

УДК 336. 13:255

**Безгубенко В. Ю.,***кандидат економічних наук, старший викладач кафедри міжнародних фінансів  
Тернопільського національного економічного університету*

## **РОЗВИТОК ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ТА КОНЦЕПТУАЛІЗАЦІЯ ОРЕНДИ ОБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ**

*Досліджено основні етапи розвитку орендних відносин, узагальнено підходи щодо визначення оренди та запропоновано на основі сучасних теоретичних підходів і методологічних змін у фінансовій науці та сутності державної власності концептуалізацію поняття оренда об'єктів державної власності*

**Ключові слова:** оренда, власність, державна власність, лізинг, оренда об'єктів державної власності.

*Исследованы основные этапы развития арендных отношений, обобщено подходы к определению аренды и предложены на основе современных теоретических подходов и методологических изменений в финансовой науке и сущности государственной собственности концептуализацию понятия аренда объектов государственной собственности*

**Ключевые слова:** аренда, собственность, государственная собственность, лизинг, аренда объектов государственной собственности.

*The main stages of the development of leasing relations are investigated, generalized approaches to the definition of lease and offered on the basis of modern theoretical approaches and methodological changes in financial science and the nature of state ownership conceptualization of the concept of lease of public domain's objects*

**Keywords:** rent, property, state ownership, leasing, lease of public domain's objects.

**Постановка проблеми.** Управління об'єктами державної власності в Україні передбачає їх передачу в договірне, строкове користування фізичним та юридичним особам за відповідну плату. Найбільш поширеним способом такої передачі є оренда. Якщо надходження до Державного бюджету України від приватизаційних процесів – це дискретний (одноразовий) грошовий потік, то фінансові надходження від тимчасового платного користування об'єктами державної власності є регулярними, з рівномірними часовими інтервалами. Крім цього, в строкове платне користування, зокрема в оренду, держава передає об'єкти державної власності, які не підлягають

приватизації і залишаються в її власності та не повертаються орендарям інвестовані в об'єкти за час оренди кошти.

Практика орендних відносин відома з давніх часів. Проте на сучасному етапі суспільного розвитку оренді не приділяється достатня увага як методу управління об'єктами державної власності та як джерелу наповнення Державного бюджету України.

**Аналіз основних досліджень та публікацій.** Теоретичним підвалинам і прагматичі управління державною власністю присвячені роботи С. Архієреєва, В. Дементьєва, А. Дорофєєвої, Є. Дудніка, С. Козакової, В. Кузнецова, О. Процьків, Є.Талапіної, М. Шкільняка, проблемам оренди об'єктів державної власності – дослідження вітчизняних вчених і практиків І. Озерова, В. Бандуріна, М. Білик, В. Семенюк, Я. Усенка.

Однак у вітчизняній фінансовій науці не достатньо акцентується увага на дослідженні сутності державної власності, оренди її об'єктів як фінансових явищ, формуванні фінансової стратегії, політики і тактики управління об'єктами державної власності загалом та оренди зокрема, з визначенням їхньої мети та фінансових домінант, не відпрацьована методика оцінки ефективності оренди об'єктів державної власності та ефектів, які при цьому виникають, у контексті впливу на фінансову безпеку держави.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження є визначення етапів розвитку оренди і підходів щодо використання оренди об'єктів державної власності як одного із методів управління.

**Виклад основного матеріалу.** Оренда є одним із найбільш давніх фінансових явищ в історії суспільного розвитку. Перші письмові згадки про орендні відносини датовані 4500 р. до н. е., і являють собою звітність про рухоме і нерухоме майно правителів. Документи звітності засвідчують зародження та швидкий розвиток у державах Месопотамії приватної власності і товарно-грошових відносин. З метою регламентації цих відносин держава у законодавчому порядку визначила умови торгівлі, найму та оренди.

У збірці законів Ліпід-Імтара (XX-XIX ст. до н. е.) вперше йшлося про регламентацію орендних відносин як суттєвої складової економіки Стародавнього Вавилону [1, с. 58]. Орендні відносини та відносини найму регламентувались і законами Хаммурапі. Орендна плата могла становити третину або навіть половину одержаного врожаю. Суб'єктами орендних відносин були власник поля і орендар.

На території України відносини тимчасового платного користування відомі з княжої доби, зокрема оренда землі (орендарями боярських і монастирських земель були селяни). У період Київської Русі відносини тимчасового володіння та користування називали по-різному – “зйом”, “найм”. Об'єктом найму могло бути не лише майно, відомі також “найм робочої сили” і його різновид – “найм в учні” [2, с. 32]. Термін “зйом” застосовували в разі найму земельних ділянок, житлових і нежитлових приміщень.

