

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ФАКУЛЬТЕТ СОЦІОЛОГІЇ ТА УПРАВЛІННЯ**

**КАФЕДРА ФІЛОСОФІЇ, ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ  
ТА СОЦІАЛЬНОЇ РОБОТИ**

**Кваліфікаційна робота  
магістра**

**УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВОГО  
ПОРЯДКУ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА**

Виконала: магістрантка 2-го курсу, групи 8.2812-1з спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування» освітньо-професійної програми «Публічне управління та адміністрування»  
Н.В. Островерха

Керівник: професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи,  
доцент, д.філос.н. Краснокутський О.В.

Рецензент: професор кафедри філософії,  
публічного управління та соціальної роботи,  
доцент, д.філос.н. Капріцин І.І.

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет соціології та управління

Кафедра філософії, публічного управління та соціальної роботи

Рівень вищої освіти магістр

Спеціальність 281 «Публічне управління та адміністрування»

Освітньо-професійна програма «Публічне управління та адміністрування»

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри філософії, публічного  
управління та соціальної роботи

\_\_\_\_\_ Т.І. Бутченко  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 року

**З А В Д А Н Н Я**  
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРАНТЦІ

Острроверхій Ніні Володимирівні

(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи Удосконалення організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна

керівник роботи Краснокутський Олександр Володимирович, д.філос.н., доцент,  
(прізвище, ім'я, по-батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом ЗНУ від «01» травня 2023 року № 647-с

2. Строк подання студентом роботи 6 грудня 2023 року

3. Вихідні дані до роботи Мусієнко В. В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: дисер. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ., 2013. 197 с.; Оренда державного та комунального майна через систему «ргозогго.продажі». Посібник. Кол. авторів. Київ : U-LEAD з Європою. 2022. 83 с.; Серебрякова Ю. О., Шелухіна М. Л. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: монографія. Донецьк: Видавництво «Ноулідж», 2010. 183 с.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) 1. Дослідити історію розвитку відносин щодо оренди державного майна. 2. Здійснити уточнення змісту основних понять дослідження: «оренда», «державне майно», «оренда державного майна», «договір оренди» 3. Обґрунтувати основні принципи та методи дослідження, що використовуються у даній роботі. 4. Дослідити особливості правового регулювання відносин з оренди державного майна в Україні. 5. Висвітлити проблеми в регламентації та організації порядку надання в оренду державного майна. 6. З'ясувати специфіку визначення залишкової балансової вартості об'єкта оренди державного майна для сплати за оренду. 7. Проаналізувати сучасний стан організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні. 8. Обґрунтувати основні шляхи удосконалення законодавства організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні.

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

---

---

---

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1	Краснокутський О.В., професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	16.05.2023	16.05.2023
Розділ 2	Краснокутський О.В., професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	28.08.2023	28.08.2023
Розділ 3	Краснокутський О.В., професор кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	10.10.2023	10.10.2023

7. Дата видачі завдання 10 травня 2023 року

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1.	Вибір теми кваліфікаційної роботи	Березень – квітень 2023	<i>виконано</i>
2.	Бібліографічний пошук	Травень 2023	<i>виконано</i>
3.	Розробка основних положень роботи	Червень 2023	<i>виконано</i>
4.	I розділ	Червень – серпень 2023	<i>виконано</i>
5.	II розділ	Серпень – жовтень 2023	<i>виконано</i>
6.	III розділ	Жовтень – листопад 2023	<i>виконано</i>
7.	Систематизація висновків	Листопад – грудень 2023	<i>виконано</i>
8.	Нормоконтроль	Листопад – грудень 2023	<i>виконано</i>

Студент \_\_\_\_\_ Н.В. Островерха

Керівник роботи \_\_\_\_\_ О.В. Краснокутський

**Нормоконтроль пройдено**

Нормоконтролер \_\_\_\_\_ О.В. Заїка

## РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота складається з 90 сторінок, 64 позиції у списку літератури.

ОРЕНДА, ДЕРЖАВНЕ МАЙНО, ДОГОВІР ОРЕНДИ,  
ЗАКОНОДАВСТВО, ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИЙ ПОРЯДОК

*Мета дослідження:* визначення особливостей організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна, проблемних аспектів у сучасних українських реаліях та формулювання пропозицій щодо його вдосконалення.

*Об'єкт дослідження:* організаційно-правові відносини щодо оренди державного майна.

*Предмет дослідження:* організаційно-правовий порядок надання в оренду державного майна.

*Методи дослідження:* абстрагування, аналіз, синтез, аналогія, індукція, дедукція, історичний, формально-юридичний.

*Новизна дослідження:* висвітлення проблеми щодо надання балансоутримувачами державного майна залишкової балансової вартості об'єкта оренди для визначення стартової орендної плати, яка зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду.

*Гіпотеза:* покращити організаційно-правовий порядок надання в оренду державного майна можливо за рахунок застосування правових факторів впливу.

*Висновки:* 1. Законодавча база оренди державного майна потребує змін, що викликані необхідністю більш чіткого правового регулювання питань оренди державного майна.

2. Удосконалення орендних відносин необхідно вести шляхом провадження спрощення механізму визначення вартості об'єкта оренди для балансоутримувачів потенційних об'єктів оренди державного майна.

3. Урегульованість системи організації орендних відносин та вдосконалення нормативно-правової бази є чинниками підвищення забезпечення надходження коштів до державного бюджету України.

## SUMMARY

The qualifying work consists of 90 pages and 64 items in the bibliography.

LEASE, STATE PROPERTY, LEASE AGREEMENT, LEGISLATION, ORGANIZATIONAL AND LEGAL ORDER

*The purpose of the study:* is to determine the peculiarities of the organizational and legal procedure for leasing state property, problematic aspects in modern Ukrainian realities, and the formulation of proposals for its improvement.

*The object of the study:* organizational and legal relations regarding the lease of state property.

*The subject of the study:* the organizational and legal procedure for leasing state property.

*Research methods:* abstraction, analysis, synthesis, analogy, induction, deduction, historical, formal-legal.

*The novelty of the study:* highlighting the problem of providing the balance sheet holders of state property with the residual book value of the rental object for determining the starting rent, which is indicated in the announcement of the transfer of the property for rent.

*Hypothesis:* it is possible to improve the organizational and legal procedure for leasing state property due to the application of legal factors of influence.

*Conclusions:* 1. The legislative framework for the lease of state property needs changes caused by the need for clearer legal regulation of issues of lease of state property.

2. Improvement of lease relations must be carried out by implementing a simplification of the mechanism for determining the value of the lease object for balance holders of potential lease objects of state property.

3. Regulation of the system of organization of lease relations and improve of the regulatory and legal framework are factors in increasing the provision of fu. to the state budget of Ukraine.

## ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВОГО ПОРЯДКУ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА	10
1.1. Історія дослідження відносин щодо надання в оренду державного майна	10
1.2. Уточнення змісту основних понять дослідження: «оренда», «державне майно», «оренда державного майна», «договір оренди».....	15
1.3. Принципи та методи дослідження удосконалення організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна	24
РОЗДІЛ 2. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВОГО ПОРЯДКУ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА	33
2.1. Правове регулювання відносин з оренди державного майна в Україні	33
2.2. Порядок надання в оренду державного майна: проблеми регламентації та організації	39
2.3. Специфіка визначення залишкової балансової вартості об'єкта оренди державного майна для сплати за оренду	61
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВОГО ПОРЯДКУ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ	67
3.1 Сучасний стан організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні	67
3.2. Шляхи вдосконалення організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні	73
ВИСНОВКИ	78
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ	83

## ВСТУП

*Актуальність дослідження.* Актуальність дослідження удосконалення організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна обумовлена інтересами держави, її економічного розвитку та безпеки, контролю за функціонуванням соціально значущих галузей. Державне майно може включати в себе значні ресурси, такі як єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів, нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини), земельні ділянки тощо.

