

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Центр професійної та післядипломної освіти
Кафедра управління

Шифр _____

Наказ ректора про
затвердження теми

„До захисту допускається”
завідувачка кафедри
_____ Г.О.Швіндіна

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

на тему

**«Оренда – як ефективний спосіб управління
державним та комунальним майном»**

Здобувач вищої освіти

гр. ДС.мз – 71

Білоус І.Г.

Науковий керівник

к.е.н., доц. Валенкевич Л.П.

Нормоконтроль

Суми 2020 р.

Сумський державний університет

(назва вузу)

Факультет ЦПО Кафедра управління
Спеціальність 281 Публічне управління та адміністрування (Державна служба)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. кафедрою _____

„_____” _____ 20____ р.

ЗАВДАННЯ

НА ДИПЛОМНИЙ ПРОЕКТ (РОБОТУ) СТУДЕНТОВІ

Білоус Інні Григорівні

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту (роботи) ОРЕНДА – ЯК ЕФЕКТИВНИЙ СПОСІБ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНИМ ТА КОМУНАЛЬНИМ МАЙНОМ

затверджена наказом по інституту від „_____” _____ 20____ р. № _____

2. Термін здачі студентом закінченого проекту (роботи)

3. Вихідні дані до проекту (роботи) *Закони України, Кодекси України, Постанови Кабінету Міністрів України, монографії, підручники, навчальні посібники, статті та тези конференцій вітчизняних та зарубіжних авторів, Інтернет-ресурси, Положення про відділ комунального майна Конотопської міської ради Сумської області, рішення Конотопської міської ради, Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп*

4. Зміст розрахунково-пояснювально записки (перелік питань, що їх належить розробити)

1. *Нормативно – правове регулювання орендних відносин в Україні та за кордоном*
2. *Орендні відносини на прикладі територіальної громади міста Конотоп*
3. *Підвищення ефективності орендних відносин в Україні*

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

1. *Мета, предмет, об'єкт*
2. *Поняття оренди*
3. *Законодавчі акти, що регулюють орендні відносини*
4. *Поняття договору оренди. Істотні умови договору оренди*
5. *Порядок укладання договору оренди комунального майна міста Конотоп*
6. *Динаміка надходжень від оренди майна до міського бюджету 7. Шляхи вдосконалення орендних відносин .*

¹ Відповідає формі № 24 наказу Мінвузу СРСР від 6 квітня 1983 р. № 429

Консультанти по проекту (роботі), із зазначенням розділів проекту, що стосуються їх

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв

7. Дата видачі завдання

Керівник

(підпис)

Завдання прийняв до виконання

(підпис)

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Пор. №	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Термін виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1	Вибір теми, погодження її з керівником та остаточне визначення з формулюванням	грудень 2019	виконала
2	Розроблення плану (змісту) роботи та календарного плану	грудень 2019	виконала
3	Збір, опрацювання, складання бібліографії джерел інформації для написання роботи	грудень 2019	виконала
4	Узагальнення та систематизація отриманих даних	грудень 2019	виконала
5	Написання першого розділу: опрацювання нормативних актів, що регулюють орендні відносини, визначення поняття оренди майна, опрацювання матеріалів закордонного досвіду	січень 2020	виконала
6	Написання другого розділу: вивчення порядку укладання договору оренди комунального майна в місті Конотоп, опрацювання методики нарахування орендної плати та об'єми надходження коштів до міського бюджету від оренди майна за декілька років	січень 2020	виконала
7	Написання третього розділу: виявлення проблем регулювання орендних відносин та пропонування шляхів їх вирішення	січень 2020	виконала
8	Написання вступу, висновків	лютий 2020	виконала
9	Надання керівнику чорнового варіанта роботи. Виправлення зауважень	лютий 2020	виконала
10	Підготовка до доповіді та виготовлення графічної частини роботи (плакатів)	лютий 2020	виконала
11	Оформлення роботи та передача на зовнішнє рецензування	лютий 2020	виконала
12	Офіційний захист роботи на відкритому засіданні екзаменаційної комісії. Здача роботи на випускову кафедру	лютий 2020	

Студент-дипломник

(підпис)

Керівник проекту

(підпис)

СумДУ „Різоцентр”, з. 136 т. 1000, 2004 р.

АНОТАЦІЯ

У роботі розглянуто теоретичні і методичні основи передачі в оренду державного та комунального майна в Україні.

На основі використання системного аналізу до вивчення процесів надання в оренду майна територіальної громади міста Конотоп визначено напрямки удосконалення діяльності органів місцевого самоврядування в сфері орендних відносин з метою ефективного управління майном комунальної власності та збільшення надходжень в міський бюджет. Визначено особливості надання комунального майна в оренду.

Запропоновано напрямки вдосконалення процесу передачі майна в оренду для органів місцевого самоврядування для забезпечення ефективного його використання.

РЕФЕРАТ

Структура та обсяг дипломної роботи. Загальний обсяг дипломної роботи магістра складає 57 стор., в тому числі 6 таблиць, 4 рисунка, 42 використаних джерел.

Метою роботи є аналіз та узагальнення правового регулювання оренди державного та комунального майна і удосконалення процесу надання комунального майна в оренду на прикладі територіальної громади міста Конотоп.

Відповідно до поставленої мети були вирішені такі *задачі*: визначено поняття оренди та правові засади оренди державного та комунального майна; встановлені особливості орендних відносин комунальної власності міста Конотоп, оцінено стан розвитку оренди в територіальній громаді міста та вплив на наповнення міського бюджету; вивчено проблеми у розвитку орендних відносин та запропоновано напрямки вдосконалення діяльності органів місцевого самоврядування щодо надання майна в оренду для забезпечення його ефективного використання.

Предметом дослідження є діяльність органів місцевого самоврядування у сфері орендних відносин.

Об'єктом дослідження є система надання в оренду комунального майна територіальної громади міста Конотоп.

Методи дослідження. Діалектичний метод наукового пізнання та системний метод, історичко-юридичний та правовий метод, метод статистичного й економічного аналізу, структурний та порівняльний аналіз.

Наукова новизна. Запропоновано напрямки вдосконалення діяльності органів місцевого самоврядування в сфері орендних відносин.

Ключові слова: ОРЕНДА, ДЕРЖАВНЕ ТА КОМУНАЛЬНЕ МАЙНО, ДЕРЖАВНА ВЛАСНІСТЬ, КОМУНАЛЬНА ВЛАСНІСТЬ, СУБ'ЄКТИ ГОСПОДАРЮВАННЯ, ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА, УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНИМ МАЙНОМ.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1 НОРМАТИВНО – ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ТА ЗА КОРДОНОМ	9
1.1. Поняття оренди державного та комунального майна. Об'єкти оренди.....	9
1.2. Правові засади оренди державного та комунального майна.....	12
1.3. Закордонний досвід надання в оренду нерухомого майна на прикладі Німеччини та Франції.....	17
РОЗДІЛ 2 ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ НА ПРИКЛАДІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА КОНОТОП	19
2.1. Поняття, істотні умови договору, права та обов'язки сторін договору оренди комунального майна.....	19
2.2. Порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Конотоп.....	25
2.3. Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності міста.....	32
РОЗДІЛ 3 ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	42
3.1. Актуальні проблеми регулювання оренди державного та комунального майна.....	42
3.2. Вирішення проблемних питань шляхом вдосконалення на законодавчому рівні процедури передачі державного та комунального майна в оренду.....	45
ВИСНОВКИ	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	53

ВСТУП

У сьогоднішніх правилах хазяйнування найм майна, що є не приватною власністю, широко розповсюджений у відносинах між суб'єктами господарства. Звичайно на це впливає все швидший розвиток суб'єктів малого бізнесу, для яких купівля у власність приміщення для розміщення особистого підприємства та ведення в ньому бізнесу є проблемно, тому, що ціни високі на нерухомість та немає гарантованої можливості у взятті забезпечення кредиту на його придбання. Розмір орендної плати за користування майном, яке перебуває у муніципальній власності, відносно не високий, тому оренда для суб'єктів господарювання є всебічно вигідним моментом отримання нерухомості для здійснення господарської діяльності.

Можна побачити, що в сьогоднішній врегулювання на правовому рівні відносин найму майна є досить вагомим важелем розвитку цього напрямку газдування. Натомість законотворча база в цій сфері потребує вдосконалення. Нажаль нині є все більше моментів визнання в судовому порядку договору оренди недійсним через недосягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору, причиною цього є неповнота переліку істотних умов. Потребує більш детального такий момент як щодо порядку підписання договорів оренди державного та іншого майна, механізму передачі об'єкта оренди, термінів дії договорів таке інше. Декларативність та колізійність низки норм з боку правового контролю орендних відносин викликає те, що порушуються права сторін договору, породжує відсутність дійсних гарантій їх прав та захисту [39].

Наукові дослідження, які стосуються напрямків найму основних засобів здійснювались вченими та науковцями різних гілок права - цивільного господарського та обліковцями у сфері бюджетного права. Вони в цілому висловлювали свої думки: «оренда майна та інших основних засобів є ефективним рішенням та багатостороннім процесом, який потребує постійного вдосконалення» [11].

Оренда – досить різнобічна господарська операція, яка пов’язана з вирішенням цілого ряду завдань які безпосередньо зустрічаються в юридичному законодавстві, в господарському праві, бухгалтерських та податкових нормах. Її проблемність, здається, полягає в тому, що різні види орендних операцій регулюються численними нормативними актами, пояснюються чималою кількістю роз’яснень, а це викликає відсутність чіткого налаштування, організації і контролю. Якщо немає вміння використовувати усі переваги та технології сучасних ринкових механізмів у використанні муніципального майна в інтересах громади, жодним чином не сприяє задоволенню потреб мешканців. Усе це зумовлює актуальність і доцільність дослідження проблеми передачі нерухомого майна в оренду на місцевому рівні.

Метою магістерської роботи є визначення напрямків удосконалення діяльності органів місцевого самоврядування в сфері оренди комунальної власності, удосконалення договірних відносин оренди комунального та державного майна на основі аналізу та вивчення законодавчих документів ведення відповідних відносин, результатів теоретичних досліджень та господарської практики в місті Конотоп.

Для досягнення мети було визначено такі завдання дослідження:

- визнач поняття оренди державного та комунального нерухомого майна, суб’єкти та об’єкти оренди;
- вивчення порядку розроблення, укладання, виконання, припинення та пролонгації договорів оренди;
- дослідження стану орендних відносин щодо комунальної власності в місті Конотопі,
- аналіз надходжень від оренди комунального майна та вплив на наповнення міського бюджету;
- визначення актуальних проблем щодо регулювання орендних відносин та пропозиції їх вирішення.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які з'являються в результаті укладання договорів оренди нерухомого майна на прикладі територіальної громади Конотопської міської ради.

