

ing of cash flows is carried out taking into account existing investment projects or company business plans by extrapolation of future cash flows for previous periods, while the indicator of used cash flows is important, and not the indicator of actual profit. Specifics of financial and economic examinations carried out in the context of both criminal cases on crimes directed against economic activity and those appointed by courts that relate to determination the amount of damage caused to a debtor or creditors as a result of the economic activities of the subjects are highlighted. The solution of the problem debated in the article can be realized only if as a result of the economic analysis the so-called concept of «existence of actual insolvency» the main causal factors affecting the market value of a company and the magnitudes of their influence will be considered separately. Thus, the approach proposed by the author will allow competent authorities initiating performing of expert recherche to have a body of evidence regarding of caused damage in a large amount to a debtor or creditors as a result of deliberate or false bankruptcy.

Keywords: deliberate and false bankruptcy, insolvency, economic analysis, market capitalization, financial and economic examination.

ЕКСПЕРТНА ПРАКТИКА: МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИРІШЕННЯ ЗАВДАНЬ ЕКОНОМІЧНИХ ТА ТОВАРОЗНАВЧИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.2018.56>

УДК 343.98

Т. В. Марченко, старший науковий
співробітник Харківського НДІСЕ
E-mail: tanyamarchenko@ukr.net

ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ПРИ ВИЗНАЧЕННІ РОЗМІРУ ЗАБОРГОВАНОСТІ З ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ВІДПОВІДНО ДО ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПРИМІЩЕННЯ

(науково-методична стаття)

Розглянуто особливості проведення судових економічних досліджень, пов'язаних з визначенням заборгованості з орендної плати за використання приміщень. Визначено правильність застосування орендних ставок відповідно до цільового призначення приміщень і їх вплив на розмір заборгованості.

Ключові слова: судова економічна експертиза, заборгованість з орендної плати, орендні ставки відповідно до цільового призначення приміщення.

Незважаючи на значну увагу держави до відносин оренди та реформ у земельній, житловій, підприємницькій сферах і прийняття нормативно-правових актів, спрямованих на заснування та упорядкування відносин

найму (оренди) нерухомого майна, сучасні відносини у сфері укладення й дії договорів найму (оренди) нерухомого майна характеризуються суперечливістю та нестабільністю. Отже, це негативно впливає на розвиток економічних відносин із використанням договорів найму (оренди) нерухомого майна, зумовлює правопорушення й спори між учасниками цих договорів.

Сьогодні одним із найпоширеніших видів спорів щодо договорів оренди нерухомого майна є спори про встановлення дійсної суми заборгованості з орендної плати та/або розірвання договору оренди.

Передача об'єктів в оренду здійснюється на платній основі, оскільки проведення оренди пов'язане з формуванням грошових потоків, які мають розподілятися між суб'єктами орендних відносин. Оскільки в умовах ринкової економіки використання майна в процесі підприємницької діяльності передбачає проведення амортизації основних фондів, одержання прибутків, формування ресурсів для їх відновлення або викупу, то розрахунок оплати за використання об'єктів орендарем має важливе значення. Така плата відображає відносини між орендарем і орендодавцем щодо розподілу між ними грошових потоків, пов'язаних із використанням об'єктів оренди.

Орендна плата – це кошти, що виплачуються орендарем орендодавцю за користування об'єктом оренди. Величина орендної плати, порядок, строки й форми її виплати обумовлюються в договорі оренди. Забезпечення виплати орендної плати в повному обсязі та в установлені строки є зобов'язанням орендаря. Розміри орендної плати можуть бути змінені тільки за погодженням сторін.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-ХІІ¹ (далі – Закон № 2269-ХІІ) методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються: для об'єктів комунальної власності – органами місцевого самоврядування.

Згідно зі ст. 19 Закону № 2269-ХІІ «орендна плата, установлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах». За договором оренди орендаря може бути зобов'язано використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду, та виробляти продукцію в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону. Орендар зобов'язаний використовувати та зберігати орендоване майно відповідно до умов договору, запобігати його пошкодженню, псуванню.

Якщо орендар у порушення умов договору не сплачував орендну плату, об'єкт оренди використовувався не за призначенням, без згоди орендодавця об'єкт оренди передано в користування іншим особам, проведено переобладнання приміщення без відповідних дозволів, капітальний ремонт не проводився (якщо цей обов'язок договором покладено на орендаря), то кожна з цих обставин, установлених судом, є окремою підставою для розірвання договору в судовому порядку з ініціативи орендодавця.

