

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА

**Г.В. Лебедик, кандидат економічних наук.
Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка**

© Лебедик, Г.В., 2014.

Стаття отримана редакцією 03.06.2014 р.

Вступ. Незважаючи на широке застосування оренди, як одного з найбільш ефективних способів придбання основних засобів, до цих пір залишається велика кількість невирішених питань. Визначення орендної плати викликає на практиці чи не найбільше труднощів через недостатність нормативної бази. Дослідження методичних аспектів цієї проблеми є нечіткими та недостатніми.

Огляд джерел останніх досліджень і публікацій. Проблемами розрахунку орендної плати займаються економісти, правовики, серед яких М. Горбенко, А. Вискуб [1], І.В. Кошкалда [3], Ж. Семенченко [4] та інші вітчизняні й зарубіжні науковці. Ці автори внесли пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правового забезпечення використання державного майна, розглянули теоретичні та практичні аспекти управління державною власністю. Проте питання здійснення розрахунку орендної плати вивчали лише Г.С. Дергільова [2], Я.Б. Усенко [5]. Їх дослідження свідчать, що багато питань залишаються ще невирішеними. Розвиток орендних відносин значною мірою залежить від економічно обґрунтованих розмірів орендної плати та досконалості методики її розрахунку, зокрема за використання державного майна.

Метою статті є дослідження діючої методики розрахунку орендної плати на державних підприємствах та виявлення напрямів удосконалення.

Основний матеріал і результати. Орендуючи основні засоби державних підприємств, держава як власник установлює єдині засади визначення розміру орендної плати на всій території країни. Протягом часу, відколи Україна здобула незалежність, методика розрахунку орендної плати змінювалася неодноразово. Так, законодавством України в 1992 році визначено, що орендна плата за державне майно розраховується за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Перша методика розрахунку плати за оренду майна державних підприємств і організацій була затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 19 серпня 1992 року № 482. Орендну плату було встановлено на рівні 5% від розрахункового доходу, і зміна розміру орендної плати залежно від темпів інфляції не передбачалася.

У наступній методиці розрахунку й порядку використання плати за оренду майна державних підприємств та організацій від 12 листопада 1993 року № 923 розрахунки орендної плати здійснювалися залежно від вартості орендованого майна. Принципове значення мало запровадження коригування розміру орендної плати відповідно до індексу інфляції.

Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду основних засобів державних підприємств від 4 жовтня 1995 року № 786 запроваджено обмеження розміру орендної плати 5% від вартості орендованого майна [5].

Після внесення у грудні 1997 року чергових змін і доповнень до закону про оренду, зумовлених прийняттям Конституції України, Постановою Кабінету Міністрів України від 18 травня 1998 року № 699 були внесені зміни до постанов з питань регулювання орендних відносин, що були затверджені раніше. Отже, положення Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна вже не поширювалися на оренду комунального майна; ставки за оренду нерухомого майна державних підприємств було вперше уніфіковано для всієї території країни і визначено централізовано.

Уточнено формули розрахунку орендної плати за нерухоме майно та вимоги до експертного оцінювання об'єктів оренди. Було здійснено перехід від розрахунку орендної плати за цілісні майнові комплекси на підставі прибутку підприємства до передачі його в

оренду до її визначення, залежно від вартості основних засобів з урахуванням фондівіддачі та інших показників.

Найбільшим недоліком у законодавстві на той момент було обмеження рівня орендної плати. Проте Законом України від 20 травня 1999 року № 685-XIV «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» передбачено такі зміни: по-перше, максимальну річну орендну ставку за цілісні майнові комплекси державних і комунальних підприємств збільшено з 5 до 10% від вартості орендованого майна; по-друге, скасовано обмеження орендної плати за нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно; по-третє, знято обмеження орендної плати у разі визначення орендаря за конкурсом [5].

Реалізація нових положень законодавства у Методиці розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна виявилася досить складним завданням. Постановою від 19 січня 2003 року № 75 Кабінет Міністрів України затвердив зміни та доповнення до Методики, головними з яких є такі: скасовано обмеження рівня орендної плати 5% від вартості орендованого майна; уперше запроваджено диференційовані ставки за оренду цілісних майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів. В основу диференціації покладено надані Мінекономіки дані про фондівіддачу галузей за три останні роки. Відповідно до вимог закону про оренду, максимальна ставка не перевищує 10% від вартості цілісного майнового комплексу; уперше встановлено мінімальну орендну ставку для іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна – на рівні 5% від вартості цього майна; уперше запроваджено добову та погодинну орендну плату; уперше передбачено розподіл орендної плати за більшість об'єктів оренди між державним бюджетом і підприємством – балансоутримувачем державного майна або між підприємством-орендодавцем і державним бюджетом.