Предмет дослідження – діяльність державних органів та органів місцевого самоврядування в сфері оренди державної та комунальної власності.

Для повного та всебічного вивчення предмета дослідження використовувалися загальнонаукові та правові методи дослідження – діалектичний (досліджується правова природа орендних відносин, порядку укладання, виконання і припинення договорів оренди державного та комунального майна), семантичний (основних понять уточнення), порівняльно-правовий (аналіз досвіду правового регулювання оренди комунального майна міста Конотоп) , метод аналізу та синтезу (виявлено недоліки чинного господарського законодавства щодо орендних відносин та визначені напрямки вдосконалення).

Теоретичною основою дослідження були роботи іноземних і вітчизняних вчених із розвитку орендних відносин на державному рівні та в органах місцевого самоврядування. Нормативно - правову основу дослідження склали: Конституція України, закони України та інші нормативно-правові акти. Інформаційна база досліджень формувалася на основі звітів, підсумків, таблиць соціально - економічного розвитку міста Конотоп.

Значення отриманих результатів на практиці полягає в розробці конкретних напрямків вдосконалення щодо орендних відносин в Україні в цілому та в органах місцевого самоврядування.

РОЗДІЛ 1 НОРМАТИВНО – ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ТА ЗА КОРДОНОМ

1.1 Поняття оренди державного та комунального майна. Об'єкти оренди

У нинішніх умовах, дієвий результат для підприємств бюджетної галузі є надання в найм основних засобів та іншого майна особам, що ведуть господарювання. Це твердження можна довести тим, що власник отримує грошовий дохід, а наймач не втрачає значні суми коштів для купівлі приміщення, а розташовується у найнятому майні та в своїх інтересах користується ним. [1, с.24].

Основне поняття оренди сформовано Законом України «Про оренду державного та комунального майна», а саме: «оренда є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності» [29].

Термін «оренда» використовується також в Господарському та Цивільному кодексах України, однак визначення понять не наводиться, тому порівнюючи господарсько-правове поняття «оренда» та цивільно-правове поняття «найм»(оренда) є підстави стверджувати, що головна їх відмінність полягає в тому, що у випадку найму наймач має право користуватися предметом найму для задоволення особистих потреб, а в разі оренди у господарській сфері орендар має право користуватися орендованим майном для здійснення господарської діяльності [6, 40].

Вважається, що нерухомість повинна працювати на збагачення та отримання прибутку господарниками, що її використовують на умовах найму. Завдяки їй орендарі мають змогу здійснювати торгівлю, надають послуги, виконують роботи. Поряд з цим можуть забезпечувати побутові потреби

населення, оздоровлення, проведення культурних та спортивних заходів та інші соціальні необхідності населення. [29].

Визначення Закону поняття «оренда» можна трактувати як зображено на рисунку 1.1:



Рис. 1.1. Поняття оренди

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» безпосередньо встановлює, яке саме майно може надаватися в оренду, тобто є об'єктом таких відносин. Першочергово об'єктами оренди визначені майнові комплекси цілісні підприємств та їх підрозділів. Це мається на увазі – господарська одиниця виробництва, яка надає послуги чи виготовляю продукцію, і розташована на відведеній їй земельній ділянці, має власну систему енергопостачання та обладнана автономними окремими інженерними мережами. На таких комплексах цикл виробництва є завершеним [29].

Розглянемо – яке ще майно може надаватися в піднайом? Бачимо, що із тверджень законів випливає - це нерухомість та інше окреме майно: транспорт, основні засоби, машини, прилади, малоцінні активи та таке

подібне. Передаватися в оренду може незавершене будівництво, на яке ще не виготовлений технічний паспорт, але споруда фактично існує. Виробничі запаси також безпосередньо можуть бути предметом відносин найму. Виходячи з цього, я вважаю, що майно яке можливо виділити в самостійну одиницю може бути об'єктом оренди. Мою думку підтверджує вищезазначений Закон [29].

Слід виділити деякі обмеження у передачі в оренду нерухомості, яка знаходиться в оперативному управлінні державних та місцевих органів влади. Вони полягають у тому, що незадіяне майно може надаватися в найм виключно без права викупу і при цьому обумовлена заборона передачі його іншим особам в суборенду.

Крім основних засобів до складу активів підприємств додаються інші цінності матеріальні та оборотні кошти. Законодавчими актами прописаний «спеціальний порядок надання їх орендареві» [3]. Мається на увазі, що грошові кошти а також інші цінні папери, навіть різні види заборгованості, орендодавець має право надати в піднайом на умовах кредитного договору. Зазначений правочин складається разом із орендною угодою. Обумовлюється термін позички, як наслідок - він не може бути довшим чим основний договір ренти.

Зауважуємо, що після приватизації державних підприємств багато цінностей з матеріальною основою не увійшли до статутних фондів новостворених господарських товариств. Таке майно так само може надаватися у винайм.

Наразі існує правило, встановлене Декретом КМУ, про те, що забороняється надавати в оренду майнові комплекси чи окреме майна, яке забезпечує діяльність Кабінету Міністрів України, Президента України чи Верховної Ради України, без їх дозволу.

Можна говорити, що особливістю Закону про оренду є те, що він передбачає в майбутньому в якості орендодавця – створені організації орендарів.

Інші оборотні матеріальні активи (не кошти і не цінні папери) орендар викупує згідно договору купівлі-продажу, що укладається одночасно з договором оренди. Плату за придбані оборотні матеріальні активи орендар вносить згідно зазначеного договору, але не пізніше одного року [35].

Разом з тим визначений перелік майна, яке не може бути об'єктами оренди, а саме: цілісні майнові комплекси державних підприємств та їх підрозділів, казенних підприємств, що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою статті 4 Закону України «Про підприємництво» (пов'язана з обігом наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів), об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації згідно до частини другої статті 5 Закону України «Про приватизацію державного майна», майно, що забезпечує цілісність об'єднаної енергетичної системи України та диспетчерське управління, майно підприємств урядового зв'язку, підприємств, що проводять діяльність у сфері метрології, сертифікації та об'єкти, які відносяться до космічної галузі, установи виконання покарань, портові узбіччя, аеродромні смуги, автомобільні дороги, захисні гідроспоруди, водосховища та водогосподарські канали, трубопроводи та транспорт, що їх обслуговує та ін. [29,35].

Слід зауважити, перелік майна, що не може здаватися в піднайом, а стало бути не є орендними об'єктами постійно змінюється. На це впливають доповнення та зміни, що вносяться новими введенням в дію законотворчими документами України.

1.2 Правові засади оренди державного та комунального майна

Основою законодавства, яке регулює відносини оренди державного та комунального нерухомого майна, є Закон України «Про оренду державного та комунального майна».

Цей офіційний папір можуть використовувати громадяни та підприємці за основу при наданні в оренду бюджетних одиниць і інших форм власності, наприклад – приватної, це свідчить про те, що він є всебічним.

Орендні відносини є важливою частиною господарського права в Україні. Особливість Закону України щодо оренди виділяємо в регулюванні двох груп відносин: організаційних, пов'язаних з передачею в найм нерухомості державних підприємств та організацій і їх підрозділів або перебуває у муніципальній власності; майнових - між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання вищеперерахованого майна [22].

Слід відмітити, що не менш важливе значення для регулювання процесів оренди мають і інші законодавчі акти: Господарський Кодекс, Цивільний Кодекс (глава 25 «Майновий найом»), Постанови Кабінету МУ №786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», від 31.08.2011 №906 «Про затвердження порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна», від 10.08.1995 №629 «Про затвердження методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів», Закон України «Про оцінку майна майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», листи Фонду державного майна України, судові рішення та інші документи.

Оренда – це досить різнобічна господарська операція, яка пов'язана з вирішенням цілого ряду питань юридичного, податкового і бухгалтерського характеру. Тому, з метою регулювання орендних відносин та висвітлення прозорого переліку державного майна, яке може надаватися в оренду, Кабінет Міністрів України доручив Фонду державного майна:

- організувати проведення реєстрації нерухомого майна державних підприємств, їх об'єднань, установ та організацій з наданням відповідної інформації до фонду з метою в подальшому внесення до Єдиного реєстру об'єктів державної власності;

- вдосконалити методику оцінки державного майна, що передуює передачі майна в оренду, приватизації, тощо;

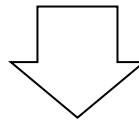
- створити, постійно наповнювати та оновлювати єдиний повний відкритий реєстр нерухомого майна державної власності із зазначенням розпорядників майна (суб'єктів управління), призначенням майна (виду майна), інформації щодо передачі майна (чи його частини) в оренду, зазначення майна, яке тимчасово не використовується та оприлюднювати зазначений реєстр у форматі відкритої інформації;

- формувати реєстр договорів оренди держмайна із зазначенням умов передачі його в оренду, вартості, орендодавців тощо з подальшим перенесення даних до Єдиного реєстру об'єктів державної власності [16, с.114].

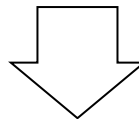
Щодо вдосконалення законодавства про оренду комунального майна слід відмітити, що після прийняття 28 червня 1996 року нової Конституції України відбулися зміни в законодавстві про оренду. В ній державна і комунальна власність розмежовуються як окремі паритетні форма власності.

Історія формування комвласності в Україні охоплює декілька етапів:

I етап (кінець XVIII — початок XX ст.) — формування муніципальної власності як окремого інституту, спеціалізація фінансових інституцій у сфері муніципальної політики та поступове згортання цих процесів у 1920-х рр.



II етап (початок 1990-х рр.) — виокремлення комунальної як форми державної власності



III етап (з 1996 р.) — розмежування державної та комунальної форм власності

Рис. 1.2. Історія комунальної форми власності

Можна вважати, що найм основних засобів – це є одна із гілок управління майном комунальної власності. Зазначені дії трактуються в Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні». Законом визначено: «органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності» [18].

Міські, районні та сільські ради розпоряджаються та є власниками майна відповідних територіальних громад і здійснюють повноваження від їх імені. Мається на увазі: в межах територіальної громади управляють майном, що їм належить та готують проекти рішень ради стосовно продажу об'єктів та затверджують переліки майна, яке не може бути приватизоване [18].

До 23 грудня 1997 року діяв Закон «Про оренду державного майна», а з цього часу відбулися зміни і Закон отримав нову назву – «Про оренду державного і комунального майна». В тексті замінено вираз «державне майно» на «державне майно, майно, що належить Автономній Республіці Крим, та комунальне майно». Також визначено, що власники, які визначають орендодавців комунального майна є органи місцевого самоврядування [29], як і зафіксовано у статті 143 Конституції України [10].