Важливість ефективного управління державною власністю обумовлена кількома ключовими аспектами:

1. Економічна ефективність: Державна власність часто включає стратегічно важливі галузі економіки, такі як енергетика, транспорт, зв'язок та інші. Ефективне управління цією власністю сприяє оптимальному використанню ресурсів, підвищенню продуктивності та конкурентоспроможності національної економіки.

2. Забезпечення соціальної стабільності: Державна власність часто є інструментом регулювання соціальних процесів. Ефективне управління дозволяє державі точніше впливати на соціально-економічний розвиток, забезпечуючи рівномірний розподіл добробуту та справедливість.

3. Стратегічна безпека: Певні види державної власності, такі як інфраструктура та оборонні підприємства, відіграють ключову роль у забезпеченні національної безпеки. Ефективне управління цими ресурсами є важливим для підтримки стратегічної стабільності та захисту інтересів країни.

4. Протидія корупції: Недостатнє чи неефективне управління державною власністю може стати джерелом корупції та зловживань. Чіткі механізми управління, прозорість та звітність допомагають запобігати корупції та забезпечувати відповідальність у використанні державних ресурсів.

5. Залучення інвестицій: Ефективне управління державною власністю створює сприятливі умови залучення приватних інвестицій. Інвестори почуваються впевненіше, коли управління ресурсами здійснюється компетентно і прозоро.

6. Стійкий розвиток: Державна власність може бути ключовим інструментом для реалізації стратегій сталого розвитку, включаючи питання довкілля та соціальної відповідальності.

В цілому, ефективне управління державною власністю є важливим фактором для досягнення цілей національного розвитку та забезпечення добробуту суспільства.

Дослідження оренди державного майна дозволяє визначити, як можна оптимізувати використання цих ресурсів, забезпечуючи їхню більш раціональну та ефективну експлуатацію. Для інвесторів (внутрішніх і зовнішніх) важливо мати чіткі та прозорі умови для оренди державного майна. Дослідження може сприяти створенню стабільних та привабливих інвестиційних умов, що сприяють розвитку економіки, допомогти визначити сфери, в яких можна залучити більше інвестицій та створити нові робочі місця.

Важливою умовою розвитку оренди державного майна є ефективне правове регулювання орендних відносин. Проблематика правового регулювання оренди державного майна належить до тієї категорії економіко-правових проблем, які мають якості постійної наукової та практичної актуальності (важливості).

Отже, дослідження оренди державного майна має велику актуальність і важливість для держави, її економічного та соціального розвитку, а також для забезпечення прозорості та ефективності управління державними ресурсами.

*Проблемна ситуація* пов'язана з тим, що існуючий організаційно-правовий порядок надання в оренду державного майна є недосконалим, що впливає на ефективність використання державних ресурсів та системи



управління у означеній сфері, рівень стимулювання підприємництва, інвестування та конкуренції.

Серед фахівців з державного управління проблемні питання організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна досліджували: Ю. Серебрякова, М. Шелухін та ін. Економічні аспекти організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна були предметом дослідження таких вчених-економістів, як: М. Дорошенко, тощо. Дослідженню організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна з точки зору права присвячені роботи вчених-юристів: І. Будзілович, Р. Гнідан, І. Даценко, В. Мороз, В. Мусієнко, Ю. Труфанова тощо. Втім, незважаючи на значну кількість публікацій, питання удосконалення організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна комплексно не досліджене й існують значні складнощі щодо впровадження теоретичних розробок на вітчизняних підприємствах і організаціях.

*Об'єктом дослідження є організаційно-правові відносини щодо оренди державного майна.*

*Предмет дослідження – організаційно-правовий порядок надання в оренду державного майна.*

*Метою дослідження є визначення особливостей організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна, проблемних аспектів у сучасних українських реаліях та формулювання пропозицій щодо його вдосконалення.*

*Згідно з метою маємо такі завдання:*

- дослідити історію розвитку відносин щодо оренди державного майна;
- здійснити уточнення змісту основних понять дослідження: «оренда», «державне майно», «оренда державного майна», «договір оренди»;
- обґрунтувати основні принципи та методи дослідження, що використовуються у даній роботі;
- дослідити особливості правового регулювання відносин з оренди державного майна в Україні;

- висвітлити проблеми в регламентації та організації порядку надання в оренду державного майна;
- з'ясувати специфіку визначення залишкової балансової вартості об'єкта оренди державного майна для сплати за оренду;
- проаналізувати сучасний стан організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні;
- обґрунтувати основні шляхи удосконалення законодавства організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні.

*Наукова новизна* дослідження полягає у тому, що у ньому пропонуються заходи щодо поліпшення умов надання балансоутримувачами державного майна залишкової балансової вартості об'єкта оренди для визначення стартової орендної плати, яка зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду.

*Гіпотеза:* покращити організаційно-правовий порядок надання в оренду державного майна можливо за рахунок застосування правових факторів впливу.

*Апробація дослідження.* Підсумки роботи в цілому, окремі її аспекти, одержані узагальнення і висновки було оприлюднено на засіданнях кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи Запорізького національного університету.

*Структура роботи:* кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку літератури.

## РОЗДІЛ 1

### МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО - ПРАВОВОГО ПОРЯДКУ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА

#### **1.1. Історія дослідження відносин щодо надання в оренду державного майна**

Вивчення історії будь-якого питання є важливим і цінним засобом розвитку суспільства та індивідуальної особистості. Історія допомагає нам розуміти, які події, рішення та дії минулих поколінь призвели до сучасного стану справ. Вивчення історії допомагає встановити зв'язки між подіями та їх наслідками, що може сприяти уникненню повторення помилок.

Історія є найближчим до реальності джерелом досвіду, який можна використовувати для прийняття рішень у сучасному світі. Вивчення помилок і досягнень минулого може допомогти зробити мудріший вибір в майбутньому. Також вивчення історії сприяє розвитку аналітичних навичок, зокрема здатності аналізувати інформацію, визначати пріоритети та робити висновки на основі обґрунтованих фактів.

Дослідження історії оренди державного майна – важливий етап у розкритті теми роботи, що охоплює розвиток та зміни у практиці передачі приватним суб'єктам права використання державного майна на певний період часу в обмін на певну плату. Ця практика має свої коріння у давніх часах і продовжує розвиватися в сучасних умовах. Історію дослідження орендних відносин можна поділити на кілька етапів, де вивчалися різні аспекти реалізації орендних відносин.

1. Давні часи та середньовіччя. Етап первинних форм оренди. Дослідження починалися з аналізу давніх суспільств, де вже існували примітивні форми орендних відносин, такі як оренда земель для

сільськогосподарського виробництва. У цьому контексті вивчалися практики давніх цивілізацій та їх вплив на розвиток економічних відносин. За дослідженням Р. М. Гнідана «оренда на українських землях починає розвиватися з X ст., коли виникає пропозиція земель за умови її надлишку у великих землевласників – князів, бояр та церкви» [7, с. 69]. «З умов найму нерухомого майна виникають особливі правовідносини щодо оренди землі, які в «Руській Правді» отримали назву ролейного, або землеробського закупу» [31, с. 225]. «Селянину, зазвичай, поряд із землею у користування за плату (як правило, частину врожаю) надавалося рухоме майно – кінь, плуг, рало. Відносини закупу оформлювалися усним договором – рядом» [3, с. 64].

2. Етап розвитку торгівлі і промисловості. З розвитком торгівлі та промисловості з'явилася потреба в систематичному дослідженні оренди в контексті розвитку інфраструктури, транспорту, виробництва та інших галузей. Дослідження цього етапу допомогли з'ясувати роль оренди у стимулюванні економічного зростання. Так, М. Грушевський у своїй фундаментальній праці «Історія України-Руси» визначав, «що у XV-XVI ст. на галицьких землях великого розвитку набуває «соляний промисел» і з другої половини XV ст. «маємо контракти львівських купців на оренду ставів по високій ціні і у великім районі, за границями Львівської землі»» [10, с. 222]. «У XVI ст. швидкими темпами розвивається «промисел млинський» і широко практикується оренда млинів (у тому числі державних), які «часто орендуються з іншими доходами – як мита, бровари, горілчана монополія і т.п.»» [10, с. 223]. «З 1550 р. на землях Литовського Князівства «піднімається хвиля закладання державних солодовень та броварів, які, починаючи з 1558-1561 рр., зводяться і віддаються в оренду разом з деякими іншими доходами»» [10, с. 225].