Подальше вдосконалення методики розрахунку орендної плати знайшло своє відображення у більше ніж 16-ти змінах, що внесені згідно з постановами Кабінету Міністрів.

Відповідно до діючої методики, порядок розрахунку передбачає: визначення розміру річної орендної плати, на основі якої, за потреби, встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, котра фіксується у договорі оренди.

У випадку, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць розраховується шляхом корегування розміру орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. При чіткому визначенні порядку індексації орендної плати у договорі таке корегування розміру орендної плати не вважається зміною розміру орендної плати й не потребує внесення відповідних змін до договору оренди [4].

Результати аналізу оренди основних засобів державних підприємств показали, що, незважаючи на постійне вдосконалення методик, недоліків та проблем у методології розрахунку орендної плати ще багато, це насамперед визначення її розміру.

Варто звернути увагу на те, що орендна плата повинна покривати витрати орендодавця і, як правило, до її складу включаються такі складові:

- сума амортизаційних відрахувань за зданим в оренду об'єктом;
- сума податку на землю за зданими в оренду будівлями і спорудами разом із земельними ділянками;
- частина загальногосподарських витрат, що належить до частини виручки, отриманої від здавання майна в оренду;
- комунальні та інші витрати, безпосередньо пов'язані з обслуговуванням майна, зданого в оренду [3].

Пунктом 3 Методики № 786 наведено перелік витрат, що не включаються до орендної плати: «в орендну плату не включається оплата послуг, які відповідно до договору оренди зобов'язується надавати орендодавець, а також витрати на утримання орендованого майна. У суму орендної плати не включаються амортизаційні відрахування і витрати, пов'язані із відшкодуванням витрат орендодавця зі сплати податку на землю», далі йдеться, що «такі суми виплачуються орендарем окремо» [2]. Із наведеного найбільше питань виникає з приводу невключення амортизаційних відрахувань у суму орендної плати, адже відомо, що економічною сутністю орендної плати є саме відшкодування орендарем сум амортизаційних

відрахувань, нарахованих у зв'язку із зносом за час оренди основних засобів. Ця сума відрахувань і є однією необхідною складовою в структурі орендної плати.

Розділення у методиці орендної плати й інших платежів, вважаємо, пов'язано виключно з необхідністю контролю за правильністю розрахунків орендної плати за формулою, що наводиться у цьому документі, а також за правильністю використання ставок орендної плати.

У цілому ж, розглядаючи діючу методику нарахування орендної плати, зупинимось ще на декількох моментах:

– по-перше, відповідно до методики, у договорі оренди цілісного майнового державного підприємства рекомендується встановлювати, що сплата орендних платежів має відбуватися щоквартально в 5-денний термін від дати, встановленої для подання квартальних бухгалтерських звітів, а за IV квартал – у 10-денний термін від дати, встановленої для подання річного бухгалтерського звіту. Таким чином, закономірно постає питання про доцільність корегування розміру орендної плати на індекс інфляції щомісяця;

– по-друге, виникає питання щодо реальності орендної ставки у розмірі 100%, що встановлена для розміщення на орендованій площі казино, інших гральних закладів, гральних автоматів. А зважаючи на останні зміни у законодавстві щодо розміщення цих об'єктів за межами міста, такий рівень орендної ставки взагалі є економічно не виправданим;

– по-третє, у переважній більшості випадків розрахунки орендної плати здійснюються на підставі експертних оцінок вартості об'єктів оренди, які досить часто є заниженими;

– по-четверте, мета орендодавця – отримання фінансової вигоди від здавання майна в оренду. Важливе значення при цьому має визначення величини орендної плати, що компенсує витрати на придбання та обслуговування обладнання, його фізичне і моральне старіння, а також забезпечення отримання певної норми дохідності. Установлені ставки визначають норму додаткового прибутку, а інфляційний чинник повинен забезпечувати можливість відтворення об'єкта оренди із часом.

Плату за оренду можна порівняти з покупкою, індекс інфляції являє собою середньозважене зростання цін за відповідний період часу. Отже, інфляційний чинник у формулі розрахунку суми орендної плати відіграє основну роль, що дозволить у майбутньому без втрат придбати нові основні засоби, тобто об'єкти оренди. Дослідимо динаміку споживчих цін і цін виробників (таблиця 1).

Індекс споживчих цін (індекс інфляції) є показником зміни у часі цін і тарифів на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання. Розрахунок індексу споживчих цін виконується на базі даних про зміни цін, одержаних шляхом щомісячної ресстрації цін і тарифів на споживчому ринку, та даних про структуру споживчих грошових витрат усього населення, отриманих за даними вибіркового обстеження умов існування домогосподарств.