Вищезазначеним Законом встановлено, що державну політику у сфері оренди здійснюють «органи місцевого самоврядування – щодо майна, яке перебуває в комунальній власності», а відносини щодо оренди майна, яке перебуває у комунальній власності, «регулюються договором оренди, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами», порядок проведення конкурсу визначається «органами місцевого самоврядування – для об'єктів, що перебувають у комунальній власності», Типові договори оренди майна, що перебуває у комунальній власності затверджують органи місцевого самоврядування, «методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах,

як і для об'єктів, що перебувають у державній власності», «порядок використання коштів від надання майна в суборенду визначається: органами місцевого самоврядування – для об'єктів, що перебувають у комунальній власності», а також «контроль за використанням майна, переданого в оренду (крім іншого окремого індивідуально визначеного майна), покладається на органи, які відповідно до цього Закону здійснюють державну політику у сфері оренди» [29].

Так, посилаючись на вищезазначені норми законодавства Конотопською міською радою 26 червня 2013 року (6 скликання, 34 сесія) було прийнято рішення «Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп» яким затверджено «Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп», «Положення про порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна», «Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу», «Типовий договір оренди нерухомого (індивідуально визначеного) майна, що належить до комунальної власності» [34].

В затверджених документах враховані соціально-економічні особливості міста, його регіональне розміщення, густота населення, напрямки розвитку промисловості та середнього і малого бізнесу, платоспроможність населення, стан майна та інше.

Але, насамперед, зазначені нормативно-правові акти розроблені з метою забезпечення підвищення ефективності використання комунального майна та плати за об'єкти комунальної власності і збільшення надходжень до місцевого бюджету.

1.3 Закордонний досвід надання в оренду нерухомого майна на прикладі Німеччини та Франції

В країнах Німеччині та Франції, зазначаємо що підсобно і в Україні, основними нормативним актом, що визначає орендні відносини нерухомого майна, є цивільні кодекси.

У Німеччині окремими правочинами рахуються договір оренди і договір найму, натомість як у Франції є два види договору найму (оренди) – найм речей та найм робіт.

Чітке розмежування правочинів та детальне визначення особливостей найму нерухомого майна у Німеччині пояснюється тим, що значна кількість населення в цій країні проживає в орендованому житлі. Наприклад, у 2016 році на 1000 жителів припадало близько 330 квартир, тоді як середньоєвропейський показник складав 131 квартира на 1000 мешканців.

В Німеччині договір оренди розглядається як різновид договору найму і застосовується переважно в підприємницьких цілях – оренди земельних ділянок або підприємства. Договір найму – це правочин за яким наймодавець зобов'язується надати наймачу об'єкт в тимчасове користування, в свою чергу наймач зобов'язується виплачувати йому обумовлену плату. Предметом договору найму є рухоме чи нерухоме майно.

Найм регулюється положеннями Цивільного кодексу Німеччини і складається із: загальних правил, найму житла, найму інших об'єктів. Цікаво, що розмір плати за найм житла встановлюється на розсуд власника, і як правило, розраховується на основі середньої вартості оренди, яка є індивідуальною для кожного міста і визначається зважаючи на різні характеристики – розташування квартири, де знаходиться будинок, транспортне сполучення, рік побудови тощо.

Слід звернути увагу на те, що у німецькому законодавстві передбачено лише три варіанти припинення договору найму:

дія припиняється із закінченням терміну на який його було укладено;

дострокове розірвання угоди найму при завчасному попередженні (за 3 місяці, якщо укладений на термін до 5 років, за 6 місяців – від 5 до 8 років, за 9 місяців – більше ніж на 8 років);

дострокове розірвання договору без завчасного попередження (вагомі причини – багаторазові порушення умов, систематична несплата коштів, не доглядає за житлом).

Оренда в Німеччині регулюється положеннями Цивільного кодексу а також Законами «Про товариства з обмеженою відповідальністю», і «Проти недобросовісної конкуренції».

За договором оренди орендодавець бере на себе обов'язок надати орендарю в користування майно та використання доходів, яке воно приносить. Такі угоди, як правило, стосуються земельних відносин. Орендар сплачує фіксовану плату, розмір якої не залежить від результатів господарської діяльності.

У Франції найм регулюється положеннями Цивільного кодексу Франції. Він включає наступні положення: загальні, про найм речей, про особливі правила найму житла та нерухомості, про найм сільськогосподарських земель, про найм робіт та послуг.

Як згадувалось вище , у французькому праві існують два види договору найму: найм речей і найм робіт. Найм речей – це договір за яким одна сторона зобов'язується надати у користування іншій стороні речі на визначений час і за визначену плату, яку остання повинна їй оплатити. Цікавим фактом є те, що житло і сільськогосподарське майно можна наймати в письмовій або усній формі. Дія договору припиняється внаслідок закінчення терміну, на який його було укладено або достроковим розірванням. Також, як і в Україні, існує можливість пролонгації угоди, при цьому відмічаю, що це стосується лише письмової форми документу, якщо наймач продовжує користуватися майном та добросовісно виконує зобов'язання.

Як бачимо, тема орендних відносин є актуальною як на Україні так і в зарубіжних країнах, оскільки це приносить вигідний результат діяльності.

РОЗДІЛ 2 ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ НА ПРИКЛАДІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА КОНОТОП

2.1 Поняття, істотні умови договору, права та обов'язки сторін договору оренди комунального майна

Важливу вагу в процесі фінансового забезпечення місцевого самоврядування відіграє оренда комунального майна. Оренда - є найбільш дієвим засобом підняття коефіцієнта корисного використання незадіяних об'єктів та одним із важливих джерелом надходжень коштів до бюджету.

Позитивний результат від оренди комунального майна відслідковується в багатьох моментах.

Перше - отримання орендної плати до бюджету з метою подальшого розподілу та фінансування напрямів розвитку територіальної громади, зменшення витрат на утримання вільних об'єктів.

Друге - отримання орендарем прибутку від власної господарської діяльності шляхом використання комунального майна, при цьому не здійснюючи затрати на його придбання; сплата податків до бюджету від здійснення підприємницької діяльності; трудова зайнятість населення.

Третє - соціальний та економічний ефект від оренди, що отримує суспільство в цілому, при створенні сприятливих умов для розвитку підприємництва [38, с.129].

Договір оренди – це основний правовий регулюючий документ у сфері відносин між орендодавцем та орендарем майна.

Договір оренди обов'язково складається в письмовій формі. За цією угодою орендодавець передає або зобов'язується це зробити орендарю майно у платне користування. В угоді обумовлюються строки та часові межі як передачі так і користування майном. Договори оренди майна територіальної громади міста Конотоп укладаються згідно рішення міської ради і за наданими

радою повноваженнями – рішеннями виконкому. Крім цього договори найму індивідуально визначених одиниць основних засобів підписуються відповідно до наказу керівника комунального закладу, в якого таке майно обліковується на балансі [34].

Договір оренди повинен містити істотні умови, визначені Законом України «Про оренду держаного та комунального майна» і рішенням Конотопської міської ради від 26.06.2013 (6 скликання, 34 сесія) «Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп», яким затверджено Типовий договір оренди нерухомого майна та індивідуально визначеного, що належить до комунальної власності (Таблиця 2.1)

Таблиця 2.1

Істотні умови договору оренди

Зміст умови договору	Примітка-пояснення
Об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням індексації)	Назва нерухомого майна, площа
Термін, на який укладається договір оренди	5 років або запропонований орендарем термін (2р.11м.)
Орендна плата з урахуванням індексації	Розмір визначений згідно Методики
Порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством	На майно бюджетних установ не нараховуються
Відновлення орендованого майна за умови його повернення	Майно повинно бути в належному стані
Виконання зобов'язань	Виконання умов прописаних в договорі
Забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо	Визначаються умови (розмір, %, терміни) сплати
Порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди	Визначається періодичність та способи
Відповідальність сторін	Грошова компенсація чи припинення договору
Страхування орендарем взятого ним в оренду майна	Визначається на весь термін оренди обов'язком орендаря
Обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна	Належне протипожежне обладнання

Сторонами у договорі оренди (суб'єктами оренди) є орендодавці та орендарі.

Орендодавцями майна, яке перебуває у комунальній власності, є органи, уповноважені місцевими радами управляти майном. В місті Конотоп повноваження орендодавця здійснює відділ комунального майна Конотопської міської ради Сумської області, а відносно індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) – комунальні підприємства, установи, організації, які розпоряджаються майном на праві господарського відання чи оперативного управління [20].

Орендарями комунального майна є господарські товариства, його структурні підрозділи, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав. Фізична особа, яка виявляє бажання укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для здійснення господарської діяльності, повинна до укладання договору зареєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності [34].

В господарському праві наведені загальні зобов'язання для суб'єктів господарювання в разі виникнення орендних відносин. Основними з них є:

переважне право орендаря перед іншими суб'єктами господарювання на продовження терміну дії договору оренди;

використання об'єкту за цільовим призначенням;

зобов'язання збереження орендованого майна, запобігання його псування або пошкодження;

своєчасна і в повному обсязі сплата орендної плати;

відшкодування орендодавцю вартості майна, у разі відчуження його, знищення або псування з вини орендаря [6].