3. Етап розкладу феодалізму та генезису індустріального суспільства (етап імперіалізму і колоніалізму). «Почалася перебудова європейських економічних відносин. Розклад феодального господарства був пов'язаний з такими процесами, як розвиток товарного господарства; спеціалізація ремесла,

що наближалася до рівня мануфактурного поділу праці; посилення майнової та соціальної диференціації; формування великих капіталів і розвиток розширеного відтворення. Селянські цензиви еволюціонували у дрібну селянську власність, феодалська грошова рента і оренда – у капіталістичну ренту і оренду» [31, с. 225].

«У сільському господарстві індустріальні відносини розвивалися повільніше, ніж у промисловості. Найрадикальнішим був аграрний переворот у XVI-XVIII ст. в Англії (Великобританії). Примусова експропріація дрібних власників і конверсія (перетворення) земель на пасовища були зумовлені товарно-грошовими відносинами, необхідністю збільшення сировини для текстильних мануфактур. Там, де застосовувалося обгороджування землі, відразу утворювалася велика земельна власність буржуазного тину. В XVII ст. землю орендували селяни (коттери, батраки) або власники її самі розводили великі стада овець. Масштаби обгороджувань зросли із секуляризацією монастирських земель, що розпродувалися на комерційних засадах. Після буржуазної революції на обгороджуваних землях утворювалися фермерські господарства, а лендлорди отримували капіталістичну ренту. Землеволодіння копігольдерів ліквідовувались повільно, їх переводили на становище орендарів, змушували відмовитися від своїх прав на користування землею» [54].

«У німецьких землях на захід від Ельби і в Австрії основною виробничою одиницею залишалося селянське господарство на основі грошової та натуральної ренти. Селяни могли вільно розпоряджатися землею. Орендні відносини визначалися договорами. Селянське землеволодіння підтримувалося князівською владою, зацікавленою у збільшенні податків. У всіх територіальних землях заборонялося продавати селянські наділи. У домешальних господарствах феодалів і церкви існувала як відробіткова рента, так і наймана праця. Поширилися орендні (маєрні) господарства, що мали товарний характер, і міжселянська оренда» [54].

«У Франції протягом XVI-XVIII ст. зберігалось велике землеволодіння, яке втратило умовний характер. Людина будь-якого статусу могла нею володіти та розпоряджатися без обмежень. Доменіальні землі феодали здавали в оренду. На 2/3-3/4 території Франції була поширена оренда за половину врожаю» [54].

Також з розширенням імперій та колоніальним володінням держави вивчали питання оренди в колоніях. Дослідження цього етапу допомогли розкрити вплив орендних відносин на відносини між метрополією та колоніями. У колоніальних країнах європейських держав оренда державних територій і ресурсів була широко поширеною практикою. Короновані особи та компанії отримували право управління територіями в обмін на певні послуги чи податки.

4. Сучасний етап (XX-XXI ст.). Орендні відносини у XX-XXI столітті відрізняються від попередніх епох і мають свої специфічні риси через зміни в суспільстві, економіці та технологіях. Узагальнюючи існуючий матеріал, можна перелічити наступні риси орендних відносин у цьому періоді:

– різноманітність об'єктів оренди. З розвитком індустрії та технологій, об'єкти оренди стали більш різноманітними, включаючи офісні приміщення, промислові приміщення, технічне обладнання, транспортні засоби тощо;

– зростання комерційної орієнтації. У XX-XXI столітті орендні відносини стали більш комерційними та ринково орієнтованими. Бізнеси використовують оренду як стратегічний інструмент для ефективного управління активами та зниження витрат;

– зміни у законодавстві. Законодавство щодо оренди пройшло ряд змін, спрямованих на більш ефективний захист прав орендарів і орендодавців. Це включає в себе регулювання умов оренди, права на власність, відповідальність за обслуговування тощо;

– флексібільність та адаптація. Орендні відносини набули більшої гнучкості, дозволяючи бізнесам адаптуватися до змінних ринкових умов та

швидко міняти місце розташування або розширювати/звужувати свою діяльність;

- зростання попиту на короткострокову оренду. З'явилися нові моделі короткострокової оренди, зокрема за допомогою платформ подібних до Airbnb, де люди можуть здавати в оренду житло на короткий термін;

- спеціалізовані типи оренди. У зв'язку з розвитком різних галузей економіки, з'явилися спеціалізовані типи оренди, такі як технічна оренда обладнання для наукових досліджень або оренда земельних ділянок для відновлюваної енергетики;

- цифрові технології. Впровадження цифрових технологій дозволило полегшити процеси оренди, наприклад, через електронні платформи для управління документами, підписання електронних контрактів тощо;

- стратегічне управління активами. Багато компаній використовують орендні відносини як частину своєї стратегії управління активами, дозволяючи їм зосередитися на своєму основному бізнесі та знижувати капіталовкладення;

- зростання зеленої оренди. З підвищеною увагою до екології та сталого розвитку, з'являються тенденції до «зеленої оренди», де компанії активно впроваджують екологічні підходи до орендних об'єктів;

- змінна природа власності. Оренда стає більш популярною серед тих, хто не бажає або не може вкладати значні кошти в купівлю власності, забезпечуючи більшу фінансову гнучкість.

Загалом, орендні відносини у XX-XXI столітті відіграють важливу роль у сучасному суспільстві та економіці, дозволяючи підприємствам та особам ефективно використовувати майно.

Отже, підводячи підсумки еволюції розвитку орендних відносин, можна зробити висновок, що кожний етап розвитку орендних відносин характеризувався особливостями відповідно до умов відповідного періоду, проте спостерігалася певна тенденція за наступними напрямками: розширення сектору оренди, встановлення правил і стандартів для оренди майна,

нормативне закріплення тощо. Пройшовши ряд послідовних перетворень від адміністративних до ринкових форм господарювання, оренда на сьогоднішньому етапі стає найважливішим фактором підвищення ефективності використання власності, зокрема державної.

### **1.2. Уточнення змісту основних понять дослідження: «оренда», «державне майно», «оренда державного майна», «договір оренди»**

Важливість уточнення основних понять при дослідженні полягає в тому, що чітке та точне розуміння ключових категорій і понять є фундаментальними для будь-якого наукового або академічного дослідження. Вони визначають рамки, в межах яких відбувається аналіз, і є основою для спілкування та обміну інформацією між дослідниками. Якщо ключові терміни та поняття не мають чіткого та узгодженого визначення, це може призвести до невірного тлумачення результатів дослідження. Чітке визначення понять сприяє логічному розвитку аргументації та послідовності думок. Крім того, уточнення понять допомагає уникнути неоднозначності та допомагає досліднику відповісти на ключові запитання дослідження з високою точністю та обґрунтованістю. Чітке визначення основних понять створює міцну основу для подальших досліджень у даній області, дозволяючи іншим дослідникам розширювати знання та будувати своє дослідження на попередніх результатах.

Виходячи з етимології, оренда від лат. *arrenda*, що пов'язане з дієсловом *arrendāre* – наймати, утвореного внаслідок приєднання приростка *ad-* (*ar-*) – до дієслова *reddere*, що походить від дієслова *dāre* – давати. Тимчасове оплачуване користування чужим майном – вінайм.

У законодавстві (польському, австрійському та ін.), «що у певні періоди діяло на українських землях, по-різному регулювали відносини найму, а це, в свою чергу, зумовило й різне використання термінів «найм» та «оренда». В одних випадках їм надавали самостійне значення, в інших – використовували



як терміни-синоніми. Наприклад, у Конституції Пилипа Орлика 1710 р. термін «оренда» використовується у двох статтях, причому у різних значеннях. У статті XVI мова йде про «оренду права збирати мита з продажі товарів на ярмарку», тобто про оренду права, а у статті XV вживається у значенні «плати з людей роксоланських на щорічну платню компанійським і сердецьким полкам та інші військові видатки, яка вважається козаками та посполитими надто обтяжливою» [15]. «Та найчастіше цей термін використовувався для означення договірних відносин, які за своїм економічним змістом і юридичною природою були близькі чи тотожні тим, що склалися за договором оренди в римському праві, і їх поширення та розвиток, як свідчить історія, тісно пов'язані з розвитком економічних відносин» [20].