Індекс цін виробників промислової продукції є показником зміни у часі цін у сфері промислового виробництва. Розраховується щомісячно на основі цін на промислову продукцію за вибіркоким колом підприємств. Базою зважування є дані щодо обсягу реалізованої продукції у вартісному вираженні.

Індекс цін на будівельно-монтажні роботи характеризує динаміку цін у будівництві. Розраховується щомісячно на основі даних про ціни придбання матеріальних ресурсів за вибіркоким колом будівельно-монтажних та ремонтних організацій. Базою зважування є дані щодо фактичних витрат на будівельно-монтажні роботи.

Індекс цін інвестицій в основний капітал розраховується як агрегований з індексів цін на будівельно-монтажні роботи, машини й обладнання, інші капітальні роботи і витрати з урахуванням частки цих складових у загальному обсязі інвестицій.

Таблиця 1. Динаміка споживчих цін та цін виробників у 2005 – 2010 рр.

(відсотків до попереднього року)

Рік	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Індекс споживчих цін	105,2	109,0	113,5	109,1	112,8	125,2
Індекс цін виробників промислової продукції	107,6	120,5	116,7	109,6	119,5	135,5
Індекс цін інвестицій в основний капітал	105,9	115,0	120,7	113,0	116,0	127,0
Індекс цін на будівельно-монтажні роботи	103,9	120,2	125,6	123,5	123,1	135,3

Аналіз даних Держкомстату України переконливо свідчить, що індекс споживчих цін (відображає темпи інфляції) не завжди відповідає темпам зростання цін інвестицій в основний капітал та цін на будівельно-монтажні роботи, які значно більше впливають на вартість об'єктів оренди. Автор вважає, що у розрахунках розміру орендної плати доцільно використовувати принаймні середньозважений індекс цін, більш обґрунтованим буде вибір індексу цін залежно від об'єкта оренди: якщо це будинки та споруди, то корегування роботи на індекс цін на будівельно-монтажні роботи, якщо машини, обладнання та інші основні засоби – індекс цін інвестицій в основний капітал.

Недоліком методики розрахунку орендної плати є невідповідність запропонованих у ній орендних ставок у розрізі цільового призначення даним класифікатора видів економічної діяльності, що ускладнює укладення та підписання договорів оренди. І взагалі незрозумілий розподіл окремих видів діяльності за групами, для яких застосовуються різні орендні ставки. Так, під час розподілу рівня орендних ставок за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств в одну групу потрапили, наприклад, такі види діяльності, як організація виставкової діяльності та тютюнова промисловість, а ще в одну групу одночасно ввійшли організація концертно-видовищної діяльності та лікеро-горілчана й виноробна промисловості. На думку автора, за всіма можливими ознаками групування видів діяльності має бути іншим як за специфікою здійснення цих видів діяльності, так і за відповідними економічними й соціальними пріоритетами для держави та за рівнем їх прибутковості.

Такі приклади можна навести, розглядаючи й інші групи орендних ставок за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств та рівні орендних ставок за використання нерухомого державного майна. Зокрема, незрозумілим є встановлення ставки у розмірі 30% за розміщення фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, банкоматів, у цю ж групу ввійшли ресторани з нічним режимом роботи та оператори телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, у той час як розміщення клірингових установ (які за своєю суттю є фінансовою установою) віднесено до групи з рівнем орендної ставки на рівні 20% одночасно з розміщенням майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів і приватних закладів охорони здоров'я.

Установлено ставки за розміщення комп'ютерних клубів та Інтернет-кафе на рівні 10%, до цієї ж групи віднесено розміщення ветеринарних аптек, рибних господарств, при цьому ж стосовно розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту, встановлено ставку на рівні 17%.

Отже, бачимо, що окремі пункти постанови не відповідають КВЕД, не спрямовані на захист соціальних пріоритетів, не мають зв'язку з економічними результатами діяльності, хоча неодноразово у пресі зазначалося, що розмір орендної плати за користування державним нерухомим майном визначається відповідно до спеціальної методики з урахуванням соціальних принципів, зокрема підходу до стимулювання тих або інших сфер бізнесу, які, на думку розробників методик, є менш дохідними або більше потрібні населенню.

При цьому на вторинному ринку розмір орендної плати за користування нерухомим майном визначається на ринкових засадах, тобто формується на підставі наявних попиту та пропонування; принципово залежить від типу приміщення і за вартісними характеристиками поділяється на три групи: торгові; офісні; складські й виробничі приміщення. Найвища орендна плата сплачується за приміщення на першому поверсі з окремим входом, фасадом на вулицю тощо.

Несуттєво різняться орендна плата за приміщення, розташовані на верхніх поверхах адміністративних будівель (офісних центрів) і відповідають вимогам офісної нерухомості. Розмір орендної плати за складські та виробничі приміщення є набагато меншим (як правило, це приміщення неопалювані, без інженерних комунікацій, розташовані на околиці міста, площею близько 1000 м² і більше).