Права та обов'язки сторін договору піднайму майна визначені Господарським кодексом та законодавством про оренду. Але, все таки орендні відносини в територіальних громадах можуть дещо відрізнятися завдяки врахуванням особливостей економічного і соціального розвитку регіону. Цей аргумент підтверджується тим, що права і обов'язки сторін договору оренди

майна територіальної громади міста Конотоп затверджені рішенням міської ради від 26.06.2013 і чітко прописані Типовому договорі оренди нерухомого, індивідуально визначеного та іншого майна, що належить до комунальної власності (Таблиця 2.2, 2.3)

Таблиця 2.2

Права та обов'язки орендаря комунального майна м.Конотоп

Орендар	
Обов'язки	Права
Використання орендованого майна відповідно до умов призначення та умов Договору	Використання Майна відповідно до умов Договору
Відшкодування коштів замовнику протягом місяця з моменту укладання Договору за виконану незалежну оцінку Майна, рецензію на неї та публікацію в пресі (у визначеній сумі на рахунок міського бюджету)	Здавати Майно в суборенду (за згодою Орендодавця)
Своєчасна та в повному обсязі сплата орендної плати за орендоване майно. Обов'язкова звірка взаєморозрахунків по орендних платежах, яка оформляється актами звірки	Вносити зміни до складу орендованого майна (за згодою Орендодавця)
Обов'язкове страхування орендованого Майна протягом місяця з дня укладання Договору на вартість не меншу експертної оцінки за рахунок власних коштів на користь Орендодавця. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застраховане	Проводити реконструкцію, розширення, технічне переобладнання Майна, що зумовлює підвищення вартості (за згодою Орендодавця)
Забезпечення збереження орендовано Майна, запобігання його пошкодженню, псуванню, тримати Майно в порядку, встановленими санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, в належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду з урахуванням зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки	
Заборона зберігання і використання токсичних, хімічних, вибухових та наркотичних, радіоактив. та легко запалювальних матеріалів і речовин. Дотримуватись правил пожежної безпеки, експлуатації обладнання вогнегасіння, сигналізації	

Продовження таблиці 2.2

Орендар не має права без згоди Орендодавця передавати Майно в суборенду іншим суб'єктам господарської діяльності	
Приймає участь у витратах пов'язаних з експлуатацією прилеглої території	
Забезпечує доступ орендодавцю та балансоутримувачу на об'єкт оренди для перевірки його стану і напрямку використання визначеним в Договорі	
Здійснює своєчасно за власний рахунок поточний і інші види ремонтів орендованого Майна. (це не стосується невід'ємних поліпшень)	
Після припинення Договору повернення Майна балансоутримувачу в належному стані, не гіршому, чим на момент передачі його в оренду, з урахуванням зносу та відшкодування Орендодавцеві збитків у разі пошкодження або втрати Майна	
Повідомлення письмове Орендодавця у разі зміни рахунку, адреси, телефону у тижневий термін	
Надання примірника Договору оренди балансоутримувачу	

Таблиця 2.3

Права та обов'язки орендодавця комунального майна м.Конотоп

Орендодавець	
Обов'язки	Права
Передати Орендарю Майно відповідно до Договору по акту приймання-передачі, який складається одночасно з Договором	Контролювати наявність, стан, ефективність та напрямки використання Майна, наданого в оренду
Не вчинення дій, які б перешкождали Орендарю використовувати Майно згідно умов Договору	Виступати з ініціативою стосовно внесення змін в Договір оренди або його розірвання у разі погіршення стану Майна, невиконання або не належного виконання умов Договору
	Здійснювати контроль шляхом візуального обстеження за станом орендованого Майна

Зміст договору оренди майна повинен відповідати законодавству, що має важливе юридичне значення, бо впливає на формування і суть орендних відносин. Визначення умов в договорі є запорукою того, що у разі не досягнення сторонами домовленості хоча б з однієї з таких умов договір вважається не укладеним.

За згодою сторін у договорі оренди можуть бути зазначені й інші умови (крім визначених істотних умов). Умови договору оренди є чинними на весь термін дії договору оренди, навіть у випадках, коли після укладання його законодавством внесені зміни, що погіршують становище орендаря чи орендодавця.

Законодавство містить норму, згідно якої одностороння відмова від договору оренди не допускається.

Також визначено вичерпний перелік підстави коли договір оренди може бути припинений, а саме:

«закінчення строку, на який укладено договір оренди»;

«приватизація об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря). У разі переходу права власності на орендоване майно до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника»;

«банкрутство орендаря»;

«загибель об'єкта оренди»;

«ліквідація юридичної особи безпосередньо орендаря чи орендодавця»

[29].

Також право визначає, що договір може бути припинено за погодженням сторін. Якщо такої немає то - на вимогу однієї із сторін у разі не виконання сторонами своїх зобов'язань або з інших підстав, зазначених в нормативних актах України, може бути достроково припинено договір оренди по рішенням суду [6,9].

Підстави для звернення до суду орендодавця та орендаря наведені в таблиці 2.4.

Підстави для припинення договору оренди по рішенням суду

Орендодавець	Орендар
Наймач використовує майно не відповідно до договору або призначення майна	Наймодавець не робить капітального ремонту, який є його обов'язком
Наймач навмисно або з необережності погіршує стан майна	Через обставини, на які наймач не впливає, майно виявиться у стані, непридатному для використання
Наймач не вніс плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу	
Наймач не зробив капітального ремонту у випадках, коли за Законом або за договором капітальний ремонт є його обов'язком	

Договір оренди вважається дійсним з миті досягнення домовленості по всіх пунктах і підписання однією та іншою стороною його тексту.

На мою думку неодмінною передумовою правочину оренди муніципального майна, як і всіх договорів, є перш за все забезпечення інтересів територіальної громади.

2.2 Порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Конотоп

З метою збільшення підвищення ефективності використання комунального майна та безпосередньо плати за об'єкти комунальної власності територіальної громади міста Конотоп розроблено Положення про оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Конотоп. Даним Положенням регулюються організаційно-правові відносини пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста.

В цьому документі зазначено безпосередньо орендодавця комунального майна міста Конотоп - відділ комунального майна Конотопської міської ради Сумської області (далі – Відділ).

Процедура передачі майна в оренду затверджена Положенням наступна: фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди нерухомого майна, направляють до орендодавця заяву про можливість передачі майна в оренду. Орендодавець розглядає її і погоджує її із міським головою, після чого надає відповідь заявнику [34].

Відділ проводить експертну оцінку об'єкта оренди. Для цього оголошує конкурс експертів та згідно чинного законодавства з дотриманням термінів проводить його і публікує результати в пресі. Переможець - оцінювач здійснює оцінку майна з метою передачі його в оренду. Після цього орендодавець розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайті Конотопської міської ради оголошення про намір передати майно в оренду.

Протягом десяти робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви від бажаючих взяти відповідне майно в оренду. Заяву та інші документи, що визначені в ній: копію статутних документів, копію виписки або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, копію паспорта та ідентифікаційного коду, копію свідоцтва платника податків та платника ПДВ, погодження свідоцтва платника податків та платника ПДВ, погодження балансоутримувача майна, документи, що необхідні для нотаріального посвідчення договору (у разі необхідності), банківські реквізити, бажаючі подають до відділу надання адміністративних послуг Конотопської міської ради на ім'я міського голови.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв, комісія з питань розгляду заяв на оренду та проведення конкурсів проводить засідання на якому розглядає подані матеріали на оренду комунального майна, що надійшли від суб'єктів господарювання та складає протокол засідання.

У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться, договір оренди укладається із заявником, про що складається протокол комісії, який затверджується рішенням виконавчого комітету міської ради.

Коли надійшло дві і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

Відповідно до складеного протоколу комісії Відділ готує та подає на розгляд чергового засідання виконавчого комітету або міської ради відповідний проект рішення з питань оренди.

Без розміщення оголошення про намір передати майно в оренду та без процедури конкурсу укладаються договори оренди з бюджетними установами, комунальними підприємствами (установами, організаціями, закладами), засновником яких є Конотопська міська рада, музеями, підприємствами чи громадськими організаціями у сфері культури і мистецтв, релігійними організаціями для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадськими організаціями ветеранів або інвалідів, реабілітаційними установами для інвалідів та дітей-інвалідів, державними та комунальними спеціалізованими підприємствами, установами та закладами соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», Пенсійним фондом України та його органами, державними видавництвами і підприємствами книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск, розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою.

Також визначена Положенням дещо інша процедура укладання договорів про оренду майна на короткий строк (не більше одного місяця та без права продовження строку дії договору оренди або погодинно, та у разі оренди індивідуально визначеного (рухомого) майна (в т.ч. транспортних засобів), а саме: право укладання договорів надається безпосередньо комунальним юридичним особам, яким це майно передане в господарське відання чи

оперативне управління, (за погодженням з міським головою), про що робиться наказ та укладається договір без розміщення оголошення про намір передати майно в оренду та процедури конкурсу.

Крім цього без конкурсних засад балансоутримувачі мають право укладати договори для проведення зборів, засідань, обговорень з членами виборчого процесу. Ці домовленості договірні діють протягом виборчої кампанії. Дії погоджуються з міським головою.

Пріоритетне право на укладання договорів муніципального майна мають бюджетні та комунальні організацій міста Конотоп, їх заяви розглядаються першочергово, а іншим заявникам надається відмова.

Як встановлено в багатьох законодавчих нормах - відповідальність за достовірність даних у поданих документах несуть суб'єкти господарювання.

Як я уже описувала вище - міська рада має право розпоряджатися майном, що їй належить, тому звідси випливає, що підставою для укладення договору оренди є: рішення Конотопської міської ради або відповідно до наданих повноважень - рішення виконавчого комітету Конотопської міської ради.

В таблиці 2.1 мною наведені істотні умови договору, що визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна». Такі ж фрази повинен вміщувати і договір про оренду комунального майна міста Конотоп.

При цьому включаються до умов договору зобов'язання переможця конкурсу, якщо він підписується на підставі проведеного аукціону на право оренди.

За Господарським Кодексом: «Договір оренди вважається дійсним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору» [6].

Безумовно є і моменти коли орендодавець має право відмовити в укладенні договору оренди, а саме:

- має місце заява від бюджетної установи;

- є лист від балансоутримувачем про те, що зазначене майно необхідне йому на власні потреби;

- згідно з рішенням Кабінету Міністрів України чи міської ради об'єкт включено до переліку підприємств до яких будуть залучені іноземні інвестиції;

- стосовно об'єкта прийнято рішення про приватизацію чи продаж іншим шляхом;

- заборона органу Антимонопольного комітету України;

- інші мотиви, зазначені в інших законодавчих документах.

Важливим аргументом, який входить до зобов'язань орендаря та прописується в договорі є обов'язкове страхування переданого в оренду майна. Ці дії виконуються на протязі місяця після підписання сторонами договору. Страхування проводиться за експертною вартістю, а для бюджетних організацій – за балансовою вартістю. Орендодавцю надається копія страховки. Важливо відмітити, що зазначена дія повинна постійно поновлюватись щоб майно протягом всього терміну оренди було застраховане.

Безумовно законодавством визначені строки для договорів оренди, це – не менше п'яти років, і як впливає звідси такі договори нотаріально посвідчуються. Кошти у нотаріуса сплачує особисто.

Однозначно можна стверджувати, що до укладені угоди можуть змінюватись. Стосовно всіх доповнень і зміни приймаються відповідні рішення управлінських органів. Оформлюються додатковими угодами і входять в склад основного договору.

Всі неузгодженості сторін, як на час укладання договору так і протягом всього терміну його дії, вирішуються в судовому порядку, якщо між собою вони не можуть досягти згоди.

Термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж 5 років, якщо орендар не пропонує менший термін.

У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення чи зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору, він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною договору за наявності згоди комісії міської ради з питань розгляду заяв на оренду та проведення конкурсів та прийняття рішення виконкому.

Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, на укладення (продовження) договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника (балансоутримувача). У разі якщо власник (балансоутримувач) має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору [6, 34].

У 2019 році у відділі комунального майна Конотопської міської ради обліковувалось 135 діючих договорів оренди, з них:

- 53 договори оренди укладені з бюджетними організаціями (установами), орендна плата по яким складає 1,00 грн. в рік, згідно законодавства;

- 10 договорів позички (безоплатного користування) укладені згідно рішень міської ради з суб'єктами господарювання, які здійснюють соціально-важливу діяльність для міста;

- 72 договори оренди укладені з суб'єктами господарювання на платній основі.

Відділом ведеться активна робота щодо надання в оренду майна комунальної власності так у 2019 році підготовлено одинадцять оголошень про намір передати нерухоме майно в оренду, два оголошення про проведення конкурсу за принципом аукціону на право оренди, що в цілому охоплює сімнадцять об'єктів. За результатами проведеної роботи укладено

десять нових договорів оренди нежитлових приміщень. Також підготовлено сорок вісім додаткових договори до діючих договорів оренди в частині внесення змін (як правило це продовження терміну дії договору).

Нажаль, через політичну ситуацію в місті не укладені в 2019 році по закінченню процедури сім договорів оренди і наразі це питання залишається не вирішене.

Як правило, орендарі комунального майна є добросовісні – виконують умови договору, вчасно і в повному обсязі сплачують орендну плату, але є і такі що мають заборгованість. Якщо орендна плата не вноситься орендарем протягом трьох місяців, то відділом комунального майна проводиться претензійно - позовна робота. Так, на підставі рішення Господарського суду Сумської області від 11.05.2019 стягнуто заборгованість з орендної плати на загальну суму 12307 грн. 29 коп.

Протягом 2019 року відділом спільно з прокуратурою велися судові тяжби щодо повернення об'єктів нерухомості після припинення договору оренди. На підставі постанови Касаційного господарського суду України від 07.08.2019 повернуто із незаконного користування два об'єкти комунальної власності, які використовувались під аптечні пункти, (по вул.Успенсько - Троїцькій, 53, вул.Миколи Амосова, 5).

Також в серпні та вересні 2019 року відбулися конкурси за принципом аукціону на оренду комунального майна з метою розміщення аптечних пунктів в приміщеннях КНП КМР «Конотопська ЦРЛ ім.ак.Михайла Давидова» та КНП КМР «Конотопська міська лікарня». За результатами торгів найвища пропозиція по місячній орендній платі склала по трьом об'єктам медичного профілю окремо: 38000,00 грн. з ПДВ, 20000,00 грн. з ПДВ, та 38000,00 грн. з ПДВ відповідно. Це значна сума надходження до міського бюджету від орендної плати, але знову ж таки зважаючи на непорозуміння в роботі виконавчого комітету міської ради, оскільки засідання не відбуваються, договори оренди наразі не укладені.

Також у 2019 році після проведення довготривалих перемовин та погоджень укладено договір про оренду частини комунального приміщення в будівлі Міського центру культури і дозвілля «Кінотеатр «Мир». Досить тривалий час приміщення не використовувалось за своїм прямим призначенням - перегляд кінофільмів. Будівля, яка знаходиться в самому центрі міста та є пам'яткою архітектури, потребувала ремонту, як ззовні так і всередині, а особливо в приміщенні кінозалу де ремонт не проводився уже досить давно. Маємо надію, що з появою інвестора будівля кінотеатру відремонтується і показ фільмів відновиться. Відповідно до договору оренди орендар зобов'язується провести ремонт приміщення, налагодити комунікації та облагородити зовнішній вигляд за власний рахунок.

Але все рівно, незважаючи на тимчасові труднощі та неузгодження, передача в оренду незадіяних комунальних об'єктів несе виключно сприятливий соціальний і економічний ефект для міста.

2.3 Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду об'єктів комунальної власності міста

Систему нарахування сплати за оренду при користуванні майном комунальної власності територіальної громади міста Конотоп визначено в Методиці розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу, що затверджена Конотопською міською радою 24.12.2014 (56 сесія, 6 скликання) рішенням «Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Конотоп» [14, 34].

Відповідно до цього документу розмір плати визначається у послідовності наведеній на схемі на рисунку 2.1:

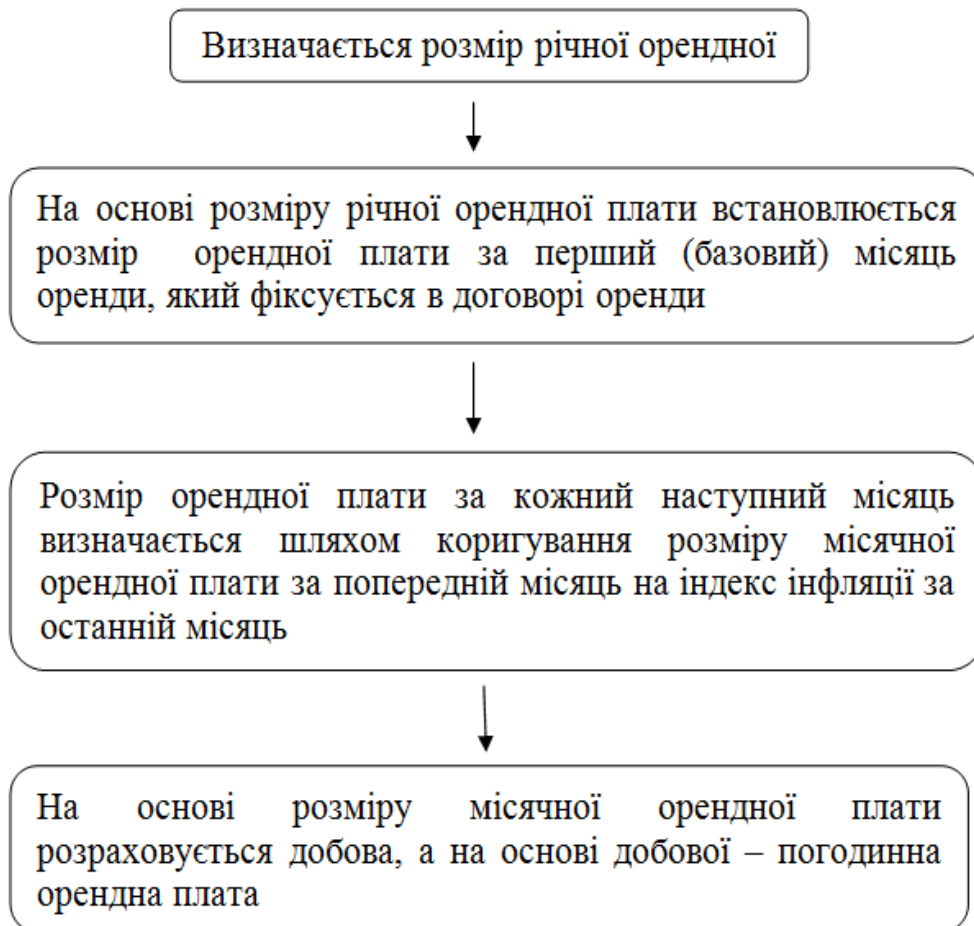


Рис. 2.1. Визначення орендної плати

Розмір річної орендної плати за комплекси цілісні майнові розраховується за формулою:

$$Опл. = Vz \times Сор. \text{ ц.}, \quad (2.1)$$

де *Опл.* - розмір суми сплати оренди за рік, грн.;

Vz – вартість необоротних основних засобів (без незавершеного будівництва) за експертною ціною на час оцінки об’єкта оренди, грн.;

Сор. ц. - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів, визначена згідно до Методики.

Орендні ставки за користування такими одиницями майна наведені в таблиці 2.5.

Ставки оренди за використання цілісних майнових комплексів
комунальних підприємств м. Конотоп

Найменування	Орендна ставка, %
Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:	
тютюнової промисловості, лікєро-горілочаної та виноробної промисловості, радгоспів-заводів (що виробляють виноробну продукцію)	25
з виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості	20
електроенергетики, газової, хімічної нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16
сільського господарства, харчової промисловості (крім лікєро-горілочаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів, крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
Інші об'єкти	10

Сума сплати на протязі року в разі надання в ренту нерухомості (крім оренди нерухомого майна юридичними особами та фізичними особами - підприємцями, яким встановлена орендна плати 1 грн. в рік) обчислюється за формулою:

$$Опл. = Vn \times Cor., \quad (2.2)$$

де *Опл.* - розмір річної орендної плати, грн.;

Vn – вартість орендованого майна за експертною оцінкою, грн.;

Cor. - орендна ставка визначена згідно Методики, %.

Керуючись статтею 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», враховуючи економічно-соціальні особливості міста Конотоп, сесією Конотопської міської ради затверджено орендні ставки за використання нерухомого комунального майна, які дещо відрізняються від орендних ставок за використання приміщень державної власності. А саме: розміщення аптек та їх пунктів, що продають готові ліки в закладах охорони здоров'я – 100% (в державній Методиці: розміщення зазначених перед цим аптек – 8%), розміщення операторів телекомунікацій, що поставляють послуги стільникового зв'язку – 50% (у державній Методиці – 40%), розміщення впродуцентів реклами – 40% (у державній Методиці – 30%), розміщення складів – 30% (у державній Методиці – 15%), розташування комунальних підприємств – 10% (у державній Методиці відсутня) [14].

Розмір орендних ставок за користування нерухомим майном комунальної власності, які наразі задіяні в договорах оренди, що підпорядковані Відділу в місті, наведено в таблиці 2.6

Таблиця 2.6

Орендні ставки за використання нерухомого комунального майна

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка,%
Розміщення аптек, що реалізують готові ліки в закладах охорони здоров'я	100
Розміщення аптек, що реалізують готові ліки	50
Розміщення операторів телекомунікацій, що надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	50
Розміщення складів	30
зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	
Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25

Продовження таблиці 2.6

Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
Розміщення:	20
приватних закладів охорони здоров'я	
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	
Розміщення:	18
крамниць-складів, магазинів-складів	
торговельних об'єктів з продажу:	
- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	
- промислових товарів, що були у використанні	
- офісних приміщень	
- антен	
Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на проведення занять різними видами спорту	17
Розміщення:	35
кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
стоянок для автомобілів	
Розміщення:	10
комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	
фотоательє	
ветеринарних аптек	
приватних навчальних закладів	
шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	
комунальних підприємств	
Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
Розміщення:	8
кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	
Розміщення:	7
торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів;	
ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	
Розміщення:	6
їдалень, буфетів, які не продають товари підакцизної групи	
об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	

Розміщення:	5
відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	
суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	
підприємств, що надають послуги з утримання та обслуговування житлового фонду	
кінотеатрів	
Розміщення:	4
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	
Розміщення транспортних підприємств з:	
перевезення пасажирів	15
перевезення вантажів	18
Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 50 кв. метрів	3
понад 50 кв. метрів	7
Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 100 кв. метрів	1
понад 100 кв. метрів	7
Розміщення суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту	5
Інше використання нерухомого майна	15

Розмір за перший місяць оренди місячної плати або у разі перегляду орендної плати розраховується за формулою:

$$Опл.міс = Опл. : 12 \times I п.р. \times Ім., \quad (2.3)$$

Опл. - річна орендна плата, визначена згідно Методики, грн.;

I п.р.- індекс інфляції за термін з дати проведення експертної оцінки до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

Ім. - індекс інфляції за перший місяць оренди.

