

Зайцев О. В.

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри фінансів і кредиту
Сумського державного університету

Михайленко Д. Г.

старший викладач кафедри фінансів і кредиту,
Сумський державний університет

ФОРМУВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВЗАЄМОДІ 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.

Зайцев А. В.

кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры финансов и кредита
Сумского государственного университета

Михайленко Д. Г.

старший преподаватель кафедры финансов и кредита,
Сумского государственного университета

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 формирование 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.

Ph.D, Associate Professor of the Department of Finance and Credit
Sumy State University (Sumy, Ukraine)
orcid.org/000-0001-8292-4079

Mykhaylenko D.G.,

Senior Lecturer of the Department of Finance and Credit,
Sumy State University (Sumy, Ukraine)

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 problem is to justify further privatization of small-scale privatization objects.

The purpose of the article is the study of the transformation of lease relations into privatization with the determination of the need for its additional regulation, stimulation or leveling.

The tools of state policy are provided which ensure the rational use of state property in the procedure of lease. A rational state policy in the field of lease relations allows ensuring, on a long-term basis, a significant increase in revenues earmarked for the state budget. The relationship between privatization and lease processes at the regional level is proved. Paid use of state property forms the tenant's solvent demand under appropriate conditions, the final phase of which is the acquisition of ownership.

Further research needs to determine the effectiveness of the use of certain management tools, especially in the context of introducing adjustment rates for rental rates, to increase the business activity of enterprises and entrepreneurs. In the context of the relationship between lease and privatization procedures, the criterion must be scientifically substantiated, for example, the minimum ratio of potential privatization and lease receipts, which may be the final decision in favor of one instrument or another.

Keywords: 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 покупцями 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 надійшло 1028,558 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 та 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 достатньо чітко врегульована з правової точки зору. Крім того, за роки незалежності працівниками відповідних інститутів держави, на які покладено виконання орендної функції (в першу чергу, 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).

Таблиця 1.

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

Рік	Планові надходження	Фактичні надходження	Відсоток виконання плану
1	2	3	4
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	1060,3	127,7
2013	835	1054,3	126,2
2014	794,2	983,9	123,9
2015	544	1214,9	233,3
2016	615	1028,558	167,2

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 більше ніж в 2 рази (504,1 млн. грн. в 2007 році проти 1028,558 в 2016 році). За декаду відбулося 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 1060,3 млн. грн. відповідно з 606,3 млн. грн. у 2010 році;
- у 2015 році до 1214,9 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

приспосовуванням орендарів до нових ставок, відмовою від нерентабельної діяльності, складними економічними умовами. Зменшення надходжень не перекиває навіть застосування при розрахунку орендної плати індексів інфляції, передбачене Методикою розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу [2].

Таким чином, раціональна державна політика в сфері орендних відносин дозволяє забезпечити на довготривалому інтервалі суттєве зростання доходів, що спрямовуються до державного бюджету.

На регіональному рівні загальна по Україні тенденція підтверджується (табл. 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	у т.ч. договорів, за яким орендна плата становить		
		1 грн. в рік	інше	
1	2	3	4	5
2007	486	82	404	2759,4
2008	475	90	385	4161,7
2009	502	103	399	3875,9
2010	548	116	432	3967,8
2011	536	131	405	5676,4
2012	547	158	389	6679,0
2013	593	163	430	6597,6
2014	585	173	412	7077,1
2015	498	154	344	10619,8
2016	523	180	343	12633,5

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 в цілому 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, затвердженої 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, застосовуються у розмірі 45 відсотків установленого обсягу для орендарів – суб'єктів малого підприємництва і 80 відсотків установленого 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 [7, 8, 9, 10]. 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.

Таблиця 3.

Надходження від приватизації та оренди державного майна, що на момент приватизації перебувало в оренді, в 2007-2016 рр. 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), років
1	2	3	4	5	6
2007	4	502,18	4589	59,47	8,4
2008	5	2667,49	17437	232,26	11,5
2009	2	2184,08	18878	240,13	9,1
2010	3	5175	8640	108,35	47,8
2011	2	353,56	3253	39,93	8,8
2012	—	—	—	—	—
2013	1	97,78	1421	17,1	5,7
2014	2	328,08	7448	100,46	3,3
2015	2	538,6	7371	107	5
2016	1	122,6	1785	22,75	5,4

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

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.

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)
1	2	3	4	5	6
2007	4	502,18	9	880,7	0,57
2008	5	2667,5	5	2667,5	1
2009	2	2184,08	6	3179,7	0,69
2010	3	5175	3	5175	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	11969,4	46	14036,2	0,85

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

У чотирьох роках (2008, 2010, 2014, 2015 роки) надходження від приватизації забезпечувалися орендарями, які викупали 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. Подальшого 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 04.10.1995 №786. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/783-2016-п>.
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 КМ України від 25.03.2009 №316. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/316-2009-п>.
5. Деякі питання управління державним майном: Постанова КМ України від 02.11.2016 №783. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/783-2016-п>.
6. Індекси 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.Г. 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.
8. Зайцев, О.В. Механізми регулювання ринкового прибутку суб'єктів господарювання / О.В. Зайцев, В.В. Могильний // Сучасні питання економіки і права: збірник наукових праць. – К.: КиМУ, 2017. – Вип. 1. – 2(5,6). – С. 213-219. URL: <http://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/65452>.
9. Зайцев, О.В. Аналіз проблем та суперечностей у процесі приватизації державного майна / О.В. Зайцев, Д.Г. Михайленко // Проблеми системного підходу в економіці: збірник наукових праць. – К.: Національний авіаційний університет, 2017. – Вип. 6(62). Ч.1. – С. 76-80. URL: <http://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/67294>.
10. Зайцев, О.В. Пропозиції щодо розвитку міжнародного лізингу в Україні / О.В. Зайцев, Х.Ю. Парашенко // Економічні проблеми сталого розвитку : тези доповідей Міжнародної науково-практичної конференції ф-ту

економіки та менеджменту СумДУ, присвяченої дню науки в Україні, м. Суми, 18-22 квітня 2011 р. / Відп. за вип. проф. А. Ю. Жулавський. — Суми : СумДУ, 2011. — Ч.3. — С. 118-119.

Бібліографічний опис: Зайцев О.В. Формування та перспективи взаємодії орендних та приватизаційних відносин в процесі управління державним майном / О.В. Зайцев, Д.Г. Михайленко // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки». – 2018. – Вип. 28. Ч. 1. – С. 44-47.