3 967,8
2011	536	131	405	5 676,4
2012	547	158	389	6 679,0
2013	593	163	430	6 597,6
2014	585	173	412	7 077,1
2015	498	154	344	10 619,8
2016	523	180	343	12 633,5

застосовуються у розмірі 45 відсотків встановленого обсягу для орендарів – суб'єктів малого підприємництва і 80 відсотків встановленого обсягу для інших орендарів» [4]. В 2016 році урядом з метою стимулювання виробничої діяльності підприємств, що орендують єдині майнові комплекси, прийнято рішення «установити, що до 31 грудня 2019 року за згодою орендаря орендні ставки, визначені відповідно до додатка 1 до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу <...>, застосовуються в розмірі 70 відсотків встановленого обсягу» [5].

В контексті забезпечення надходжень до державного бюджету в межах реалізації концептуального підходу до пошуку ефективного власника та розвитку бізнесу постійно відбувається приватизація. З позиції адміністративного управління на законодавчому рівні визначаються об'єкти, які не підлягають приватизації, та впорядкована процедура погоджень під час включення об'єктів до переліку таких, що підлягають приватизації. Спробуємо дослідити вплив приватизаційних процесів на надходження від оренди державного майна на регіональному рівні. Взаємозв'язок грошових потоків, що забезпечувався відповідними процедурами, представлений в табл. 3. Зазначимо, що інформація наведена по об'єктах, які були придбані орендарями шляхом викупу, незалежно від того, чи здійснювали вони поліпшення на суму більше 25 відсотків оцінюваної вартості та мали першочергове право на нього.

Співвідношення отриманих коштів від приватизації та можливих орендних платежів протягом досліджуваного десятиріччя свідчить про постійне удосконалення державою співрозмірності таких видів наповнення державного бюджету.

Протягом 2007–2011 років високе значення періоду окупності безпосередньо обґрунтовує перевагу продажу державного майна, яке здавалося в оренду за низькими орендними ставками, зокрема з урахуванням понижувальних коефіцієнтів. В подальшому робота уряду з унормування значень відсоткових ставок за окремими видами діяльності, скасування деяких пільг та впорядкування необхідності проведення оцінки об'єктів оренди один раз на три роки привела до зниження періоду окупності в 2013–2016 роках до 3,3–5,7 років. З огляду на вирівнювання грошових потоків від досліджуваних інструментів порівняно з ринковими умовами під час прийняття управлінських рішень стосовно державного майна з'являється можливість встановлення критерію, за якого перевага віддається тому чи іншому інструменту.

Для того щоб визначити важливість співпраці з орендарями в контексті забезпечення зміни форми власності, необхідно дослідити, яку частку складають викуплені ними об'єкти в сукупності приватизованих об'єктів груп А та Ж. Інформація щодо їх кількості та надходжень грошових коштів від продажу наведена в табл. 4.

У чотирьох роках (2008, 2010, 2014, 2015 роки) надходження від приватизації забезпечувалися орен-

Таблиця 3
Надходження від приватизації та оренди державного майна, що на момент приватизації перебувало в оренді, в 2007–2016 роках по Сумській області [3]

Рік	Укладено договорів купівлі-продажу	Надходження від приватизації, тис. грн.	Орендні платежі місячні, грн.	Надходження від оренди (в перерахунку за рік), тис. грн.*	Період окупності (р.3/р.5), р.
2007	4	502,18	4 589	59,47	8,4
2008	5	2 667,49	17 437	232,26	11,5
2009	2	2 184,08	18 878	240,13	9,1
2010	3	5 175	8 640	108,35	47,8
2011	2	353,56	3 253	39,93	8,8
2012	–	–	–	–	–
2013	1	97,78	1 421	17,1	5,7
2014	2	328,08	7 448	100,46	3,3
2015	2	538,6	7 371	107	5
2016	1	122,6	1 785	22,75	5,4

* з урахуванням середнього значення індексу інфляції за рік [6]