¹ Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ (зі змінами та доповненнями). URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

Від правильного визначення орендної ставки за використання нерухомого майна відповідно до цільового призначення залежить правильність нарахування розміру орендної плати. Так, якщо орендодавець, наприклад, передав у користування приміщення певного цільового призначення, а орендну ставку в договорі визначив не згідно з цільовим призначенням, що тягне за собою неправильне нарахування й відповідно перерахування орендної плати, то ця обставина також може бути підставою для розірвання договору в судовому порядку з ініціативи орендаря згідно зі ст. 784 ЦК України. У такому разі перед судовими експертами ставиться питання стосовно підтвердження розміру заборгованості з оплати оренди приміщення, цільове призначення якого та методика, на підставі якої проводиться розрахунок орендної плати, зазначені в договорі оренди, однак, у самому договорі оренди можуть бути неправильно застосовані вимоги методики розрахунку орендної плати щодо встановлених розмірів орендних ставок відповідно до цільових призначень.

Розглянемо суть питання на прикладі окремого договору та окремої методики розрахунку орендної плати.

Відповідно до умов договору оренди нежитлового приміщення (будівлі), орендодавець (Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради) передає, а орендар (Харківський приватний навчально-виховний комплекс) приймає в строкове платне користування нежитлові приміщення загальною площею 1000 м² (далі «майно», яке належить до комунальної власності територіальної громади м. Харкова та знаходиться на балансі Управління освіти адміністрації Київського району Харківської міської ради, у подальшому поіменоване «Балансоутримувач»). Майно передається в оренду з метою розміщення приватного навчального закладу.

Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Харкова та пропозиції її розподілу, затвердженої рішенням 12 сесії Харківської міської ради 6-го скликання від 23.12.2011 № 566/11¹ (далі – Методика). Ставка орендної плати складає 10 %. Орендна плата перераховується: 30 % – на поточний рахунок балансоутримувача, 70 % – до міського бюджету.

Договором передбачено, що розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, централізованих цін і тарифів, затверджених у встановленому порядку, які безпосередньо впливають на розрахунок орендної плати. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов договору. Зміни й доповнення, що вносяться до договору оренди, розглядаються сторонами протягом 10 днів і оформлюються додатковими угодами, які є невід'ємними частинами договору.

¹ Методика розрахунку плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Харкова та пропозиції її розподілу від 23.12.2011 № 566/11. URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

Відповідно до додаткової угоди № 1 до зазначеного договору оренди пункти щодо визначення площі приміщення та мети використання викладені в такій редакції: майно передається в оренду з метою використання: приватний навчальний заклад – 50 м²; дитячий клуб – 150 м², дошкільний навчальний заклад – 800 м². Ставка орендної плати складає 10 %, 5 %, та 1 % відповідно. Тобто цією додатковою угодою було змінено цільове призначення (мету використання) орендованого майна, що стало підставою для зменшення ставки орендної плати та відповідно розміру орендної плати, яку повинен сплачувати орендар – Харківський приватний навчально-виховний комплекс за оренду нежитлових приміщень загальною площею 1000 м².

Однак, проаналізувавши Методику, експерт доходить висновку про те, що в додатковій угоді № 1 до договору оренди ставка орендної плати в розмірі 1 %, застосована для розміщення дошкільного навчального закладу, не відповідає Методиці. Цю Методику розроблено з метою вдосконалення та впорядкування єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Харкова за договорами оренди, що укладаються уповноваженим органом Харківської міської ради – Управлінням комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради (далі – Управління), а з його дозволу – комунальними підприємствами, установами, організаціями, яким майно передано в господарське відання та оперативне управління.

Орендна плата за цією Методикою розраховується таким чином. Визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується в договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший і наступні місяці оренди.

Орендна ставка за використання нерухомого майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Харкова, встановлена залежно від цільового призначення, відповідно до якого орендар використовує майно. Розмір цієї ставки – від 1 до 100 %. Найвища ставка (100 %) застосовується для казино, інших гральних закладів, гральних автоматів. Найнижчі ставки (1 %) – для розміщення: закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей і установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів; державних і комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей і молоді) та дошкільних навчальних закладів; закладів соціального обслуговування для сімей, дітей і молоді, що утримуються за рахунок державного бюджету, зокрема, центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей і молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей і мо-

лоді та розміщення творчих спілок, громадських, релігійних і благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності; розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності та становить не більш як 100 м².

Відповідно до додатка № 2 до Методики орендні ставки за використання нерухомого майна, що знаходиться в комунальній власності територіальної громади м. Харкова, відповідно до цільового призначення становлять:

- розміщення приватних навчальних закладів – 10 % (п. 14);
- розміщення дитячих клубів – 5 % (п. 21);
- розміщення державних і комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей і молоді) та дошкільних навчальних закладів – 1 % (п. 25).

Тобто, виходячи з даних щодо встановлених розмірів орендних ставок, наведених в додатку № 2 до Методики:

— на розміщення дитячих клубів, до яких застосовується орендна ставка – 5 %, не встановлено обмеження щодо форм власності – приватна, комунальна або державна;

— орендна ставка в розмірі 1 % на рік має застосовуватися лише для навчальних закладів (дошкільних, позашкільних) лише з державною або комунальною формою власності.

