

МЕХАНІЗМ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН НА ПІДПРИЄМСТВІ

Для розвитку економіки в країні відіграє важливу роль ефективність господарювання. Більшу частину ринку займають середні та малі суб'єкти підприємництва, і не кожен з них може дозволити собі придбати власні основні засоби, також враховуючи складну ситуацію з банками: недосконала система, великі відсотки на кредит, доступність кредитів. Склалася ситуація, в якій одні підприємства мають готові до реалізації машини, продукцію, устаткування, а інші підприємства мають велику потребу в них, бо не мають відповідних коштів для придбання необхідних засобів господарювання. Тому, для вирішення цієї проблеми є оренда основних засобів.

Держава повинна бути зацікавлена у розвитку орендних відносин, які створюють більш швидке повернення інвестованого капіталу та сприяють розвитку та діяльності малих і середніх підприємств, оскільки оренда може створити перехід від державно-монополістичної власності до інших різних форм власності, а також вільного підприємництва.

На сучасному етапі для розвитку оренди існує багато перешкод, які в більшій мірі здійснює командно-адміністративна система. Адже сам процес упровадження оренди відбувається під керівництвом і контролем цієї системи і передусім в її інтересах, а не в інтересах орендарів. Тому в багатьох випадках оренда неефективна.

Для того, щоб зробити її ефективнішою, перш за все, необхідно провести роздержавлення об'єктів власності реалізувати економічну самостійність кожної форми власності як форми господарювання. Об'єктивно оренда реалізується через систему певних організаційно-економічних відносин, через певну форму господарювання.

Розвиток нормативно-правового регулювання орендних відносин умовно можна поділити на два періоди, які розділяє постанова Верховної Ради України від 29 липня 1994 року «Про вдосконалення механізму приватизації в Україні і посилення контролю за її проведенням». Нормативний акт який регулює орендні відносини – П(С)БО 14 «Оренда».

За допомогою оренди з'являється можливість реалізувати інтереси обох сторін: орендаря та орендодавця.

Згідно П(С)БО 14 «Оренда» - оренда це договір, за яким орендодавець надає у користування певний об'єкт оренди (необоротний актив) на певний термін та за визначену наперед суму коштів орендарю [1].

Оренда підприємства - це оренда майна самостійних підприємств, а також структурних підрозділів, виробничих ділянок, груп, виробництв, цехів та ін.

Орендні відносини являють собою певний механізм, який повинен базуватися на таких принципах:

- тривалих термінах господарських відносин між сторонами, що дозволяє уникнути орієнтації орендного колективу на тимчасові вигоди, забезпечує довгострокову його зацікавленість у досягненні високих економічних результатів;
- договорі, що фіксує взаємні зобов'язання сторін;
- фіксуванні на весь термін оренди умов присвоєння визначеної частини результатів діяльності орендного підприємства з боку держави і господарських систем;
- конкурсній основі здачі підприємства в оренду.

Механізм орендних відносин повинен складатися з таких елементів (рисунок 1):

- Орендар.
- Орендодавець.
- Договір.
- Об'єкт.
- Орендна плата.
- Суборенда.