У працях відомих українських вчених О. Огоновського, К. Левицького, С. Дністрянського, які займалися правничою термінологією, та у згаданій праці М. Грушевського термін «оренда» вживається через літеру «а» – аренда. Проте, можливо, щоб не калькувати російський термін, в українській мові вживається термін «оренда».

«Перший Український кодекс 1743 р. (Права, за якими судиться малоросійський народ) не знав поняття «оренда», а передачу власником в найм нерухомого та рухомого майна і речей регулював єдиним договором найму (Глава 15)» [33].

«Водночас, Загальна книга законів цивільних Австрійської імперії 1811 р., яка тривалий час діяла на землях Західної України, знала два види договорів даного типу – договори наймові та політні (договори оренди) і охоплювала їх єдиним поняттям «чиншові договори». Згідно з параграфом 1090 Книги, чиншовим називали договір, за яким хтось отримував «незужитну річ до ужитку на певний час за визначену ціну». Коли дану на чинш річ можна було «уживати без дальшого оброблювання», чиншовий договір називали договором найму, а коли «лише пильністю та трудами можна було мати з речі пожиток», то договір називали договором політним» [14, с. 309].

«За договором найму у користування передавались рухомі речі та будинки, договір оренди опосередковував передачу у користування земельних ділянок («грунтів»), прав рибної ловлі, прав полювання тощо. У випадку оренди користування супроводжувалось «виробництвом вартостей нових», в той час як при наймі залишалось «безпродуктивне»»[28, с.103].

З перших років радянської влади на українських землях «набуває законодавчого регулювання оренда промислових підприємств та найм житлових приміщень. Проте перший радянський Цивільний кодекс – ЦК РРФСР 1922 р., а слідом і ЦК УСРР 1922 р. закріпили лише договір майнового найму і використали тільки термін «найм». Поняттям «майновий найм» Глави III Кодексу охоплювалися два типи відносин: оренда підприємств та нежитлових приміщень і найм житлових приміщень. Більшість норм Глави поширювалися на обидва види найму і лише окремі з них регулювали питання користування певним видом майна. Незважаючи на достатню законодавчу базу, командні методи управління економікою, заборона підприємницької діяльності та обмеження кола об'єктів права власності громадян предметами побутового призначення істотно звузили сферу використання договору найму і тому висловлювалось припущення, що «договір найму як інститут цивільного права явно відживає свій вік»» [59].

Засади ЦК УСРР 1922 р. були перенесені і у «ЦК 1963 р. Йому теж не відоме поняття «оренда», «орендар», «орендодавець». Відносини тимчасового користування будь-яким майном Кодекс опосередковує єдиним договором майнового найму, якому присвячена Гл. 25 ЦК України» [60].

«Термін «оренда» тривалий час використовувався лише у деяких підзаконних актах як синонім найму» [20].

«Єдиним законодавчим актом, який використовувався термін «оренда», був Земельний кодекс УРСР 1970 р. У ст. 169 Кодекс містив лише заборону щодо оренди землі: оренда земельних ділянок як одна з угод, яка «порушує право державної власності на землю», визнавалась недійсною» [19].

Ні визначення оренди, ні її ознак Кодекс не давав. Тому будь-яких підстав розглядати оренду самостійним видом договору не було.

У чинному вітчизняному законодавстві дефініція поняття «оренда» міститься лише у ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» серед термінів, що «У цьому Законі...вживаються в такому значенні... 10) оренда – речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк» [48].

Орендні відносини регулюються також ГК України (ст.24<sup>1</sup>, § 5 Глави 30) [8], ЦК України (Глава 58) [61], проте визначення цього поняття в них не міститься.

У Юридичній енциклопедії дається наступне визначення: «Орѐнда – наймання, тимчасове користування будівлями, земельною ділянкою, обладнанням, виробничими площами, машинами і т. ін. на договірних засадах» [64, с. 319-320]. Як «однозначні» або «рівнозначні», «рівнозначні з юридичної точки зору» трактувалися терміни «найм» та «оренда» у спеціальній юридичній літературі [20].

Фінансово-економічний словник надає близьке за суттю, але інше за формулюванням визначення: «оренда (від лат. – здаю в найм, наймаю) – договірне строкове платне володіння і користування необоротним активом (землею, підприємством, основними засобами, іншим майном), переданим орендодавцем орендареві для самостійної господарської діяльності» [18, с. 436].

У літературі зустрічаються «пропозиції усунути синонімію термінів «найм» та «оренда», причому перевага надається останньому. Ця пропозиція була підтримана, і Конституція України у ст. 47 використовує термін «оренда» для означення відносин, які традиційно прийнято називати наймом – договором найму житлових приміщень» [23].

Проте, інші фахівці з цим не погоджуються, аргументуючи свою позицію наступним чином. «По-перше, вже були спроби в подібний спосіб вирішити це

питання. Зокрема, у 1927 р. за пропозицією науковців спеціальним розділом «Термінологічні виправлення» усі терміни «найм», «наймач», «наймодавець» у ЦК УСРР були замінені термінами «оренда», «орендар», «орендодавець» [59]. «По-друге, словесне багатство української мови дає змогу висловити усякі поняття відповідно до потреб сучасної правової науки. Використання, без достатніх на те підстав, в українському законодавстві іноземних термінів, яке останнім часом дуже поширене, свідчить лише про неповагу до рідної мови. Тому не виникає сумнівів щодо недоцільності використання у новому ЦК України термінів «прокат», «лізинг», «франчайзинг». Не варто надавати перевагу і запозиченому терміну «оренда». Проте вирішити проблему синонімії названих термінів, оминувши питання регулювання відносин найму, не можна» [20].

З урахуванням етимології слова, сутності відносин, практики застосування вважається за доцільне використовувати як синоніми терміни оренда і найм і у ГК та ЦК України закріпити легальне визначення: «оренда (найм) – договірне строкове платне володіння і користування майном (землею, підприємством, будівлею, приміщенням, транспортом тощо), переданим орендодавцем орендареві для здійснення господарської діяльності або інших потреб».

Поняття «майно» у Словнику української мови визначається як речі, які комусь належать на правах власності [56, с. 598].

Державне майно в економічному розумінні: «Державне майно – це сукупність матеріальних та нематеріальних активів (земель, будівель, обладнання, акцій, боргів тощо), які перебувають у власності держави і можуть бути використані для забезпечення реалізації її функцій та завдань» [18, с. 413]. Одне з визначень державного майна в юридичному сенсі: «Державне майно – це майно, яке належить державі як юридичній особі. Воно може включати в себе різноманітні об'єкти, такі як земельні ділянки, будівлі, споруди, рухоме майно, цінні папери, права на природні ресурси та інше. Державне майно може

бути використане для здійснення державної влади, задоволення потреб суспільства та забезпечення функцій держави» [64, с. 197].

У чинному вітчизняному законодавстві відсутнє визначення державного майна, хоча багато нормативно-правових актів містять таке словосполучення в текстах і навіть у назвах, наприклад Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 [48] і Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 [50]. Надати дефініцію поняттю можна виходячи з нормативних положень цих актів щодо, наприклад, об'єктів оренди. Так, відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» об'єктами оренди за цим Законом є:

- єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);
- інше окреме індивідуально визначене майно;
- майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) (далі – майно, що не увійшло до статутного капіталу), а також майно, заборонене до приватизації, яке може при перетворенні державного підприємства в господарське товариство надаватись такому товариству на правах оренди;
- майно, щодо якого до статутного капіталу внесено право господарського відання на майно;
- майно, закріплене на праві господарського відання за акціонерними товариствами та їхніми дочірніми підприємствами у процесі їх утворення та діяльності;
- майно, передане до статутного капіталу акціонерних товариств на праві господарського відання;

– майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, державних і комунальних установ та організацій, 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 та фіскальних органів, Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, - без права викупу та передачі в суборенду орендарем;

– майно, що не підлягає приватизації, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду [48].