Терміни “оброк” та “дань” поширені у давньоруських літописах. Суть терміна “оброк” тотожна змісту поняття “оренда” як строкового або безстрокового користування нерухомим майном, що впливає із договору найму. Оброк був платою державі та монастирям за публічні торги, міські торгові місця, лавки, харчевні, перевезення, вітряки, рибні улови та інші угіддя. У XVI ст. були відомі факти надання в оброк поселень разом із селянами. Поряд з цим оброк тлумачився як “державна подать”, за відсутності чіткого розмежування між державним і замковим (маєтковим) управлінням. Надання оброку селянам супроводжувалося їхніми зобов’язаннями у вигляді повинностей щодо виконання робіт або у натуральній формі – продукту [1].

Під час розвитку міжнародних економічних зв’язків і приєднання польських земель (унаслідок поділу Польщі) до Російської імперії термін “оренда” почали застосовувати на території України щодо передачі в тимчасове користування великих земельних ділянок, а пізніше як дохідний для наймача (орендаря) вид найму [2].

Так, російський фінансист І. Озеров у своїй праці “Основи фінансової науки” стверджував, що в епоху Стародавнього світу держава здійснювала управління землею завдяки використанню рабів. За умов використання і зростання продуктивності найманої праці, ефективне управління землею стало можливим за допомогою орендних відносин [3, с. 79]. В Росії, здавна, земля належала казні. Однак особливість управління землею була зумовлена тим, що разом із землею казні належали кріпаки, що проживали на цій території (усі операції зі зміни власника землі відбувалися з віддачею і людей, що на ній проживали). Вважалось, що оскільки тільки поверхня землі може знаходитись у приватній власності, то повітря і надра належать державі, а тому введення на них регалій є цілком правомірним [3, с. 50]. Регалії в обсягах і структурі доходів держави займали місце між доменами та податками. Ще у 1909 р. І. Озеров стверджував, що надання землі в оренду повинно здійснюватись на основі торгів та за ринковими цінами (а не за митним принципом, у формі державного мита) для максимального підвищення ефективності використання домен та збільшення надходжень плати до казни [3, с. 79]. Домени використовувались за допомогою оренди: при мало інтенсивному господарюванні оренда носила короткостроковий характер, а при підвищеній інтенсивності та більших затратах орендаря – довгостроковий (орендар не зможе в короткий термін повернути свої затрати) або “вічноспадковий” [3, с. 79].

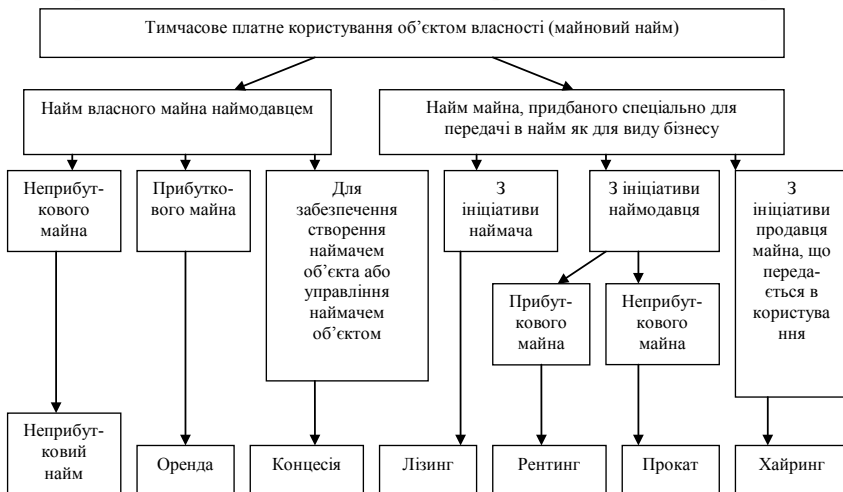
При правлінні Петра I на казенних територіях, заселених селянами, була введена орендна плата за використання землі – оброк. Її особливість полягала в тому, що вона сплачувалась на користь поміщика, що відповідно зменшувало сплату податків державі селянами. У 1887 р. орендна плата та оброк були трансформовані в так звані “викупні платежі” з розстрочкою на 44 роки. Впродовж XIX ст. орендна плата становила більшу частину доходів російської казни [3, с. 87].

Згідно з тлумаченнями “Радянського енциклопедичного словника” (“Советский энциклопедический словарь”) за редакцією А. Прохорова, оренда (з пол. “*arrenda*”; лат. “*arrendare*” – “надавати в найм”) – це майновий найм, договір про надання майна у тимчасове використання за визначену винагороду [4, с. 72]. Найбільшого поширення набувала оренда землі, зокрема такі її види, як “іздолщина”, “іспольщина”, “суборенда” і “кропперство”.