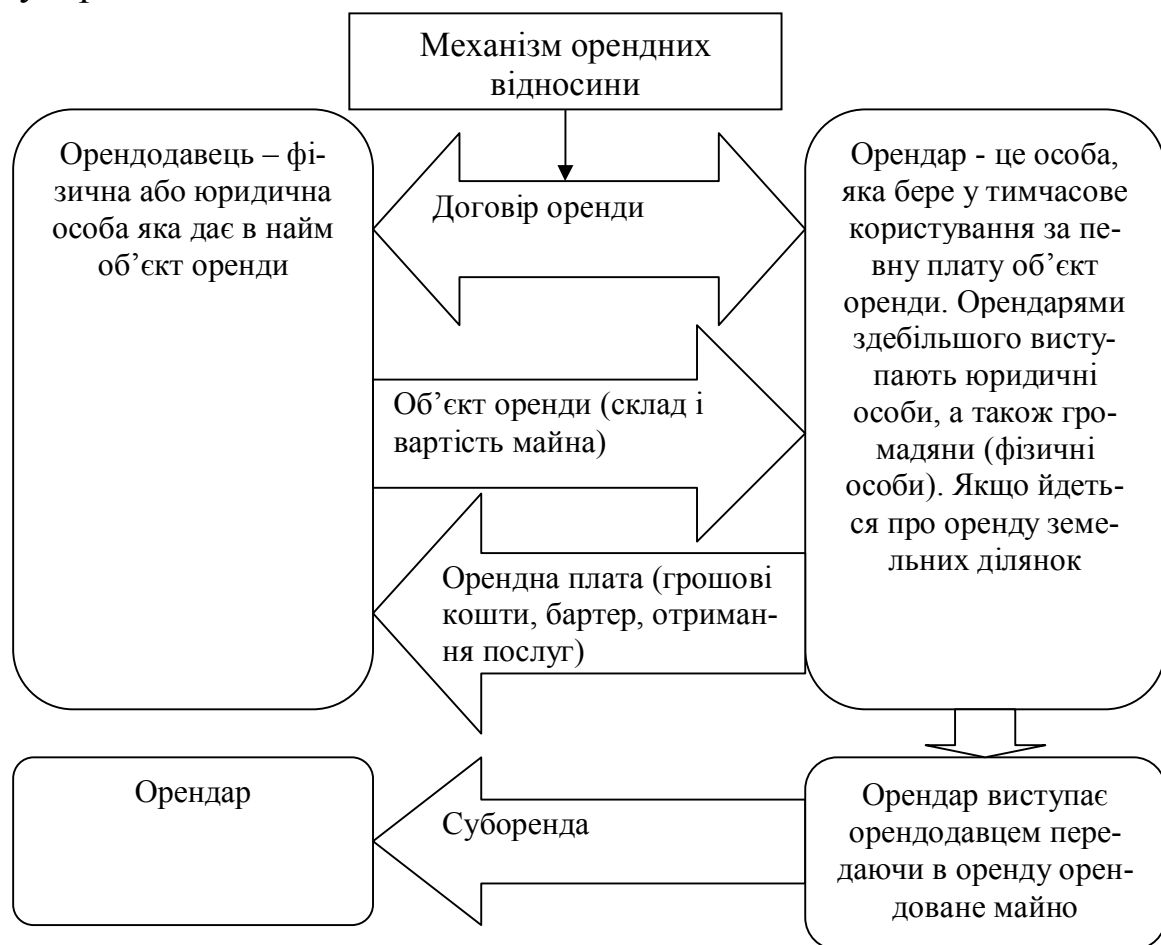


Рисунок 1. Механізм орендних відносин [розроблена самостійно]

Згідно Закону України «Про оренду державного та комунального майна» ст. 5, орендодавцями є:

- Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва.
- Органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном.
- Державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв.
- Підприємства, установи та організації - щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна [2].

Згідно ст. 6, орендарями є господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства; фізичні особи, які бажають укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язані зареєструватись як суб'єкти підприємницької діяльності [2].

Згідно ст. 4 об'єктами оренди є:

- Цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, ділянок).
- Грошові кошти та цінні папери з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості.
- Нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств.
- Майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).
- Захисні споруди цивільного захисту із збереженням їх цільового призначення, крім зазначених у частині другій цієї статті.
- Нерухоме майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних органів і органів доходів і зборів, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, може бути

передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду [2].

Наступним елементом механізму орендних відносин є договір, який укладається між орендарем та орендодавцем. На початковому етапі пишеться заява орендодавцеві, протягом п'ятнадцяти днів орган Антимонопольного комітету або орган, який уповноважений управляти державним майном приймає рішення та дає висновки щодо можливості оренди та її умови. Якщо від вище вказаних органів протягом п'ятнадцяти днів не було одержано висновків, то укладення договору вважається погодженим.

Протягом п'яти днів орендодавець повідомляє орендаря про намір передати об'єкт оренди або відмовити та надсилає копії проекту договору та інших матеріалів. Приймаються заяви протягом десяти днів з дня розміщення в засобах масової інформації бажання здати в оренду певні об'єкти. Конкурс заяв проводиться протягом трьох днів, порядок його проведення визначається Кабінетом Міністрів України.

У договорі вказується:

- Об'єкт оренди (склад та вартість майна з урахуванням її індексації).
- Термін дії договору.
- Плата за оренду з урахуванням її індексації.
- Відновлення орендованого майна та умови його повернення.
- Виконання зобов'язань та забезпечення його виконання (неустойка, штраф, пеня).
- Порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкту.
- Відповідальність сторін.
- Обов'язки сторін [2].

Орендна плата – це платіж, який сплачує орендар за користування об'єктом оренди. Її нарахування не залежить від результатів господарської діяльності орендаря. Вона встановлюється в грошовій, натуральній або грошово-натуральній формі.

Орендна плата включає: амортизаційні відрахування від вартості орендованого майна; засоби, передані орендарем орендодавцю для ремонту об'єктів після закінчення терміну їхньої оренди; частина прибутку (доходу), що може бути отримана від використання узятим в оренду майна (орендний відсоток), установлену договором на рівні, як правило, не нижче банківського відсотка.

Терміни й умови перерахування орендної плати встановлюються договором. Її величина залежить, від інфляції чи переоцінки основних фондів і ін. У цьому випадку її розміри змінюються за згодою сторін у терміни, передбачені договором.

Орендні відносини припиняються, за згодою обох сторін, або у випадку коли:

- Закінчився термін договору.
- Приватизація об'єкта оренди орендарем.
- Банкрутства орендаря.
- Загибель об'єкта оренди.
- Ліквідація особи, яка була орендарем чи орендодавцем [2].

У випадку коли орендар передає орендоване майно в оренду третім особам це називається суборендою.

Найперспективнішою формою оренди, яка широко застосовується в західних країнах, є лізинг. Лізинг - це довгострокова оренда машин, устаткування тощо. Вона являє собою по суті новий спосіб фінансування й активізації збуту, що ґрунтується на збереженні права власності на товар за орендодавцем.

Механізм даної форми оренди полягає в тому, що компанія-орендодавець спеціально закупає для конкретного орендаря на його прохання майно у виробника, фінансує його, здійснює технічне обслуговування наданих в оренду засобів праці [3].

Список використаної літератури:

1. Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 14 «Оренда»: від 28.07.2000 № 181// [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0487-00>
2. Закон України «Про оренду державного та комунального майна»: від 10.04.1992 № 2269-ХІІ// [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
3. Рибалкін «Основи економічної теорії» 2003 р. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://library.if.ua/book/67/4961.html>

*Худоб'як Олександр,
студент групи РКзм-51*

ОРГАНІЗАЦІЯ СИСТЕМИ АУДИТУ В ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇНАХ

Стабільний розвиток економік таких європейських країн як Німеччина, Чехія та ін. зумовлений у великій мірі ефективністю системи аудиторського контролю, який сприяє низькому рівню банкрутств суб'єктів господарювання. Проблематика у сфері контролю за належним виконанням аудиторської діяльності посідає одне з важливих місць у сьогоднішньому розвитку економіки України. З цієї причини аналіз та запозичення досвіду у вітчизняну практику є надзвичайно актуальним на сьогодні.