Тобто, вказаним Законом передбачається, що дія його положень поширюється на державне майно, а під поняттям «державне майно» розуміється майно, яке закріплене за державними підприємствами, установами та організаціями.

З урахуванням досліджених вище понять можна надати формулювання поняттю «оренда державного майна»: «Це договірне строкове платне володіння і користування державним майном, переданим орендодавцем орендареві для здійснення господарської діяльності або інших потреб».

До основних понять дослідження відноситься також і «договір оренди», оскільки орендні відносини є завжди договірними. «Договір – одна з найдавніших юридичних конструкцій, якій приділялось багато уваги ще античними мислителями. «Nosa an tis hekon he-eros hetero homologue kuria einai» («Про що один з другим добровільно домовились, те й панує»), «Na d'an hekon hekoti homologess phasim hoī poleos basileis – nomoi, dikania einai» («Те, з приводу чого один з іншим дійшли згоди, і є правом, так кажуть царі держави – закони»), – ці фрази належать Демосфену та Платону» [22, с. 328].

«Основи вчення про договір було закладено римськими цивілістами. Теорія договору в Стародавньому Римі створювалась на базі трьох основних понять: *contractus* (угоди, що породжують двостороннє зобов'язання, – його

синонім грецьке слово «синаллагма» означає обмін в широкому смислі слова), *pacta conventa* (неформальна угода, позбавлена за загальним правилом позивного захисту)» [22, с. 329].

«Представники античної науки визнавали велику значущість договору в регулюванні відносин між людьми, проте ними так й не було розроблено цілісного, логічно завершеного вчення щодо нього. Проте, розроблені римськими юристами положення стали взірцем наслідування на багато століть, а рецепція римського права зачепила усю континентальну Європу. І хоча за сотні років з моменту появи договірної конструкція не змінила своєї основної сутності, вона, як й інші регулятори суспільних відносин, не є застиглою, а розвивається одночасно із самою системою суспільних відносин та зазнає постійного впливу з боку останньої».

Поняття договору оренди державного майна базується на загальних поняттях договору оренди, що закріплені у ГК та ЦК України. Так, відповідно до ст. 283 «За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у володіння та користування майно для здійснення господарської діяльності» [8]. Згідно зі ст. 259 ЦК України «За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк» [61].

Також для формулювання поняття «договір оренди» стосовно державного майна доцільно враховувати положення ЗУ «Про оренту державного і комунального майна» щодо примірного договору оренди, де визначено, що «Договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Кабінетом Міністрів України – щодо майна державної власності...» [48]. Такі договори щодо єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, а також нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що

належить до державної власності затверджені постановою Кабінету Міністрів України (КМУ) від 12.08.2020 р. № 820 [46].

Отже, на підставі проведеного дослідження можливо надати наступні дефініції основних понять:

1. Оренда (найм) – договірне строкове платне володіння і користування майном (землею, підприємством, будівлею, приміщенням, транспортом тощо), переданим орендодавцем орендареві для здійснення господарської діяльності або інших потреб.

2. Державне майно – це сукупність матеріальних та нематеріальних активів (земель, будівель, обладнання, акцій, боргів тощо), які перебувають у власності держави та можуть бути використані для забезпечення реалізації її функцій і завдань.

3. Оренда державного майна – це договірне строкове платне володіння і користування державним майном (об'єктом оренди), переданим орендодавцем орендареві для забезпечення реалізації функцій і завдань держави.

4. Договір оренди – це основна форма регулювання орендних відносин, угода між сторонами, де одна сторона (орендодавець) надає іншій стороні (орендарю) право володіти і користуватися певним майном на певний строк за орендну плату для здійснення господарської діяльності або інших потреб. Відповідно, договір оренди державного майна можна визначити як юридичний документ, який укладається між державою (або її уповноваженим органом) і юридичною або фізичною особою з метою передачі в оренду державного майна на певний строк і за визначену плату для забезпечення реалізації функцій і завдань держави.

Треба враховувати вимогу, що основні поняття предмету нашого дослідження повинні мати формальну визначеність, тобто чітке формулювання і закріплення у спеціальному законодавстві для одностайного тлумачення та застосування. Саме чітка трактовка термінів, які використовуються в нормативно-правових актах, що регулюють орендні відносини, є одним із



шляхів підвищення якості й ефективності регулювання орендних відносин, тому що в правовому режимі важливу роль відіграють легальні дефініції – визначення основних категорій та понять, що містяться у відповідному законодавстві.

### **1.3. Принципи та методи дослідження удосконалення організаційно - правового порядку надання в оренду державного майна**

Для розвитку наукового пізнання характерно не тільки розширення кола розв'язуваних теоретичних і практичних завдань, але й посилення уваги до принципів і методів наукової діяльності. Адже одержання певного результату безпосередньо залежить від вихідної теоретичної позиції, від принципового підходу до постановки проблеми й визначення шляху дослідницького пошуку.

Дотримання принципів і методів дослідження є важливою складовою наукової роботи у будь-якій області знань. Це забезпечує якість, об'єктивність та достовірність проведених досліджень. Зокрема, це надає систематичний підхід до організації дослідницької роботи; гарантує, що дані та висновки будуть надійними і відображатимуть реальний стан речей, а не будуть спотворені особистими уподобаннями чи припущеннями дослідника; дозволяє проводити порівняльний аналіз між різними дослідженнями та отримувати консистентні результати; допомагає виявити тенденції, закономірності та взаємозв'язки між явищами; сприяє розробці нових підходів, концепцій та технологій для розвитку науки та суспільства загалом.

За твердженням В. М. Мороза, «відокремити прийоми та способи, які є характерними лише для конкретної галузі наукового знання, практично неможливо. Це пов'язано насамперед з тим, що інструментарій різних наук є надто взаємозв'язаним. На практиці не уявляється можливим визначити такий перелік теоретико-пізнавальних категорій, принципів, способів і спеціальних

прийомів дослідження, застосування якого могло б відповідати лише конкретній галузі наукового знання» [25, с. 38):

- «1) основне, вихідне положення теорії; керівна ідея, основне правило;
- 2) внутрішнє переконання, погляд на речі, що визначають норму поведіння;
- 3) основа пристрою, дії механізму, приладу, установки» [5, с. 480].

«У другій половині ХІХ століття у теорії державного управління виникає нова течія – концепція наукового управління. Засновником школи наукового управління прийнято вважати Фредеріка Вінслоу Тейлора (1856–1915 р.р.), якого часто називають батьком наукових методів управління, а головна його праця – «Принципи наукового менеджменту» є зразком прикладного дослідження в науці державного управління» [2, с. 16].

«З урахуванням проведених досліджень різноманітних підходів до визначення суті дефініції «принцип державного управління», а також враховуючи класичні підходи відомих шкіл «наукового управління» та «адміністрування», М. Андрієнко робить висновок, «згідно з яким принцип державного управління слід розуміти як базове вихідне теоретичне положення й правило, які відображають об'єктивні закономірності (закони) існування та розвитку суспільства і держави, і використання яких дозволяє синтезувати найбільш суттєві предметні складові ефективного державного управління» [1, с. 7].

«Принципи як поняття теорії відображають у системі державного управління сутність і реальність процесів державного управління, підпорядковуючись певним законам. Принципи управління обґрунтовують, роз'яснюють зв'язки як між об'єктом і суб'єктом управління, так і всередині кожного з них. Вони відображають властивості, притаманні управлінській системі в цілому, а також окремим її елементам, явищам, процесам. Принципи відображають зміст і взаємозв'язки основних елементів системи управління.»

«Принципи державного управління динамічні за змістом і формою. Вони формуються людьми у зв'язку з конкретними політичними, соціально-економічними і культурними умовами, відображаючи ступінь творчого використання закономірностей державного управління».

«Наукове осмислення і теоретичне обґрунтування принципів державного управління виходить з аналізу сутності самого явища. У літературі називається різноманітна кількість принципів (Г. Емерсон – дев'ять, А. Файоль – чотирнадцять, Ф. Тейлор – десять, Д. Карнегі – двадцять дев'ять, М. Вебер – п'ять і т. д.). Але це зовсім не означає, що всі вони чи деякі з них застосовуються в управлінні і впливають на нього» [17, с. 27-28]. Серед цих принципів деякі можна віднести суто до наукових досліджень, деякі – суто до практичних питань державного управління, деякі можуть бути застосовані як вихідні положення і у науці, і у практиці.