Розмір орендної плати для проведення разових заходів встановлюється за домовленістю сторін (орендаря та балансоутримувача), але не може бути менше розрахункової вартості, визначеної відповідно до Методики.

Також Методикою визначений перелік суб'єктів, яким розмір орендної плати становить одну гривню в рік - це бюджетні організації, державні та комунальні (бюджетні) закладами охорони здоров'я, телерадіоорганізації, редакції періодичних видань та періодичних видань, Товариство Червоного Хреста України та його місцеві організації, асоціації органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інваліди для використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

Крім орендної плати Орендарі сплачують податок на додану вартість у розмірах та порядку, який визначений діючим в Україні законодавством.

Орендна плата за користування майном територіальної громади міста Конотоп спрямовується:

- за цілісні майнові комплекси та нерухоме майно, що перебуває у повному господарському віданні підприємств комунальної власності – 100% до міського бюджету;

- за нерухоме майно, яке належить на праві оперативного управління установам (організаціям), які утримуються за рахунок міського бюджету - 50% до міського бюджету, 50% - балансоутримувачу;

- за приміщення комунальної власності, надані в оренду для проведення разових заходів терміном до одного місяця (семінарів, концертів, виставок, та інше) - 100% балансоутримувачу;

- за оренду індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) – 100% балансоутримувачу;

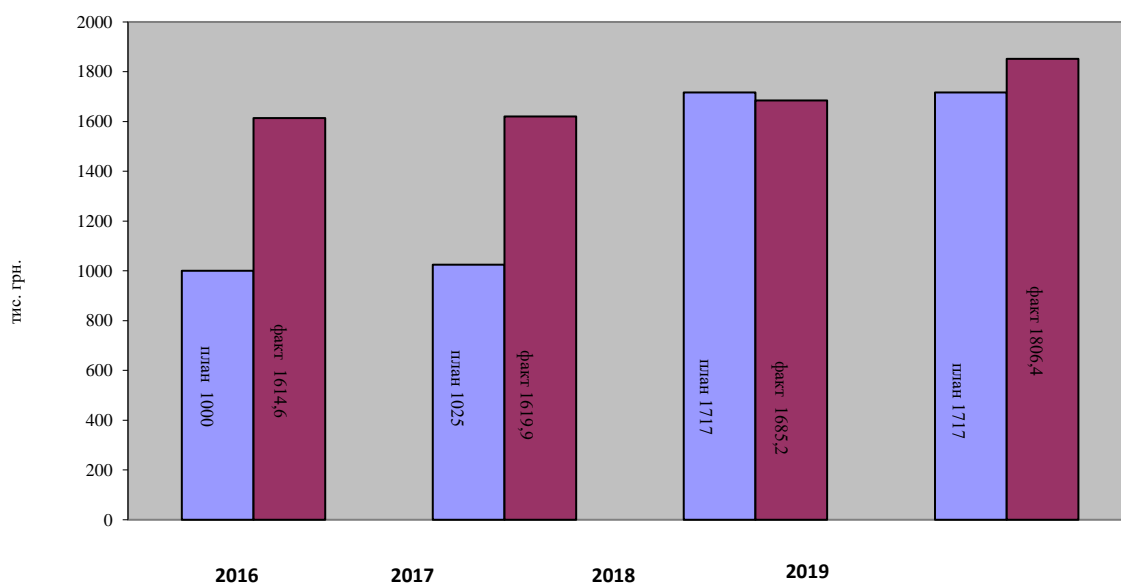
- за суборенду комунального майна - 100% Орендарю, який перераховує її до міського бюджету.

Проаналізувавши стан орендних відносин по місту Конотоп за 2016 - 2019 роки робимо наступні висновки. Відділом комунального майна

забезпечено виконання плану направлення коштів до міського бюджету від надання в оренду комунального майна:

- в 2016 році – 1614,6 тис. грн., це складає 161,5% до річного плану;
- в 2017 році – 1619,9 тис. грн., це складає 158,0 % до річного плану;
- в 2018 році – 1685,2 тис. грн., це складає 98,2% до річного плану;
- в 2019 році – 1806,4 тис. грн., це складає 105,2% до річного плану.

Доходи в міський бюджет від найму об'єктів комунальної власності, відобразимо в наступній динаміці:



2.2. Надходження від оренди майна за чотири роки

З графіку видно, що в 2016, 2017 та 2019 роках план надходження коштів до бюджету міста Конотоп від оренди майна перевиконано, при цьому у 2018 році на 1,8% план не виконано. Причиною не виконання плану надходжень стало не укладання договорів оренди по вільних аптечних пунктах, оскільки, один із учасників конкурсу подавав заяви до суду про заборону проведення конкурсу шляхом призупинення процедури в зв'язку з порушення його прав, умов конкурсу та інше. Також, в зв'язку з високою орендною платою та нестабільним матеріальним становищем багато орендарів достроково припинили термін дії договорів.

Але, в 2019 році ситуація стабілізувалась і заплановані надходження виконані.

На 2020 рік план надходжень від орендної плати за користування майном, що перебуває у комунальній власності, затверджено міським бюджетом становить 1900,0 тис. грн., що на 10,7% більше від 2019 року.

При цьому на січень 2020 року заплановані надходження в розмірі 131,0 тис. грн., фактично надійшло коштів – 142,2 тис. грн., що складає 108,5% виконання місячного плану.

Позитивна динаміка збільшення доходів у міський бюджет від надання в оренду майна виходить з наступних причин:

1) за рішеннями Кабінету Міністрів України та Конотопської міської ради прийнято до комунальної власності міста цілісні майнові комплекси. Так, у 2016 році здійснено приймання - передачу у власність міста ДЗ «Відділкова лікарня ст. Конотоп ПЗЗ». Тож, у зв'язку з переукладанням договорів оренди нерухомого майна, що були укладені Регіональним відділенням Фонду державного майна України, збільшився обсяг надходжень до міського бюджету: в 2016 році переукладено 5 договорів оренди, з них 4 договори із середньою місячною сумою 4800,00 грн., за рік загальна сума склала 57600,00 грн.;

2) за рішенням суду Господарського суду Сумської області передано в державну власність із приватної власності гуртожиток по вул.Братів Лузанів,49 в м.Конотоп та 19 вересня 2016 року передано його в комунальну власність територіальної громади міста Конотоп по акту приймання-передачі. Нежитлові приміщення першого поверху наразі надаються в оренду: укладено п'ять договорів оренди та один договір безоплатного користування (ГО інвалідів - візочників «Велес»). Сума надходжень в місяць складає 4950,00 грн.;

3) укладання нових договорів оренди нежитлових приміщень, що також в свою чергу збільшує суму додаткових надходжень;

4) протягом 2016 - 2017 років вносились зміни до договорів оренди нерухомого майна з операторами мобільного (рухомого) зв'язку в частині збільшення орендних ставок, по яким загальна сума збільшення лише в 2016 році склала 85315,00 грн.;

5) стягнення заборгованості за результатами проведеною претензійно - позовною роботи та в судовому порядку;

6) збільшення розміру орендної плати за рахунок виконання нової експертної оцінки майна (в разі продовження договору та дії оцінки більше трьох років).

Проте, наразі спостерігається зменшення попиту на оренду нерухомого комунального майна. Ця негативна динаміка пов'язана з погіршенням фінансово - економічного стану суб'єктів підприємницької діяльності; технічного стану об'єктів, що потребують капітального ремонту; віддаленість нерухомості від центральної частини міста; значна сума витрат та часу на підготовку об'єкта до передачі в оренду. Також, як бачимо на прикладі міста Конотоп, негативно впливає укладання договорів оренди і чинники пов'язані з політичною ситуацією як в місті так і в країні в цілому.

Як уже зазначалось вище, збільшення договорів оренди комунального майна та ефективна робота в цьому напрямку міської ради має лише позитивний результат як для управління власністю так і для надходжень до бюджету, та складає левову частину від загальної суми доходів міста.

РОЗДІЛ 3 ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

3.1 Актуальні проблеми регулювання оренди державного та комунального майна

Проблемні питання, що з'являються в процесі реформування суспільства на шляху до європейської інтеграції, спонукають уряд вдаватися до різноманітних заходів, щодо стабілізації економічно-соціального стану країни, розширення повноважень органам місцевого самоврядування, пошуку оптимального рівня децентралізації управління.

«Можливості і повноваження органів місцевого самоврядування визначаються обсягом матеріальних і фінансових ресурсів, якими розпоряджається територіальна громада. Це є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси» - визначено Конституцією України [10].

Вважається, що для суспільства в цілому безпосередньо соціально-економічний ефект оренди полягає у роздержавленні власності, створенні сприятливих умов для розвитку підприємництва, появи ефективного стабільного власника, поглиблення ринкових реформ, а для органів місцевого самоврядування це інструмент отримання фінансових ресурсів в результаті надання ефективних різноманітних послуг населенню в межах своєї компетенції, удосконалення системи управління комунальною власністю територіальних громад, підвищення соціально-економічного рівня сіл, селищ, міст України [13, с. 19].

Орендні відносини в територіальних громадах повинні мати достатній рівень ефективності. Так як для орендодавця це і надходження орендної плати, і економія витрат на управління майном, його утримання, і фактично відсутність або мало значимість розміру коштів на ремонт майна. Для

орендаря – можливість отримання прибутку на основі використання чужого майна без витрат на його придбання, додаткові стимули для підвищення рівня екстенсивного і інтенсивного використання орендованого майна, кращої організації та розвитку особистого виробництва.

Подальший розвиток і підвищення ефективності орендних відносин потребують системного та комплексного підходу до вирішення їх проблем. Це перш за все йдеться про заходи економічного і правового регулювання, розвиток методології оренди і організаційне забезпечення.

