

Олексій Горлачук
к.е.н., судовий експерт,
Тернопільський науково-дослідний
експертно-криміналістичний центр МВС України

ЕКОНОМІЧНА ЕКСПЕРТИЗА В СФЕРІ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

Важливим елементом соціально-економічних відносин в сфері господарювання виступають орендні відносини, які пов'язані із використанням майна на умовах оренди. Зокрема, важливе значення у забезпеченні матеріальної і фінансової бази у функціонуванні органів влади та місцевого самоврядування відіграє майно, яке перебуває у їх власності – державній чи комунальній. Вказане майно, з метою підвищення ефективності його використання, може надаватися в оренду фізичним та юридичним особам для здійснення останніми підприємницької діяльності.

Правоохоронними органами фіксуються економічні порушення у сфері оренди майна, які стосуються заниження орендної плати (є «символічною») або її несплати, що призводить до недоотримання орендодавцем (органом державної влади або місцевого самоврядування) орендних платежів або ж їх відсутності. В цьому випадку для визначення розміру матеріальних збитків, заподіяних в результаті економічного порушення, судово-слідчими органами призначається судова економічна експертиза.

Згідно Закону України «Про оренду державного і комунального майна» оренда представляє собою засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [4]. Згідно даного Закону об'єктами оренди можуть виступати:

– цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс;

– 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.

Передача майна на умовах оренди фізичним та юридичним особам передбачає наступний алгоритм дій. Спочатку проводиться оцінка об'єкта оренди, яка необхідно для визначення його вартості і яка здійснюється відповідно до положень (національних стандартів) оцінки майна та методики оцінки об'єктів оренди. Розрахована в результаті оцінки вартість майна фіксується в договорі оренди та використовується для розрахунку орендної плати. При цьому чинним законодавством встановлено випадки, які потребують обов'язкової оцінки майна [1]:

– перед укладенням договору оренди;

– перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

У визначенні вартості об'єкта оренди кожна сторона має свій інтерес: орендодавець зацікавлений в отриманні високої орендної плати, а орендар – в мінімальних орендних платежах. Однак в будь-якому випадку державне та комунальне майно потребує об'єктивної оцінки, оскільки розрахований на її базі розмір орендної плати визначає ефективність використання майна державних і комунальних підприємств, а також наповнення відповідних бюджетів.

У разі оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу оцінка вказаного майна проводиться комісією на підставі складеного на дату оцінки передавального балансу, в якому відображені результати незалежної оцінки основних засобів, довгострокових біологічних активів, інших необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів та оборотних матеріальних засобів (запасів). У разі оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється його незалежна оцінка. Оцінка зазначеного майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає

ринковій або спеціальній вартості. При цьому ринкова і спеціальна вартість визначаються відповідно до вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [1; 2].

У відповідності до методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу розрахунок орендної плати здійснюється за наступним алгоритмом. Спочатку визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди [3].

Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси державних підприємств визначається із врахуванням вартості основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, вартості нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди та орендної ставки за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, – не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки [4].

Експерт-економіст здійснює своє дослідження в межах спеціальних знань, визначених законодавством та нормативно-правовими документами і з врахуванням чого здійснює повне і обґрунтоване дослідження.

Перед експертом, відповідно до поставлених питань – наприклад, чи підтверджується документально розмір збитку від необґрунтованого заниження (несплати) орендної плати (організація) за період (зазначається який) і в якій сумі – стоїть завдання документально обґрунтувати розмір нарахованої і сплаченої орендної плати в межах наданих на дослідження документів.

Об'єктами дослідження виступають: договір оренди; акт приймання-передачі; акт оцінки майна (акт оцінки цілісного майнового комплексу підприємства, організації, їх структурного підрозділу, що передається в оренду, або акт оцінки нерухомого майна, або акт оцінки нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна); виписка банку про рух грошових коштів по рахунку.

Висновок експерта, наданий за результатами проведеного дослідження, є одним із важливих доказів у розслідуванні правоохоронними органами економічних порушень, які виникають при оренді державного та комунального майна.

Список використаних джерел

1. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629. Дата оновлення: 15.04.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF#n10> (дата звернення 04.10.2019).

2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. Дата оновлення: 15.04.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення 17.10.2019).

3. Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: Постанова Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786. Дата оновлення: 30.08.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF> (дата звернення 04.10.2019).

4. Про оренду державного і комунального майна: Закон України від 10.04.1992 № 2269-XII. Дата оновлення: 04.11.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (дата звернення 04.10.2019).