Виокремимо та охарактеризуємо принципи, що використовуються у дослідженні питань сфери державного управління, конкретизуючи їх до специфіки нашого дослідження:

1. Принцип науковості. Принцип означає, що дослідження мають ґрунтуватися на наукових методах, логіці та теоріях, відображати досягнення сучасної науки. Тобто, дослідження організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна повинні базуватися на наукових методах, даних та стандартизованих підходах, щоб забезпечити надійність результатів.

2. Принцип об'єктивності. Дослідники повинні уникати підкреслення особистих вподобань та позитивних або негативних упереджень стосовно певних підходів, позицій вчених, нормативних положень тощо щодо предмета дослідження. Тобто дослідження повинно ґрунтуватися на фактах та доказах, а не на особистих поглядах дослідника. У нашій роботі матеріал ґрунтується на напрацюваннях вчених, фахівців з державного управління, економіки, права, навчальної, енциклопедичної літератури, нормативних положень законодавства

в основному без врахування особистих переконань чи думок, хоча з певним аналізом і формулюванням пропозицій.

3. Принцип актуальності. Базується на положенні, що дослідження повинні вирішувати актуальні проблеми або допомагати розкрити нові аспекти. У вступі нашої роботи обґрунтована актуальність дослідження організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна, що пов'язана, насамперед, із соціально-економічними стратегіями держави в забезпеченні її економічного розвитку, контролю за функціонуванням соціально значущих галузей та її економічної безпеки.

4. Принцип історизму передбачає розгляд предмета дослідження у виникненні та розвитку. Перш ніж вивчати сучасний стан, проблеми та перспективи організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна, необхідно вивчити його генезис (грец. γένεσις від грец. γέννῶω – породжую, створюю, лат. genesis – походження, виникнення; процес утворення) і розвиток. У нашій роботі цей принцип має використовуватися при розгляді стану наукової розробки теми дослідження.

5. Принцип прозорості та доступності інформації. Суть його у тому, що дослідження має звертати увагу на те, наскільки доступною та зрозумілою є інформація про проблеми оренди державного майна. Це включає, наприклад, дослідження умов, процедур і результатів орендних договорів.

6. Принцип всебічності. Застосування принципу базується на тому, що поняття, явища, процеси і т.п. аналізуються не самі по собі, а у їх взаємозв'язку та взаємодії з іншими, близькими до них поняттями, явищами, процесами. В нашій роботі даний принцип забезпечує багатоаспектність у вивченні особливостей організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна, що надає можливість розглядати предмет дослідження не окремо, а у взаємозв'язку з іншими категоріями, явищами та процесами державного управління.

7. Принцип систематичності. Цей принцип в дослідженні означає, що дослідник повинен підходити до свого дослідження з організованою, логічною та послідовною методологією та планувати всі етапи дослідження таким чином, щоб отримати об'єктивні, надійні та репрезентативні результати. Основна мета принципу систематичності полягає в тому, щоб уникнути хаотичності, спотворень та неповноти в аналізі інформації та даних. Наша робота розпочиналася з ретельної підготовки плану та узгодженні його з керівником, що у логічній послідовності, різнобічно та глибоко розкриває тему. Зміст роботи формувався та викладався суворо за планом.

8. Принцип достовірності. Він полягає у тому, що дослідження повинно базуватися на надійних та перевірених джерелах інформації. Результати мають бути відповідним чином перевірені та підтверджені. Джерела, на яких базується матеріал нашої роботи, є надійними та перевіреними. На всі цитати, нормативний або фактичний матеріал є посилання.

9. Принцип практичної направленості. Зусилля дослідників повинні спрямовуватися на вивчення організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в реальних умовах функціонування суб'єктів орендних відносин, забезпечуючи достовірність та аутентичність результатів.

При визначенні та характеристиці методів дослідження організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна спираємося на напрацювання фахівців з методології наукових досліджень.

«Метод (від грец. *methodos* – шлях, спосіб пізнання, дослідження, простежування) визначається як спосіб досягнення певної мети, сукупність прийомів або операцій практичного або теоретичного освоєння дійсності. Метод є шлях пізнання, що дослідник прокладає до свого предмета, керуючись певною гіпотезою» [9, с. 14-15]. Автори цитованого посібника надають декілька визначень:

«1. Метод пізнання, або метод дослідження – це деяка специфічна процедура, що складається з певних дій або операцій, за допомогою яких здобувається й обґрунтовується нове знання в науці».

«2. Методи дослідження – способи рішення науково-технічних завдань; інструмент для проникнення в глибину дослідницьких об'єктів» [9, с. 15].

Методи дослідження класифікуються деякими методологами за різними ознаками: за рівнем пізнання - емпіричні й теоретичні; за точністю припущень – детерміністичні й стохастичні, або ймовірно-статистичні; за функціями, які вони здійснюють у пізнанні – методи систематизації, пояснення й прогнозування; від конкретної області дослідження – фізичні, біологічні, соціальні, технічні й т.п.

«З ширшого погляду методи дослідження поділяють на загальнонаукові (тобто вони можуть бути методами й емпіричного, і теоретичного дослідження) і спеціальні, що застосовуються в конкретній галузі науки. У будь-якому дослідженні звичайно ж суміщаються і загальнонаукові, і спеціальні методи дослідження. Загальнонаукові методи дослідження поділяють на три великі групи: методи емпіричного дослідження (спостереження, порівняння, вимір, експеримент, моніторинг); методи теоретичного дослідження (сходження від абстрактного до конкретного, ідеалізація, уявний експеримент, формалізація, аксіоматичний метод або дедуктивно-аксіоматичний); загальні методи, використовувані як на емпіричному, так і на теоретичному рівні дослідження (абстрагування й конкретизація, аналіз, синтез, індукція, дедукція, абдукція, моделювання, аналогія, історичний і логічний методи, метод графів). Аналіз, синтез, моделювання й інші методи раніше вважалися методами тільки теоретичного дослідження. Але в останні роки ці методи обслуговують й емпіричні, і теоретичні дослідження, але з різним ступенем глибини. Крім вищезгаданих загальнонаукових методів дослідження в методології деяких наук виділяються й спеціальні методи. До них належать: морфологічний аналіз,

синектика, метод Монте-Карло, метод найменших квадратів, тестування, моніторинг і т.п.» [9, с. 15-16].

«1. Абстрагування. Сутність цього методу в уявному відволіканні від несуттєвих властивостей, ознак, зв'язків, відносин досліджуваних об'єктів й явищ й в одночасному виділенні, фіксуванні одного або декількох істотних (цікавих для дослідника) сторін, властивостей об'єкта. Цей метод використовувався, зокрема при досліджуванні базових понять».

«2. Аналіз і синтез. Аналіз передбачає роздроблення цілого на складові елементи, тобто виділення ознак предмету для вивчення їх окремо як частини єдиного цілого. Строго проведений аналіз є серйозною гарантією логічності викладу матеріалу дослідження (дисертації, монографії). Гіпотетичний аналіз здійснюється за допомогою дедукції. У нашому дослідженні орендні відносини ми розглядали як систему, вивчаючи її складові (об'єкти, суб'єкти, договір тощо), з'ясовуючи їх ознаки, виявляючи схожість і відмінність цих ознак, зв'язки між складовими і т.п.

Аналіз і синтез виступають як плідні методи пізнання лише тоді, коли вони використовуються в тісній єдності. Для того щоб став можливим аналіз тієї або іншої речі, вона повинна бути зафіксована в нашій свідомості як деяке ціле, тобто попередньою умовою аналізу є цілісне, систематичне її сприйняття. І, навпаки, синтез можливий тоді, коли здійснений аналіз, виділені ті або інші сторони й елементи деякого цілого. Отже, синтез являє собою з'єднання отриманих при аналізі частин у єдине ціле».