Відповідно до Закону України «Про освіту» від 05.09.2017 № 2145-VIII¹ (далі – Закон № 2145-VIII) система освіти – сукупність складників освіти, рівнів і ступенів освіти, кваліфікацій, освітніх програм, стандартів освіти, ліцензійних умов, закладів освіти та інших суб'єктів освітньої діяльності, учасників освітнього процесу, органів управління у сфері освіти, а також нормативно-правових актів, що регулюють відносини між ними.

Згідно зі ст. 10 Закону № 2145-VIII невід'ємними складниками системи освіти є: дошкільна освіта; повна загальна середня освіта; позашкільна освіта; спеціалізована освіта; професійна (професійно-технічна) освіта; фахова передвища освіта; вища освіта; освіта дорослих, у тому числі післядипломна освіта.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про дошкільну освіту» від 11.07.2001 № 2628-III² (далі – Закон № 2628-III) систему дошкільної освіти становлять: заклади дошкільної освіти незалежно від підпорядкування, типів і форми власності; наукові та методичні установи; органи управління освітою; освіта й виховання в сім'ї.

Згідно з ч. 1 ст. 15 Закону № 2628-III форма власності закладу дошкільної освіти визначається відповідно до законодавства. Згідно з ч. 2 ст. 15 цього Закону статус державного має заклад дошкільної освіти, заснований на державній формі власності. Відповідно до ч. 3 ст. 15 Закону № 2628-III статус комунального має заклад дошкільної освіти, заснований на комуналь-

¹ Про освіту : Закон України від 05.09.2017 № 2145-VIII. URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

² Про дошкільну освіту : Закон України від 11.07.2001 № 2628-III (зі змінами та допов.). URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

ній формі власності. Згідно з ч. 4 ст. 15 цього Закону статус приватного має заклад дошкільної освіти, заснований на приватній формі власності.

Відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону України «Про позашкільну освіту» від 22.06.2000 № 1841-III¹ статус державного має заклад позашкільної освіти, заснований на державній формі власності; статус комунального має заклад позашкільної освіти, заснований на комунальній формі власності; статус приватного має заклад позашкільної освіти, заснований на приватній формі власності.

Тобто «державна та комунальна» – це форма власності, а «позашкільні та дошкільні» є видами навчальних закладів освіти, що відповідно до законодавства можуть бути державної, комунальної або приватної форми власності.

У додатковій угоді до договору оренди нежитлового приміщення (будівлі) визначено єдину форму власності – «приватну». Іншу форму власності – державну або комунальну в додатковій угоді не визначено. Харківський приватний навчально-виховний комплекс за своєю організаційно-правовою формою є приватною організацією та єдиним орендарем приміщень. Отже, дошкільний навчальний заклад, зазначений у додатковій угоді належить до приватної форми власності та входить до переліку приватних навчальних закладів, для яких ставка орендної плати відповідно до Методики складає 10 % на рік.

Таким чином, згідно з Методикою:

— для розміщення приватного навчального закладу застосовується орендна ставка – 10 %;

— для розміщення дитячого клубу (із будь-якою формою власності) застосовується орендна ставка – 5 %;

— для розміщення дошкільного навчального закладу з будь-якою іншою формою власності, крім комунальної або державної (у цьому випадку орендар приміщення за своєю організаційно-правовою формою є приватною організацією), застосовується орендна ставка – 10 %.

Застосування орендної ставки в додатковій угоді до договору оренди нежитлового приміщення при нарахуванні орендної плати орендарю, що не відповідає цільовому призначенню орендованого приміщення, визначеному в Методиці, може призвести до недонарахування й неперерахування орендної плати орендодавцю та до міського бюджету.

Таким чином, при вирішенні аналогічних питань щодо підтвердження розміру заборгованості з оренди комунального майна, з приводу чого виникають спори сторін, необхідно уважно слідкувати за визначеними ставками орендної плати відповідно до цільового призначення приміщення. Наведений аналіз чинного законодавства України щодо визначення правильності застосування орендної ставки може допомогти при проведенні експертних досліджень, пов'язаних із установленням дійсного розміру заборгованості з орендної плати при вирішенні судових господарських спорів.

¹ Про позашкільну освіту : Закон України від 22.06.2000 № 1841-III (зі змінами та допов.). URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЦЕЛЕВЫМ НАЗНАЧЕНИЕМ ПОМЕЩЕНИЯ

Марченко Т. В.