В “Економічній енциклопедії” за редакцією С. Мочерного зазначається, що оренда – це майновий найм, за яким одна сторона (орендодавець, наймодавець) надає іншій стороні (орендарю, наймачеві) майно в тимчасове користування за визначену плату [5].

У зарубіжних країнах оренда є засобом отримання нетрудового доходу отриманого власником землі та іншого нерухомого майна. Орендна плата включає процент на капітал, вкладений у майно його власником і ренту. Найбільшого поширення набула оренда землі, найм житлових і торгово-промислових приміщень, промислових та торгових підприємств [6, с. 81].

Однак в економічній науці та господарській практиці розрізняють різні типи та види оренди, як договірною тимчасового платного користування об’єктами власності, хоч дотепер відсутня єдина їхня класифікація. Так, для характеристики видів тимчасового платного користування використовують такі терміни: “найм” (стародавня мова – “найом”), “зйом”, “оброк”, “оренда”, “побутовий прокат”, “лізинг”, “хайринг”, “рейтинг”, “концесія” [2]. Подано, як найбільш загальну, класифікацію договірною тимчасового платного користування об’єктами власності, запропоновану Я. Усенко (рис. 1).



**Рис. 1. Класифікація видів тимчасового платного користування об’єктами власності [2, с. 61].**

Згідно з твердженнями українських економістів О. Юткевича, Й. Завадського, оренда ("lease gent") за строком поділяється на такі види: короткострокову (рентинг), середньострокову (хайринг) і довгострокову (лізинг) [7, с. 216].

Термінологічна багатоваріантність і різноманітність тлумачень та неправомірне отождоження чи узагальнення окремих з них (наприклад, оренди й лізингу), підміна або повна заміна понять, відсутність належного законодавчо-правового врегулювання призводять до неефективного використання об'єктів власності та зловживань, зокрема, щодо оренди об'єктів державної власності, що відповідно створює загрози як для майнової, так і для фінансової та національної безпеки держави.

Істотно вплинули на правове поле орендних відносин Господарський кодекс України (ГКУ) і Цивільний кодекс України (ЦКУ), які набули чинності 1 січня 2004 р. Із цього періоду договірні зобов'язання, зокрема щодо оренди, стали регулюватися двома кодексами. Так, законодавче регламентування оренди в Господарському кодексі України (ст. 238) передбачає, що за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає іншій (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. У користування за договором оренди може бути передане нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення), інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення або цілісний майновий комплекс [8].

Визначення оренди в цивільному та господарському законодавстві мають деякі відмінності. Так, у Цивільному кодексі України (ст. 759) визначено, що за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату на певний строк. Предметом договору найму (ст. 760 ЦКУ) може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживча річ), а також майнові права. Отже, згідно зі ст. 759 ЦКУ, найм і оренда є тотожними поняттями. Проте Господарський кодекс України не містить терміна "найм", а лише уточнює термін "оренда" щодо господарських правовідносин.

З огляду на вищевказане вважаємо, що в Цивільному кодексі України доцільно розмежовувати поняття "найм" та "оренда", зважаючи на відмінності мети цих фінансових послуг: найм – для задоволення особистих інтересів та інтересів домогосподарств, а оренда – для здійснення підприємницької та господарської діяльності. За умов невідповідності норм Цивільного та Господарського кодексів України щодо орендних відносин у вітчизняній практиці перевага надається нормам Господарського кодексу України.

Згідно з Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 14 "Оренда", оренда – це угода, за якою орендар набуває права користування необоротними активами за плату протягом погодженого з орендодавцем строку.

Фінансова оренда передбачає передачу орендарю всіх ризиків і вигод, пов'язаних з правом використання і володіння активом [9].

У Законі України “Про оренду державного та комунального майна” зазначається, що орендареві належить право власності на виготовлену продукцію та дохід (прибуток), отриманий від використання орендованого майна [10].

**Висновки.** Отже, проведений ретроспективний аналіз концептуальних положень сутності оренди загалом та оренди об'єктів державної власності зокрема дає можливість зробити висновок про однобічний і дещо гіпертрофований підхід з позицій юридичної, правової та договірної їхніх складових. Економічна складова відображає лише тимчасову передачу прав і передачу об'єкта оренди, а фінансова – зобов'язання орендаря сплачувати орендну плату та його право на отримання фінансових результатів від експлуатації об'єкта оренди.

Усе це потребує формування нової вихідної концептуальної моделі розуміння оренди об'єктів державної власності, що ґрунтується на фінансових засадах та принципах, з урахуванням сучасних теоретичних підходів і методологічних змін у фінансовій науці та сутності державної власності.