«3. Аналогія (гр., *analogia* – відповідність), у більш широкому значенні, вживається як подібність, відповідність, подоба предметів й явищ. Пізнавальне значення аналогії обумовлюється тим, що вона виступає одним з активних методів дослідження переважно на початковому етапі процесу пізнання. Першим кроком у висновках за аналогією є порівняння. Воно дозволяє при порівнянні предметів виявити характер спільності і розходження між ними. У

нашому дослідженні ми застосовували напрацювання щодо оренди різних об'єктів (наприклад, землі) до оренди державного майна».

«4. Індукція й дедукція. Індукція – це спосіб міркування від більш приватних суджень до більш загального судження, установлення загальних правил і законів на підставі вивчення окремих фактів й явищ. Вона починається з нагромадження знань про якнайбільше число в дечому однорідних предметів й явищ. Узагальнюючи подібні факти, людина робить твердження про приналежності даної ознаки всім предметам, що входять у даний клас. Наприклад, узагальнюючи історичні факти про договірний характер орендних відносин, робимо висновок про необхідність укладання договору оренди державного майна. Дедукція – це спосіб міркування від загального судження до приватного судження, пізнання окремих фактів й явищ на підставі знання загальних законів і правил. Різниця між індукцією й дедукцією в протилежній спрямованості ходу думки. Узагальнюючи емпіричний матеріал, що накоплено, індукція підготовляє ґрунт для висування припущень про причину досліджуваних явищ, а дедукція, теоретично обґрунтовуючи отримані індуктивним шляхом висновки, зменшує їхній гіпотетичний характер і перетворює в достовірне знання» [9, с. 26-27].

«5. Історичний і логічний методи наукового пізнання використовуються тільки там, де так чи інакше предметом дослідження стає історія об'єкта. Логічний метод дослідження тісно пов'язаний з історичним, і він визначається як метод відтворення, реконструювання в мисленні, свідомості складного об'єкта, що розвивається у формі історичної теорії. Для цього можуть використовуватися найрізноманітніші пізнавальні операції й методи. На відміну від історичного методу, при логічному дослідженні об'єкта дослідник відволікається, абстрагується від всіх історичних випадків, окремих фактів, зигзагів, і з історії виокремлюється саме головне, визначальне, істотне. Цей метод безпосередньо використовувався при розгляді генезису та розвитку



дослідження організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна».

Таким чином, опрацювавши методологічні засади теорії державного управління, нами виокремлені принципи і методи, що доцільно застосувати у дослідженні організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна. Надана загальна характеристика кожного принципу та методу, а також сформульовані положення щодо специфіки застосування їх до предмету нашого дослідження. Загалом, дотримання принципів і методів є фундаментом наукової діяльності, що забезпечує об'єктивність дослідження.

## РОЗДІЛ 2

### ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО - ПРАВОВОГО ПОРЯДКУ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА

#### 2.1. Правове регулювання відносин з оренди державного майна в Україні

Ефективне функціонування та розвиток орендних відносин у сфері господарювання можливе лише за наявності досконалого та систематизованого законодавства цієї сфери, яке оптимально поєднує державне регулювання та ринкове саморегулювання суб'єктів господарювання.

Основою законодавства, яке регулює відносини оренди нерухомого майна державної та комунальної форми власності, є Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [48], ЦК України [61], ГК України [10]. Зауважимо, що після прийняття кодифікованих законодавчих актів положення щодо інституту оренди розвивались та змінювались відповідно до сучасних потреб економіки та суспільства.

Особливе місце в регулюванні оренди державного та комунального майна належить вказаному Закону, що покликаний забезпечити підвищення ефективності використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам. Законом визначено правовий режим господарських правовідносин, які виникають на підставі договорів оренди державного та комунального майна.

Особливість Закону полягає в регулюванні двох груп відносин:

«а) правових, економічних та організаційних, пов'язаних із передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна;

б) майнових відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим» [48].

Враховуючи наявність у цих правовідносинах публічного елемента, значна кількість його норм характеризується високим ступенем імперативності.

Окрему роль у регулюванні оренди державного та комунального майна відіграють норми ГК України та ЦК України. Так, положеннями ГК України визначене коло суб'єктів, яким надано право бути орендодавцями, правила щодо суборенди та викупу об'єкта оренди [10]. ЦК України закріплює вимоги щодо форми договору оренди, підстав його дострокового розірвання тощо [61].

Отже, слід констатувати, що загальний підхід до правового регулювання оренди державного майна полягає в тому, що:

– положення Закону – як спеціального нормативно-правового акта виконуються в повному обсязі; вимоги ст. ст. 287, 288 і ч. 2 ст. 289 ГК України, які є спеціальними нормами регулювання оренди державного майна, мають виконуватися в повному обсязі;

– інші положення ГК України (окрім статей 287, 288 і ч. 2 ст. 289) та ЦК України, які регулюють орендні відносини, виконуються, якщо вони не суперечать положенням спеціального нормативно-правового акту – Закону.

Щодо розмежування сфер застосування ГК України та ЦК України відносно оренди державного майна труднощів не виникає у зв'язку з наявністю спеціального нормативно-правового акту в цій сфері та положення ч. 6 ст. 283 ГК України, відповідно до якої до відносин оренди застосовуються відповідні положення ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених ГК України. Це положення обґрунтовується існуючим у теорії права правилом вирішення колізій, коли у випадку колізії між загальною та спеціальною нормою пріоритет віддається спеціальній нормі.

Таким чином, норми ЦК України застосовуються до відносин оренди за відсутності регулювання відповідного аспекту орендних відносин у Законі та

ГК України. Зокрема, до таких аспектів можна віднести положення про форму договору оренди, права орендаря на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт оренди, позовну давність, що застосовується до вимог, які впливають з договору найму, та ін.

Вагоме місце в правовому регулюванні оренди державного майна належить договорам. До 2020 року існувало положення, що укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типовий договір оренди державного майна розробляв і затверджував ФДМУ [57]. Так, Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, було затверджено наказом ФДМУ від 23.08.2000 № 1774, із змінами. [39].

Ю. О. Серебрякова і М. Л. Шелухін «розцінювали як відкриття широкого простору для зловживань з боку як ФДМУ, для якого затвердження необхідних, з їх точки зору, умов договорів оренди державного та комунального майна є легким та зручним, бо для цього необхідне лобіювання лише у власному відомстві» [55, с. 21]. Автори пропонували «законодавцю залишити право на розробку та надання проектів визначених договорів за ФДМУ, але повноваження щодо їх затвердження повинні належати КМУ, який не є стороною договору та не зацікавлений в отриманні привілеїв від закріплених у договорі умов, що відповідатиме конституційним основам правопорядку в сфері господарювання, закріпленим у ст. 5 ГК України» [10]. «Запропоновані зміни в повній мірі узгоджуватимуться з п. 5 ст. 116 Конституції України [23], ч. 1 ст. 21 ЗУ «Про Кабінет Міністрів України» від 21.12.2006 № 514-V, відповідно до якого на КМУ покладається обов'язок здійснення управління об'єктами державної власності відповідно до законодавства [47], ч. 1 ст. 3 ЗУ «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.2006 № 185-V, якою встановлено, що об'єктами управління державної власності є державне майно, передане в оренду, лізинг, концесію» [52].

У подальшому відповідно до ч. 1 ст. 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» КМУ створив нову конструкцію договірної частини інституту оренди шляхом прийняття Постанови КМУ від 12.08.2020 № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна», яка затвердила Примірні договори оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, та оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності [46].

Разом із Законом та Примірними договорами особливості оренди державного майна регламентовані наступними нормативно-правовими актами, які можна класифікувати таким чином:

1. Нормативно-правові акти, що регулюють передачу державного майна в оренду:

- Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [48];
- Закон України «Про приватизацію державного та комунального майна» [50];
- Закон України «Про управління об'єктами державної власності» [52];
- Закон України «Про оцінку майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [49];
- Постанова КМУ «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» від 10.08.1995 № 629 [40];
- Постанова КМУ « Деякі питання оренди державного та комунального майна» від 03.06.2020 № 483 [12];

2. Документи, що регулюють розрахунок і змінення розміру орендної плати:

- Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно» від 28.04.2021 № 630 [13];

– Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств» від 29.02.1996 № 271 [42] та ін.

