

# ОРЕНДА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА ЯК ОДИН З ЗАСОБІВ РОЗВИТКУ МАЛОГО ТА СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ ТА ПОПОВНЕННЯ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ. (НА ПРИКЛАДІ М. БЕРДЯНСЬКА)

Д.І Соловійов  
Україна, м. Бердянськ  
*Бердянський інститут підприємництва*

В статті розглядаються питання оренди комунальної власності в місті Бердянську в разі поповнення міського бюджету та розвитку малого та середнього бізнесу міста.

В сучасних умовах розвитку малого та середнього бізнесу важливу роль відіграє оренда комунального майна. Оренда є одним з напрямів підвищення ефективності використання майна комунальних підприємств та організацій у сучасних умовах господарювання, за допомогою якої реалізуються інтереси власника, щодо отримання доходу з наявних у нього виробничих фондів, та того що, прибутки орендаря поруч з амортизаційними відрахуваннями є джерелом підтримання в належному стані, відновлення і поліпшення орендованого комунального майна, а податок на прибуток поповнює державний і місцевий бюджети [2].

Має свої інтереси в оренді комунального майна і орендар, який, використовуючи найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності, значно зменшує суми фінансових витрат на забезпечення виробництва і отримує змогу використати вивільнені кошти для розвитку та покращення діяльності свого підприємства.

Загальне поняття оренди сформульовано в ст. 2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 10 квітня 1992 року N 2269-ХІІ (зі змінами та доповненнями діючими на даний момент). Відповідно до цієї статті орендою визнається засноване на договорі строкове платне користування майном, що необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Важливим питанням оренди комунального майна є захист майнових і фінансових інтересів орендодавця, тому що як показує практика не завжди орендар використовує орендоване майно у відповідності до досягнутих домовленостей і мають місце випадки невиконання сум орендної плати.

Питання оренди комунального майна є досить актуальним для кожного населеного пункту України, як питання поповнення місцевого бюджету тому і нормативних актів пов'язаних з цим питанням досить велика кількість. Питання оренди розглядають такі вітчизняні науковці як: О.Ю Рудченко, Я.Б Ксенко, В.Ф. Бесєдін та ін.

Метою цієї статті є розгляд розвитку питання оренди комунальної власності в м. Бердянськ, кількість орендованого майна, суми надходжень орендної плати, відчуження об'єктів, подальшої приватизації орендованих об'єктів за останні роки діяльності.

Основними орендарями комунальної власності в місті Бердянськ є суб'єкти підприємницької діяльності. За період з 2002 по 2005 роки кількість суб'єктів підприємницької діяльності збільшилася майже на 24,4%. Потужне зростання кількості фізичних осіб майже на 26,8% та юридичних на 15,3% пояснюється бурхливим розвитком підприємництва у місті, і як наслідок надходження до бюджету від підприємницької діяльності міста постійно зростають і складають до 20% дохідної частини.

Введення у державі спрощеної системи оподаткування та бажання населення мати власну справу пояснює стрімке зростання кількості фізичних осіб в розрахунку на 1000 мешканців, з 1996 по 2005 роки зростання склало з 25,94 до 74,3 особи. Створення сприятливих умов та підтримка розвитку малого та середнього бізнесу сприяли зростанню і кількості юридичних осіб в розрахунку на 1000 мешканців (з 10,12 по 17,66 осіб).

У останні роки зростання не таке інтенсивне, тому що недосконалість в системі оподаткування та постійні зміни в нормативних актах щодо спрощеної системи оподаткування дещо гальмує процеси розвитку.

Переважає кількість знов створених суб'єктів підприємницької діяльності – представники малого і середнього бізнесу які відразу не мали коштів на придбання власного виробничого майна, тому попит на оренду комунального був досить значний.

Надходження від приватизації та оренди об'єктів комунальної власності є одним із джерел наповнення міського бюджету, якому в м. Бердянськ приділяється досить велике значення. У 2005 році укладено 73 договори оренди приміщень з юридичними та фізичними особами, загальною площею 5368,32 кв. м. Одержано орендної плати за комунальне майно, що передано в оренду - 2,09 млн. грн., у тому числі:

- орендної плати за нежитлові приміщення – 1,71 млн. грн.;
- за цілісні майнові комплекси - 0,36 млн. грн.,
- пені за несвоєчасну оплату оренди майна - 0,02 млн. грн.