Для цього доцільно застосовувати такі економічні важелі:

- заохочувати балансоутримувачів потенційних об'єктів оренди нерухомого майна виявляти такі об'єкти та забезпечувати їм отримання частини орендної плати, незалежно від того, хто буде орендодавцем майна;

- заохочувати комунальні підприємства виявляти і здавати в оренду індивідуально визначене майно, що обліковується у них на балансах, шляхом визнання їх орендодавцями цього майна і отримувачами орендної плати;

- заохочувати орендарів комунального майна шляхом гнучкої диференціації та подальшої оптимізації орендних ставок, застосування згідно законодавства та передбачення нових пільг по орендній платі.

До збільшення кількості договорів оренди приводить вчасне інформування підприємців щодо наявних вільних площ шляхом створення реєстру таких приміщень.

З метою ефективного використання майна і збільшення розмірів надходження орендної плати до місцевих бюджетів особливу увагу варто приділити легалізації так званих «тіньових» орендних відносин. Відповідний комплекс заходів повинен включати в себе посилення контролю за використання державного і комунального майна, штрафні санкції за порушення законодавства стосовно найму, в тому числі з вилученням на користь власника майна незаконно отриманої орендної плати іншими суб'єктами [42].

Наразі, поліпшенню з точки зору правового регулювання оренди підлягає Типовий договір оренди, який повинен відповідати вимогам часу та нового законодавства.

Слід також удосконалити безпосередньо шляхом внесення змін Методику оцінки об'єктів оренди. По-перше, має бути приведена вона у відповідність до діючих стандартів бухгалтерського обліку, по-друге, у разі оренди цілісних майнових комплексів доцільно враховувати екологічну складову, по-третє, мають бути розглянуті можливості спрощення процедури укладання короткотермінових договорів оренди.

У подальшому вважаю доцільно розглянути напрямок можливо переходу до індивідуальних розрахунків орендної плати – найбільш реально це буде для оренди за цілісні майнові комплекси на основі експертних оцінок їх вартості по прибутковості [4, с.108].

Вимагає на мою думку доопрацювання, більш чіткого визначення порядку надання пільг по орендній платі. Також слід вдосконалити, навіть суттєво зміни, порядок здійснення невідокремлених поліпшень орендованого майна орендарем.

Для зменшення заборгованості доцільно:

- надати право орендодавцям відмовляти в укладанні договору оренди, якщо потенційний орендар не може довести свою платоспроможність;
- зазначати у договорах оренди забезпечення зобов'язань орендаря щодо сплати орендної плати (наприклад, авансовим платежем, заставою майна тощо);
- орендодавцям в найкоротші терміни вживати заходи щодо розірвання договорів оренди з боржниками і стягувати борги;
- спростити процедуру, в тому числі з боку фінансового забезпечення, для зверненні орендодавців державного та комунального майна до нотаріуса з метою отримання виконавчого напису.

Також вагомий вплив на якість орендних відносин має нормативно-правової бази оренди. Відповідність правового регулювання задачам

ефективного розвитку і вимогам практики оренди постійно порушується і має постійно поновлюватись.

3.2 Вирішення проблемних питань шляхом вдосконалення на законодавчому рівні процедури передачі державного та комунального майна в оренду

Звичайно видно, що найголовнішим правовим актом, що регулює орендні відносини є новий Закон «Про оренду державного та комунального майна» №157-ІХ, який прийнятий Верховною Радою України 3 жовтня 2019 року та вводиться в дію з 1 лютого 2020 року [30].

Мета прийняття цього Закону – підвищення ефективності орендних відносин, спрощення та осучаснення процедури передачі в оренду державного та комунального майна, яка не оновлювалась ще з 1992 року.

Важливим аспектом стало забезпечення конкурентоспроможності державного та комунального майна у відносинах оренди та спрямований на пожвавлення процесів економічного розвитку, залучення додаткових інвестицій, посилення захисту прав орендарів.

Законом впроваджуються принципово нові механізми передачі майна орендарю шляхом використання електронних сервісів, проведення електронного аукціону. Запроваджуються засоби запобігання зловживань при передачі майна в оренду. Якщо коротко, то можна сказати, що цей Закон допоможе якщо не ліквідувати повністю, то в значній мірі зменшити одне із джерел корупції в державному управлінні.

Законом закріплені ключові етапи процедури передачі в оренду державного та комунального майна, що забезпечуватимуть конкурентність, прозорість та максимальну економічну вигоду місцевим органам влади від надання майна в оренду [30], а саме:

- 1) прийняття рішення про можливість передачі майна в оренду;

2) занесення інформації про потенційний об'єкт оренди в електронну торгову систему;

3) прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків («Перелік першого типу» - перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні, «Перелік другого типу» - перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону);

4) розміщення інформації про потенційний об'єкт оренди, щодо якого прийнято рішення про включення до одного із Переліків, в електронній торговій системі;

5) опублікування в електронній торговій системі оголошення про передачу майна в оренду;

6) проведення аукціону на право оренди майна або без проведення аукціону передача майна в оренду, укладання та розміщення в електронній торговій системі договору оренди.

Наразі необхідно прийняти нові підзаконні акти, оскільки, порядок функціонування електронної торгової системи передачі майна в оренду, проведення аукціонів, подання заяв, розмір, порядок сплати та повернення реєстраційних та гарантійних внесків, плати за участь у аукціоні, підписання та опублікування договору, протоколу за результатами аукціону визначається Кабінетом Міністрів України.

Відтепер роздавати державне та комунальне майно в оренду «своїм» в закритих кабінетах буде не просто. А менше поділу державного майна «між своїми» - там більше доходів у бюджет, а значить – і більше можливостей для розвитку громад.

Передбачається, що прийнятий Закон буде працювати так:

1. Інформація про всі угоди оренди державного та комунального майна стає публічною.

Інформація буде зосереджена на одному ресурсі, яким стане «Прозоро. Продажі». Наразі на цьому ресурсі публікується інформація про договори

оренди лише Фонду держмайна, а інформація від органів місцевої влади відсутня. Завдяки цих дій і держава, і громадяни, і місцеві органи влади нарешті отримають чітке розуміння: яке майно, скільки, по якій ціні, і наскільки ця ціна «відповідає ринку», здається в оренду. Як наслідок – влада зможе приймати ефективні рішення щодо управління своїм майном.

2. Починаючи з 1 лютого 2020 року всі нові договори оренди укладатимуться виключно через електронну торгову систему, всі договори оренди комерційні – через онлайн аукціон.

На сьогодні це процедура – офлайн, яку бачать лише її учасники. Інформація про об'єкти, що передаються в оренду, зараз публікується в друкованих виданнях та на веб-сайтах орендарів. Видання мають обмежений наклад і розповсюджуються за підпискою, і, навіть, коли інформація публікується в pdf-форматі вишукати потрібний об'єкт оренди дуже важко, бо «вручну» потрібно передивитися багато сторінок тексту без можливості швидкого пошуку. Це призводило до того, що інформацію про те, що певний об'єкт виставляється в оренду, знали лише «наближені». Новий Закон це призупинить, тому, що процедура торгів буде відбуватися через електронну торгову систему «Прозоро.Продажі». Цією системою користуються близько 50 торгових майданчиків. І кожний бажаючий – завдяки єдиній центральній базі – побачить інформацію про новий лот, який би з майданчиків не виставляв інформацію про нього.

Отже, потенційні орендарі отримають більше можливостей для набуття державного чи комунального майна в оренду.

3. Бізнес та громадяни зможуть легше отримати державне та комунальне майно в оренду.

Закон прописує чітко строки та процедуру щодо того як отримати майно в оренду, в тому числі майно, що не використовується самою державою чи органами місцевого самоврядування.

4. Значне прискорення процедури оренди майна.

Якщо на сьогодні від моменту подачі заяви від потенційного орендаря до конкурсу на оренду проходить від 123 до 163 днів, то завдяки новому Закону тривалість всієї процедури скоротиться до 50- 95 днів.

5.Для передачі в оренду майна буде створено два типи переліків – майно, яке здається через аукціон (комерційно-привабливе майно), та майно, яке може надаватися в оренду без конкурентної процедури.

З цього приводу вже наразі почалися суперечки: нарікають, що Закон «виганяє з приміщень» окремі організації. Але, насправді, перелік пільговиків, які орендують майно по встановленій пільговій ставці, не змінюється, а зміни полягають в тому, що в якщо раніше будь-яка організація-пільговик мала право на отримання будь-якого майна в оренду без конкурсу, то тепер в органи влади матимуть можливість визначати об'єкти, які користуються комерційним попитом, щоб отримати за них максимальний дохід [7].

Отже, пільговики зможуть та само брати майно в оренду, але не ті об'єкти, які користуються попитом від комерційних підприємств.

Законотворцями визначено, що це – одна з найважливіших новацій, адже на цей час є купа прикладів, коли під виглядом «пільговиків» нерухомість в найкращих локаціях надається в оренду невідомими організаціям, які сплачують за це майно копійки.

Крім цього значна частина майна здається в оренду взагалі за 1 гривню в рік. За даними Фонду державного майна України в 11 регіонах України здається понад 40% майна на таких умовах. Звичайний бізнес та чесні і «не наближені» до орендодавців організації не мають доступу до такого майна.

6.Стартова орендна плата за майно на аукціонах буде розраховуватися від його балансової вартості, а не від експертної оцінки.

Теоретично вважається, що виконання експертної оцінки – це захист від надання майна в оренду меншою від ринкової, заниженою, але по факту: оцінка майна – це довго, дорого і корупційно-ризиковано. Тому, електронні аукціони дозволять визначити ринкову вартість об'єкту «автоматично» - завдяки конкуренції учасників на торгах, за умови повної відсутності будь-

якого «ручного керування» цим процесом. Це дозволяє виключити оцінку, як зайвий рудимент, економлячи час та гроші орендодавця.

При цьому обов'язковою залишається експертна оцінка майна для випадків, коли майно надається в оренду без конкурсу. Оцінка майна заноситься в базу даних. Мета цього - це надати державі та місцевим органам влади розуміння, якою є «альтернативна вартість» наданого на пільгових умовах без конкурсу майна [5, с. 40].

Новації законодавства дозволять зробити так, що майно держави на пільгових умовах зможуть брати в оренду саме ті, кому воно дійсно потрібно, а держава та органи місцевого самоврядування уже не зможуть «сидіти на майні» і будуть отримувати справедливі доходи від його володіння.

Наразі відкриваються нові можливості щодо ефективного управління державним та комунальним майном, але поряд з цим нове законодавство про оренду потребує детального вивчення на місцях органами місцевого самоврядування та розробки механізмів правового регулювання, шляхом прийняття низки підзаконних актів та надання правових компетентних роз'яснень, як на місцях так і на державному рівні.