На величину орендної плати на вторинному ринку також впливає так званий масштабний чинник: приміщення, великі за площею, здаються в оренду за меншу орендну плату з розрахунку за 1 м², а приміщення чи їх частини малої площі (10 – 50 м²) – за суттєво вищу.

Принциповою відмінністю між державними об'єктами оренди та такими, що пропонуються на вторинному ринку, є насамперед різний фізичний стан нерухомості та різні можливості вибору її цільового використання, від якого, у свою чергу, суттєво залежить розмір орендної плати.

Завищені орендні ставки призводять до зниження попиту на державне майно. При цьому навіть проведення конкурсу, передбачене Методикою, не підвищує ефективність таких операцій, частіше за все на конкурс надходить лише одна заява, а відповідно це перетворюється на формальну процедуру, що підвищує витрати на здійснення орендних операцій. Зважаючи на те, що орендні ставки не можна вважати обґрунтованими за жодною ознакою і порівняно з ринковими ставками вони значно вищі, доцільно було б знизити базові ставки, що дозволило б конкурсу зробити не «формальністю», а реальним показником попиту на державне майно.

Висновки. З метою вдосконалення діючої методики розрахунку орендної плати, наближення рівня орендних ставок до ринкових реалій та одночасного врахування соціальних аспектів, на нашу думку, необхідно в першу чергу виділити основні аспекти й чинники, які мають впливати на рівень орендних ставок, та розробити відповідні коефіцієнти, що дозволять привести у відповідність вартість орендованих приміщень до їх якісних характеристик.

Урахування вищеназаних факторів дозволить підвищити ефективність орендних операцій державного майна і наблизить рівень орендних платежів до ринкових реалій. А з метою дотримання соціальних принципів державі необхідно використовувати знижувальні коефіцієнти.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Горбенко М. Орендні відносини в умовах ринкової економіки / М. Горбенко, А. Вискуб // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2008. – № 11. – С. 15–19.
2. Дергільова Г.С. Удосконалення методики розрахунку орендних платежів у ринкових умовах господарювання / Г.С. Дергільова // Економічна стратегія і перспективи розвитку сфери торгівлі та послуг. – Х., 2005. – Вип.1. – С.16–23.
3. Кошкалда І.В. Вплив окремих факторів на величину орендної плати / І.В. Кошкалда // Сучасні проблеми економіки сільського господарства та АПК. – Суми, 2003. – Ч.2. – С. 43.
4. Семенченко Ж. Аренда помещений / Ж. Семенченко, Н. Дзюба, М. Бойцова. – 8-е изд., перераб. и доп. – Х.: Издательский дом «Фактор», 2007. – 208 с.
5. Усенко Я.Б. Аренда и субаренда госимущества: новое в методике расчета платы // Справочник экономиста. – 2007. – № 4. – С. 49–54.
6. Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджена Постановою КМУ від 04.10.1995 № 786 [Електронний ремурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main>.

УДК 656. 076.

Лебедик Галина Володимирівна, кандидат економічних наук, ст. викладач кафедри обліку та аудиту. Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. **Особливості розрахунку орендної плати за використання державного майна.** Досліджено особливості розрахунку орендної плати за державне майно, уточнено методику розрахунку орендної плати, зокрема обґрунтовано використання під час розрахунку розміру орендної плати індексу цін залежно від об'єкта оренди, а також системи коефіцієнтів, що дозволить наблизити рівень орендних ставок до ринкових реалій.

Ключові слова: оренда, орендна плата, державне майно, індекс інфляції.

УДК 656. 076.

Лебедик Галина Владимировна, кандидат экономических наук, ст. преподаватель кафедры учета и аудита. Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка. **Особенности расчета арендной платы за использование государственного имущества.** Исследованы особенности расчета арендной платы за государственное имущество, уточнена методика расчета арендной платы, в частности обосновано использование во время расчета размера арендной платы использовать индекса цен в зависимости от объекта аренды, а также системы коэффициентов, которая позволит приблизить уровень арендных ставок к рыночным реалиям.

Ключевые слова: аренда, арендная плата, государственное имущество, индекс инфляции.

УДК 656. 076.

Lebedyk Galyna, PhD, lecturer, the Accounting and Auditing Department, Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University. **Features of the calculation of rent for the use of state property.** The features of the calculation of the rent for state property usage have been studied; the method of calculating rent has been improved; particularly, it has been reasoned to use the index of prices depending on the subject of rent when calculating the amount of rent. The system of coefficients, which will bring the level of rents to market realities has been suggested.

Keywords: lease, rent, state property, index of inflation.