Ця сума розподіляється між 615 діючими договорами оренди.

Перераховано 2,09 млн. грн., у тому числі:

- до міського бюджету – 1,74 млн. грн.;
- до Державного бюджету – 0,35 млн. грн.

Надходження до міського бюджету від приватизації об'єктів склали 3,37 млн. грн. У 2005 році приватизовано 44 об'єкти комунальної власності, відчужено 1 об'єкт [3].

Нижче в таблиці 1 наведені порівняльні дані по доходах бюджету від оподаткування за 2003 – 2005 роки та місце серед них доходів від оренди комунального майна.

Таблиця 1

**Доходи бюджету за 2003-2005 роки (млн. грн.)**

<b>Надходження</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Податок з доходів фізичних осіб	19.8	19.0	22.6
Податок на прибуток підприємств комунальної власності	0.5	0.7	1.1
Місцеві податки та збори	2.1	2.1	2.1
Плата (податок) за землю	8.3	9.6	11.3
Податкові надходження разом	34.8	38.0	44.2
Дохід від оренди комунального майна	1.4	2.4	1.8

Сума доходу від оренди комунального майна на протязі трьох років змінюється це обумовлене тим що на протязі періоду частина орендованого майна була приватизована (лише за 2005 рік 44 об'єкта), але і з'явилися нові учасники цього процесу (за 2005 рік 73 нових договорів).

В будь якому разі дохід який складає 1,8 млн. грн. у 2005 році і 2,4 млн. грн. в 2004 році це досить істотна сума доходу для міста від об'єктів які до цього взагалі не приносили користі місту, а ще і потребували витрат на утримання.

В процесі оренди комунального майна важливою задачею є захист майнових інтересів міста, а отже і його громади. Цих «вразливих зон» досить багато – це перш за все оцінка об'єкта оренди, визначення орендної плати, збереження майна під час оренди та розмежування майна міста та орендаря після закінчення строку оренди [2].

Захистити інтереси міста і допомогти закрити «вразливі зони» може лише комплекс дій направлених на врахування всіх коефіцієнтів що збільшують вартість майна, виділення зобов'язань орендаря щодо підтримання орендованого об'єкта в належному стані, правильність застосування індексів при розрахунку орендної плати. Ці заходи мають нормативну базу і тут головне врахувати всі чинники і не зробити помилок

(навмисних чи ненавмисних). Ще один досить важливий хід щодо захисту інтересів орендодавця це поточний контроль за станом переданого в оренду об'єкта який можна розподілити на два напрями:

- фінансовий, тобто контроль за своєчасністю надходження орендної плати, створення відповідних штрафних санкцій і проведення претензійно-позовної роботи;
- фактичний, тобто перевірки наявного стану переданого в оренду об'єкта і своєчасного реагування на невиконання умов договору щодо підтримання об'єкта в належному стані.

Як вже зазначалося вище оренда комунального майна має важливе фінансове значення як для міста так і для представників підприємництва. Тому оптимізація цього процесу є досить актуальним питанням. Місто за допомогою держави на правовому рівні повинне обмежити доступ неплатоспроможним орендарям до комунальної власності (як новим так і тим що вже отримали об'єкти комунальної власності в оренду), а суб'єкти підприємницької діяльності отримати вільний і рівний доступ до процесу оренди комунального майна.

#### Перелік посилань

1. Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 10 квітня 1992 року N 2269-XII.
2. Реформування відносин власності в Україні: Монографія./Під редакцією О.Ю. Рудченка, С.Ю. Ледомської – К.:КФ ДП НДЕІ Мінекономіки та з питань європейської інтеграції. 2004. – 502 с.
3. [www.led.net.ua](http://www.led.net.ua) Профіль громади міста Бердянськ. Проект „Економічний розвиток міст”