ВИСНОВКИ

На даному етапі в Україні вирішується проблема самостійності й незалежності функціонування територіальних громад, яка тісно пов'язана з функціонуванням об'єктів комунальної власності, ефективність використання яких можлива лише за умови послідовного впровадження ринкових механізмів господарювання, що і досліджувалось в роботі.

Аналіз розвитку орендних відносин в Україні свідчить, що важливу роль для забезпечення їх ефективності і належної динаміка розвитку мають спрямованість законодавства на досягнення поставлених соціально-економічних задач та повнота і рівень вирішення правових проблем.

В ході роботи визначено, що передача майна в оренду, безумовно, є ефективним способом управління державним та комунальним майном, але подальшого розвитку і вдосконалення потребує законодавчо-правове регулювання орендних відносин з урахуванням усіх зацікавлених сторін процесу.

Практичний досвід показує, що на управління сферою оренди впливають політичні, соціально-економічні процеси, при цьому створюючи перешкоди його розвитку. В результаті чого зменшуються обсяги договорів оренди і, як наслідок, надходжень до бюджету.

Законодавча база оренди майна є досить складною та потребує постійних змін, що викликані необхідністю:

більш чіткого правового регулювання питань оренди як державного так і комунального майна, що знаходиться на балансах господарських товариств та підприємств;

частого перегляду розмірів орендної плати за оренду майна з метою наближення її до ринкових реалій та збільшення доходів державного та місцевого бюджетів і підприємств-орендодавців від оренди;

звернення уваги на особливості стосовно найму будівель, споруд та іншого окремого індивідуально визначеного майна і узгодження законодавства про оренду та інших нормативних актів;

вирішення проблеми розміщення бюджетних установ і організацій;

підвищення ефективності орендних відносин шляхом визначення більш цікавих з комерційної точки зору об'єктів та отримання від них максимального прибутку;

спрощення і осучаснення процедури передачі в оренду державного та комунального майна;

забезпечення конкурентоспроможності державного та комунального майна у відносинах оренди, залучення додаткових інвестицій.

Удосконалення орендних відносин необхідно вести шляхом:

посилення захисту прав орендарів, шляхом впровадження принципово нових механізмів передачі державного та комунального майна в оренду, прозорості цього процесу та запобігання зловживань при передачі такого майна в оренду;

проведення механізму заохочення балансоутримувачів потенційних об'єктів оренди нерухомого майна виявляти такі об'єкти, шляхом гарантування їм отримання частини орендної плати, незалежно від того, хто буде орендодавцем цього майна;

постійне вдосконалення діючих нормативних документів, що регулюють порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності та методики розрахунку і порядку використання орендної плати від об'єктів комунальної власності територіальної громади міста;

заохочення комунальних підприємств (закладів, організацій) щодо виявлення і надання в оренду іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, що обліковується у них на балансах, шляхом визначення їх єдиними орендодавцями такого майна і отримувачами орендної плати за це майно;

заохочення орендарів комунального майна шляхом спрощення та прозорості процедури надання комунального майна в оренду;

забезпечення подальшої оптимізації та гнучкої диференціації орендних ставок шляхом внесення змін до Методики, користування уже прийнятими на законодавчому рівні та впровадження нових пільг з орендної плати.

удосконалити норми законодавств щодо примусового виконання рішень у частині стягнення боргових зобов'язань;

законодавчо спростити процедуру передачі об'єктів в оренду на конкурсних засадах, скоротивши до мінімуму терміни проведення процедури конкурсу.

Таким чином, урегульованість системи організації орендних відносин та оновлення нормативно-правової бази є чинниками підвищення ефективності управління державним та комунальним майном, забезпечення високої орендної плати, збереження і поліпшення майна під час оренди та надходження коштів до державного та місцевого бюджетів. Стопроцентне наповнення місцевих бюджетів в значній мірі залежить від ефективності використання орендних відносин, в тому числі чіткої та прозорої процедури оренди комунального майна.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алексєєв А.В. Комунальна власність проблема та перспективи // 36 наук. пр. УАДУ / В.І.Луговий, В.М.Князєв – К: УАДУ, 2002 – 464 с.
2. Бобровська О. Ю. Теоретико - методологічні засади запровадження корпоративних відносин в управління розвитком муніципальних утворень : дис. каф-ра держ. упр.: 25.00.04. / Олена Юрїївна Бобровська. – Дніпро, 2015. – 436 с.
3. Бухгалтерський облік у бюджетних установах : навч. посібник / Л.В.Панкевич, М.А.Зварич, Р.С.Бойко, Л.М.Лучечко. – Львів, 2002. – 316 с.
4. Гончаренко М. В. Підприємства комунальної форми власності в системі фінансового забезпечення сталого розвитку територій / М. В. Гончаренко // Теорія та практика державного управління. - 2014. - Вип. 4. - С. 204–211.
5. Горлач Н.П. Деякі питання у сфері оренди державного нерухомого майна / Н.Горлач, В.Дурицький// Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2008. - №5. – С. 37-41.
6. Господарський кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
7. Дорошенко О.О. Нові об'єкти обліку бюджетних установ за НП(С)БОДС : Інвестиційна нерухомість / О.О.Дорошенко [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.eztuir.ztu.edu.ua/54425/1/51>
8. Європейська хартія про місцеве самоврядування // Місцеве самоврядування. – 1997. – № 1–2. – С. 70–77.
9. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

10. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
11. Кирик Т.В. Проблеми облікового відображення відшкодування витрат на утримання комунального майна в Україні / Т.В.Кирик [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://intkonf.org/kirik-t-v-problemi-oblikovogo-vidobrazhennya/5156/>
12. Кравченко В.В., Піцик М.В. Муніципальне право України // навч. посіб. – К.: Атіка, 2003. – 672 с.
13. Крупчан О.Д. Про співвідношення системи органів виконавчої влади і системи органів місцевого самоврядування // Державно-правова реформа в Україні: Матеріали науково-практичної конференції. - 1997. – С. 17-22.
14. Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу : Рішення від 24.12.2014, 6 скликання, 56 сесія [Електронний ресурс] // Конотопська міська рада Сумської області. – Режим доступу : <https://konotop-rada.gov.ua/3195-51-60-/>
15. Мельник А. Ф., Монастирський Т.Л., Дудкіна О.П. Муніципальний менеджмент : Навч. посіб. / за ред. А.Ф. Мельник. – К.: Знання, 2006. – 420 с.
16. Мусієнко В. В. Актуальні проблеми орендних відносин у сфері майна комунальної власності // Тези доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції «Проблеми кодифікації законодавства України». - К.: ІДП НАН України, 2003. - С.113-116.
17. Нинюк І. Порівняльна характеристика правових основ місцевого самоврядування в Польщі та в Україні / І. Нинюк // Зб. наук. праць Укр. акад. держ. управління при Президентові України. – 2000. – Вип. 2. – Ч. 2. – С. 171-174.
Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>

18. Про перелік об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Конотоп, що підлягають приватизації в 2019 році : Рішення від 24.12.2014, 7 сесія, 36 сесія [Електронний ресурс] // Конотопська міська рада Сумської обл. – Режим доступу : <https://konotop-rada.gov.ua/7429-36-7/>
19. Про затвердження Положенням про відділ комунального майна Конотопської міської ради Сумської області у новій редакції : Рішення від 27.09.2018, 7 сесія, 28 сесія [Електронний ресурс] // Конотопська міська рада Сумської області. – Режим доступу : <https://konotop-rada.gov.ua/wp-content/uploads/2011/08/Polozhenyaviddilukomunalnogomaina-KMRSO.pdf>
20. Про власність : Закон УРСР від 07.02.1991 № 697-XII, втратив чинність [Електронний ресурс] // Верховна Рада УРСР. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/697-12/ed19920214/sp:max25>
21. Про комунальну власність в Україні : проект Закону України від 06.06.2008 № 2617, не набрав чинності [Електронний ресурс] // Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF20P00A.html
22. Про державно - приватне партнерство : Закон України від 01.07.2010 № 2404-VI, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17>
23. Про Державну програму приватизації : Закон України від 13.01.2012 № 4335-VI, втратив чинність [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4335-17>
24. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>
25. Про концесію : Закон України від 03.10.2019 № 155-IX [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#n727>
26. Про місцеві державні адміністрації : Закон України від 09.04.1999 № 586-XIV, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14>

27. Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування : Закон України від 07.12.1990 № 533-ХІІ, втратив чинність [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/533-12>
28. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
29. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 № 157-ІХ, [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/157-IX>
30. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-ХІV, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
31. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності : Закон України від 03.03.1998 № 147/98-ВР, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/147/98-%D0%B2%D1%80>
32. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності : Постанова від 21.09.1998 № 1482, поточна редакція [Електронний ресурс] // Кабінет Міністрів України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1482-98-%D0%BF>
33. Про порядок надання в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Конотоп : Рішення від 24.12.2014, 6 скликання, 56 сесія [Електронний ресурс] // Конотопська міська рада Сумської області. – Режим доступу : <https://konotop-rada.gov.ua/3195-51-60/>
34. Про приватизацію державного і комунального майна : Закон України від 18.01.2018 № 2269-VІІІ, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2269-19>

35. Про проголошення незалежності України : Постанова від 24.08.1991 № 1427-ХІІ, поточна редакція [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1427-12/print1394039376983587>
36. Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною) власністю : Постанова від 05.11.1991 № 311, поточна редакція [Електронний ресурс] // Кабінет Міністрів України. – Режим доступу :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/311-91-%D0%BF>
37. Руденко О. В. Адміністративно - правовий статус органів місцевого самоврядування у сфері господарювання / О.В.Руденко // Актуальні проблеми держави і права : збірник наукових праць. - 2018. – Вип. 80. - С. 128-131.
38. Смолин Г. В. Господарське право України. Загальна частина : Навч. посіб. / Г. В. Смолин. – Львів: Ліга-Прес, 2008. – 372 с.
39. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV, зі змінами [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступу :
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
40. Цивільний кодекс Німеччини : Німецьке цивільне уложення від 18.01.1986 [Електронний ресурс]// – Режим доступу :
http://library.nlu.edu.ua/BIBLIOTEKA/SPRAVKI/GERMANSKE_ULOGENIE.
41. Цивільний кодекс Франції : Кодекс Наполеона від 21.03.1804 [Електронний ресурс] // – Режим доступу :
https://pidruchniki.com/pravo/frantsuzkiy_tsivilniy_kodeks_1804_roku
42. Шевченко О. Формування комунальної власності [Електронний ресурс] / О. Шевченко // – Режим доступу : <https://niss.gov.ua>