Значительная часть споров между сторонами в хозяйственной деятельности возникает по вопросу установления действительного размера задолженности по аренде коммунального имущества. Одна из причин этих споров является неправильно определенная и примененная арендная ставка при определении размера арендной платы. Размер и условия внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды между арендодателем (собственником) и арендатором, а основанием для начисления арендной платы за имущество, которое сдается в аренду, является договор аренды такого имущества. Применение арендной ставки при начислении арендной платы арендатору, которая не соответствует целевому назначению арендованного помещения, может привести к недоначислению и соответственно к неперечислению арендной платы арендодателю и в городской бюджет. В статье рассмотрен случай применения арендных ставок при заключении договора аренды и показано, как может измениться размер задолженности по арендной плате при неправильно определенной ставке арендной платы. Приведен анализ действующего законодательства Украины, который касается правильности их применения, а именно: проанализированы методические рекомендации об установленных арендных ставках за использование помещений в соответствии с целевым назначением на примере «Методики расчета арендной платы за имущество, которое находится в коммунальной собственности территориальной громады г. Харькова и пропорции ее распределения», утвержденной решением 12 сессии Харьковского городского совета 6-го созыва от 23.11.2011 № 566/11, и конкретного договора аренды. Приведенный анализ действующего законодательства Украины о применении ставок арендной платы может помочь при проведении экспертных исследований, связанных с установлением действительного размера задолженности по арендной плате при решении судебных хозяйственных споров.

Ключевые слова: судебная экономическая экспертиза, задолженность по арендной плате, арендные ставки в соответствии с целевым назначением помещения.

ISSUES ARISEN TO RENT ARREARS DETERMINATION ACCORDING TO THE PURPOSE OF PREMISE

Marchenko T. V.

A significant part of disputes between the parties in the economic activity arises on the issue of establishing the real of arrears amount for rent of communal property. One of reasons for these disputes is the wrongly defined and applied rental rate while determining the rental amount. Amount and terms of rent payment are established in the lease agreement between the lessor (owner) and the tenant, and the lease agreement for such property is the basis for charging rent for the leased property. Application of the rental rate for calculating the rent to the tenant that does not correspond to the purpose of the leased premises, may lead to under-charging and, accordingly, to the non-transfer of rent to the lessor and to the city budget. This article considers the case of application of rental rates while concluding a lease agreement and demonstrates how the rent arrears amount can change in the case of improperly determined rental rate. The analysis of current legislation of Ukraine is given, which is concern of their correct using, namely, the method recom-

mendations about established rental rates for premises using according to special purpose on example of "Methods of rental payment calculation for property, which is in communal property of Kharkiv territorial community and its distribution proportions", which was approved by 12th session of Kharkiv City Council of 6th convocation from 23.11.2011 № 566/11 and specific lease agreement are analyzed. Presented analysis of the current legislation of Ukraine on rental rates application can help while performing forensic researches related to establishment of real arrears amount for rent while resolving litigious economic disputes.

Keywords: forensic economic examination, arrears on rent, rental rates in accordance with the intended purpose of premise.

DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.2018.57>

УДК 343.98:620.21

В. М. Губарева, старший науковий співробітник Харківського НДІСЕ
E-mail: victoriy2006@ukr.net

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБЛАДНАННЯ ТА МАШИН З УРАХУВАННЯМ ЗНИЖЕННЯ ЯКОСТІ ВІД ЗНОСУ

Надано перелік вихідних даних, необхідних для зазначення в актах технічного стану обладнання, що потрібні для проведення експертиз. Розглянуто певні особливості визначення відсотка зносу, вартості обладнання та машин з урахуванням зниження якості від зносу.

Ключові слова: судово-товарознавча експертиза, акт технічного стану, фізичний, функціональний і економічний знос.

Одними з об'єктів товарознавчого дослідження, визначення вартості яких мають певні особливості та складності, є обладнання й машини різного спектра призначення, що були в експлуатації та мали певний відсоток зносу. Обладнання є досить частим об'єктом товарознавчого дослідження, вартість якого визначається в рамках кримінальних проваджень, господарчих і цивільних справ, при зверненнях суб'єктів підприємницької діяльності (оцінювання майна при передачі його іншим власникам, виділення частки майна тощо).

Відмінності проведення такого виду експертиз обумовлюється тим, що експерт-товарознавець у межах своїх спеціальних знань не може оцінити технічний стан, наявність дефектів, можливі переобладнання та відповідність обладнання й машин вимогам певних ДСТУ (порівняно з можливістю проведення досліджень відповідно до ДСТУ, наприклад, взуття, предметів одягу). Визначення працездатності обладнання й машин, відсотка зносу є одним із основних факторів, які впливають на формування ринкової ціни та її визначення в межах усіх підходів до оцінювання майна.

Для встановлення технічного стану обладнання й машин експертом складається клопотання про залучення фахівців, які мають спеціальні знання в певній галузі, для проведення огляду обладнання й машин і складання акта технічного стану або проведення комплексної експертизи з визначення то-