З урахуванням вищезазначеного оренду об'єктів державної власності доцільно розглядати у таких аспектах:

- як складне суспільно-економічне явище: політичне, фінансове, соціальне та морально-етичне. З позиції економічної теорії та фінансової науки пропонуємо розглядати оренду як явище, процес, фінансову послугу, складову фінансового ринку, об'єкт і метод фінансового механізму та державного управління;

- як систему відносин, основою якої є наявність суспільних, розподільних і перерозподільних відносин, та як об'єкт фінансової науки, оскільки оренда, будучи складовою фінансових відносин, впливає на рівень розподілу та перерозподілу валового внутрішнього продукту і обсяг національного багатства. В економічній науці суспільні відносини називають виробничими або економічними. Дослідження економічних відносин дає змогу охарактеризувати об'єкти і суб'єкти власності, операції, що з ними пов'язані, та їхні дії у певних соціально-економічних системах [11, с. 15];

- як складову фінансової системи. Оренда об'єктів державної власності характеризується розгалуженою системою фінансових відносин між суб'єктами фінансової системи держави щодо формування та використання фінансових ресурсів, доходів і видатків держави, а також щодо управління і розпорядження державною власністю;

- як складову фінансової політики держави, зокрема, бюджетної, податкової та інвестиційної;

- як фінансовий важіль та інструмент (може бути важелем через неподаткові надходження, доходи, податки та обов'язкові платежі, фінансові санкції; до інструментів варто зараховувати норми амортизації, ставки

орендної плати, штрафи, пеню, ставки податків та обов'язкових платежів [11, с. 95]), а також як складову загальних методів формування доходів бюджету (мобілізація доходів від підприємницької діяльності, від майна і майнових прав і державних угідь). Основними видами доходів при використанні методів формування доходів бюджету в процесі орендних відносин є частина прибутку державних підприємств, постійні доходи від здавання в оренду та платежі за ресурси і концесію [11, с. 158]. Оренда об'єктів державної власності формує первинні доходи (через заробітну плату, прибуток державного сектору економіки, надходження від державних угідь, непрямі податки), а отже, здійснює первинний розподіл валового внутрішнього продукту;

– як джерело фінансового забезпечення суб'єктів господарської діяльності: поряд з самофінансуванням, кредитуванням, бюджетним фінансуванням та інвестуванням [11, с. 95];

– як внутрішнє джерело фінансової санації підприємств.

Концептуалізація оренди об'єктів державної власності як економічного явища, на нашу думку, має враховувати сутнісні елементи державної власності і ґрунтуватись на основоположних принципах: суспільного вибору; раціоналізму; оптимальності; регуляторного впливу держави; суспільної результативності; суспільного нагляду.

Вважаємо, що оренда об'єктів державної власності як фінансове явище є системою грошових розподільних і перерозподільних відносин між її учасниками (державою, юридичними та фізичними особами, органами державної влади та управління) щодо передачі частини національного багатства у строкове платне користування та формування вартісного розподілу і перерозподілу валового внутрішнього продукту і національного доходу, формування і використання фінансових ресурсів у формі грошових потоків для задоволення суспільних потреб та інтересів.

### Література :

1. Історія економічних учень : підруч. / за ред. В. Д. Базидевича. – К. : Знання, 2004. – 1300 с.
2. Усенко Я. Б. Методичні проблеми класифікації видів надання майна у тимчасове платне користування / Я. Б. Усенко // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1999. – № 12. – С. 32-35.
3. Озеров І. Х. Основи фінансової науки. Вип. 1-й : Учення обь обыкновенних доходахъ. – Третье изд., исправленное и дополненное. – М. : Типографія Т-ва И. Д. Сытина, 1909. – 539 с.
4. Советский энциклопедический словарь / [гл. ред. А. М. Прохоров]. – М. : Советская энциклопедия, 1990. – 1630 с.
5. Економічна енциклопедія : [у 3-т. – редкол. : С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін.] – К. : Видав. центр "Академія", 2000. – Т. 3. – 952 с.
6. Экономическая энциклопедия. Политическая экономия : словарь. – М. : Советская Энциклопедия, 1972. – 560 с.

7. Осовська Г.В. Економічний словник / Г. В. Осовська, О. О. Юткевич, Й. С. Завадський. – К. : Кондор, 2007. – 358 с.
8. Господарський Кодекс України: за станом на 16 січня 2003 р. / Верховна Рада України. – офіц. текст. – К. : Кондор, 2005. – 208 с.
9. Оренда / П (С) БО14 [Електронний ресурс. – Режим доступу : <http://pro-u4ot.info/index.php?section=browse&CatID=92&ArtID=126&PHPSESSID=m7c vk8088jqitv76fpfs40jst1>
10. Про оренду державного та комунального майна : Закон України № 2269-12 від 10 квітень 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – С. 416; № 24. – С. 253.
11. Фінанси : підруч. / за ред. С. І. Юрія, В. М. Федосова. – К. : Знання, 2008. – 611 с.