Таблиця 4
Частка надходжень коштів від приватизації об'єктів шляхом викупу орендарями в загальній сумі (групи А та Ж) [3; 7]

Рік	Укладено договорів з орендарями	Надходження, тис. грн.	Укладено договорів, усього	Надходження усього, тис. грн.*	Частка надходжень (р.3/р.5), р.
2007	4	502,18	9	880,7	0,57
2008	5	2 667,5	5	2 667,5	1
2009	2	2 184,08	6	3 179,7	0,69
2010	3	5 175	3	5 175	1
2011	2	353,56	4	390,8	0,9
2012	–	–	1	58,3	0
2013	1	97,78	4	434,2	0,23
2014	2	328,1	2	328,1	1
2015	2	538,6	2	538,6	1
2016	1	122,6	10	383,3	0,32
Усього	22	11 969,4	46	14 036,2	0,85

* з урахуванням середнього значення індексу інфляції за рік [6]

дарями, які викупили об'єкти, на 100 відсотків. У трьох роках (2007, 2009, 2011 роки) їх частка перевищувала 50 відсотків. При цьому в кількісному виразі частка договорів за такими об'єктами склала менше 50 відсотків.

За аналізом надходжень від приватизації протягом 2007–2016 років індивідуально визначеного майна, що відноситься до груп А та Ж, робимо висновок, що 85 відсотків коштів були забезпечені суб'єктами господарювання, які орендували приміщення. Таким чином, існує беззаперечний зв'язок між приватизаційними (в контексті малої приватизації) та орендними відносинами на регіональному рівні. Платне користування державним майном формує в орендаря за відповідних умов платоспроможний попит, кінцевою фазою чого є придбання його у власність навіть за значної невідповідності вартості об'єкта орендним платежам, визначеним відповідно до законодавчо-нормативної бази.

Висновки. За період 2007–2016 років надходження до державного бюджету від оренди значно зросли як на загальнодержавному, так і на регіональному рівнях. Це свідчить про ефективну реалізацію урядом стратегії до раціонального використання державного майна. Наявний інструментарій дає змогу підтримувати в разі необхідності ділову активність бізнесу в періоди кризових явищ в економіці. За відповідних умов орендарями формується попит на придбання об'єктів державної власності, що забезпечує значну частку надходжень від приватизації індивідуально визначеного майна. Отже, існує безпосередній зв'язок між приватизаційними та орендними процесами щодо державного майна. Подаль-

шого дослідження потребує визначення ефективності застосування окремих управлінських інструментів, а особливо в контексті введення коригувальних коефіцієнтів орендних ставок для підвищення ділової активності підприємств та підприємців. В межах взаємозв'язку процедур оренди та приватизації необхідно науково обґрунтувати критерій, наприклад мінімальний коефіцієнт співвідношення від потенційних приватизаційних та орендних надходжень, за яким можливе прийняття остаточного рішення на користь того чи іншого інструмента.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Звіт про роботу Фонду державного майна України, хід та результати Державної програми приватизації у 2016 році. URL: www.spfu.gov.ua/usersfiles/docx/zvit-2016_10478.docx.
2. Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: Постанова Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/783-2016-p>.
3. Аналітичні довідки про роботу РВ ФДМУ по Сумській області. URL: www.spfu.gov.ua/ua/regions/Sumyhtml/spf-analytics.html.
4. Деякі питання управління державним майном: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 року № 316. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/316-2009-p>.
5. Деякі питання управління державним майном: Постанова Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2016 року № 783. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/783-2016-p>.
6. Індeksi споживчих цін за регіонами. URL: http://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2006/ct/cn_rik/isc/isc_u/arh_iscR_gr_u.htm.
7. Михайленко Д. Трансформація власності в процесі малої приватизації на регіональному рівні (на прикладі Сумської області). Ефективна економіка. 2016. № 2. URL: www.economy.nayka.com.ua/pdf/2_2016/46.pdf.