3. Документи, що регулюють використання орендованого майна:

– Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого державного майна» від 18.08.2022 № 910 [44];

– Наказ Фонду державного майна України «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід’ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації» від 27.02.2004 № 377 [62] та ін.

Відповідно до нових нормативно-правових актів, які почали регулювати відносини оренди з 2020 року, процедура передачі в оренду державного майна має здійснюватися за допомогою електронної торгової системи, що є новою віхою в історії розпорядження державним та комунальним майном.

Так, 17.06.2020 набула чинності Постанова КМУ від 03.06.2020 № 483 про «Деякі питання оренди державного та комунального майна», якою затверджено Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, що містить важливі положення щодо регулювання процедури як передачі, так і припинення оренди майна відповідних форм власності [12]. Варто зазначити, що ще із 17 січня 2020 року проєкт постанови із Порядком обнародувало Міністерство розвитку, економіки, торгівлі та сільського господарства України (Мінекономіки) на своєму вебсайті. Представники законодавчої гілки влади, муніципалітетів, центрального органу виконавчої влади зі спеціальним статусом в особі ФДМУ, державного підприємства «Прозорро Продажі», що належить до сфери управління Мінекономіки, а також громадської організації «Трансперенсі Інтернешнл Україна» та інші, – відповідально віднесли до

обговорення проєкту постанови, про що свідчить понад 430 рекомендацій щодо коректив проєкту Порядку, що надійшли від учасників.

Задля виконання вимог нормативно-правового акту та для вирішення найголовнішої проблеми відсутності прозорості та ефективної процедури передачі в оренду майна державної та комунальної форм власності, Мінекономіки та ФДМУ розробили Порядок, врахувавши всі запропоновані правки та сучасні тенденції у сфері проведення електронних аукціонів, що передбачає переведення процедури оренди в електронний варіант. Варто зазначити, що використання електронної торгової системи (ЕТС) «Прозорро Продажі», передбачало підвищення ефективності передачі державного майна в оренду із наступною максимізацією прибутків від оренди об'єктів державної власності. При цьому Електронна торгова система «ProZorro.Продажі» (ЕТС) – це дворівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що включає центральну базу даних та електронні майданчики, які взаємодіють з центральною базою даних через інтерфейс програмування додатків такої центральної бази даних [30, с. 5].

Правове регулювання укладання та припинення оренди державного майна також має свої особливості, що пов'язані із галузевою специфікою. Так, згідно з ч. 6 ст. 2 Закону №157-IX зазначені галузеві особливості оренди регулюються такими нормативно-правовими актами: ЗУ «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їхнього майнового комплексу» від 07.02.2002 № 3065-III; ЗУ «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» від 21.09.1999 № 1076-XIV; ЗУ «Про наукові парки» від 25.06.2009 № 1563-VI; ЗУ «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності» від 08.07.2011 № 3687-VI; ЗУ «Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу – учасників Державного концерну «Укроборонпром» та забезпечення їх стабільного розвитку» від 06.09.2012

№ 5213-VI; ЗУ «Про морські порти України» від 17.05.2012 № 4709-VI; ЗУ «Про угоди про розподіл продукції» від 14.09.1999 № 1039-XIV; ЗУ «Про державно-приватне партнерство» від 01.07.2010 № 2404-VI; ЗУ «Про трубопровідний транспорт» від 15.05.1996 № 192/96-ВР; ЗУ «Про ринок природного газу» від 09.04.2015 р. № 329-VIII [4].

Отже, у вітчизняному законодавстві в основному сформувався інститут оренди державного майна, що складається із відповідних положень ГК України, ЦК України, спеціального ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», низки галузевих законів, що містять норми щодо організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна, та численних підзаконних нормативно-правових актів (Постанов КМУ, Наказів ФДМУ тощо) з різних питань оренди державного майна. Проте аналіз нормативних положень, існуючі на практиці проблеми свідчать про його недосконалість і необхідність подальшого розвитку.

## **2.2. Порядок надання в оренду державного майна: проблеми регламентації та організації**

Організаційні засади порядку надання в оренду державного майна в різних країнах можуть відрізнятися в залежності від законодавства та політики управління державним майном. Однак загальні принципи та етапи оренди державного майна можуть включати наступне:

1. Регулюючий законодавчий акт. У більшості країн існують закони або регуляції, що встановлюють правила та процедури надання в оренду державного майна. Ці законодавчі акти визначають права та обов'язки орендарів і умови, за яких може бути надано в оренду державне майно.

2. Визначення об'єктів оренди. Органи державного управління визначають конкретні об'єкти, які можуть бути надані в оренду, наприклад, земельні ділянки, будівлі, обладнання або інші майнові цінності.



3. Процес надання в оренду державного майна включає в себе проведення аукціону, де потенційні орендарі подають свої пропозиції на отримання права оренди. Цей процес є відкритим для всіх зацікавлених сторін.

4. Умови оренди. Балансоутримувачі за погодженням, з органами державного управління встановлюють умови оренди, такі як тривалість оренди, орендна плата, права і обов'язки сторін, умови використання майна, правила підтримки і обслуговування майна та інші умови.

5. Укладання договору. Після визначення переможця конкурсу або торгів, органи державного управління і орендар укладають орендний договір, який містить всі умови оренди.

6. Моніторинг і контроль. Після укладання договору, органи державного управління можуть здійснювати моніторинг та контроль за виконанням умов оренди, включаючи сплату орендної плати та дотримання умов використання майна.

7. Завершення оренди. Оренда може завершуватися у визначений строк або в інших умовах, передбачених договором. Після завершення оренди державне майно може повертатися державі або продаватися за новими умовами.

В Україні спеціальним законодавчим актом у сфері оренди державного майна є ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» ст. 3 якого надає перелік об'єктів оренди:

- єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);
- інше окреме індивідуально визначене майно;
- майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), а також майно, заборонене до приватизації, яке може при перетворенні

державного підприємства в господарське товариство надаватись такому товариству на правах оренди;

- майно, щодо якого до статутного капіталу внесено право господарського відання на майно;

- майно, закріплене на праві господарського відання за акціонерними товариствами та їхніми дочірніми підприємствами у процесі їх утворення та діяльності;

- майно, передане до статутного капіталу акціонерних товариств на праві господарського відання;

- майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, державних і комунальних установ та організацій, 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 та фіскальних органів, Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, - без права викупу та передачі в суборенду орендарем;

- майно, що не підлягає приватизації, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду [48].

Загалом, перелік об'єктів оренди – це реєстр об'єктів оренди державної власності. У залежності від типу передачі об'єкта в оренду виділяють Переліки першого та другого типу. До Переліку першого типу відносяться об'єкти, щодо яких прийнято рішення про передачу майна в оренду шляхом проведення аукціону. До Переліку другого типу відносяться об'єкти, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону [30, с. 25].

Метою створення Переліку об'єктів оренди є уніфікація державного майна в єдиному реєстрі. Завдяки єдиній базі кожен українець має можливість орендувати у держави майно на відкритих та прозорих електронних аукціонах. Для цього достатньо зареєструватись на акредитованому майданчику та подати

заявку через електронну торгову систему щодо наміру оренди майна, зазначивши бажаний строк оренди та цільове використання. У разі якщо потенційний орендар має право на отримання в оренду майна без проведення аукціону ним окрім заяви на оренду подаються через ЕТС документи визначені в п. 113 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 [12].

Оренда державної та оренда комунальної власності відрізняються суб'єктивним складом. Орендодавцем держмайна виступає держава, а саме – Фонд державного майна України та його регіональні представництва. Комунальне майно здається в оренду міськими та селищними територіальними громадами та їхніми підрозділами.

Порядок передачі майна в оренду складається з декількох етапів:

- спочатку приймається рішення щодо наміру передати майно в оренду;
- до ЕТС вноситься інформація щодо потенційного об'єкта оренди;
- визначається стартова оренда плата;
- об'єкт включають до відповідного переліку;
- в ЕТС оголошується аукціон з оренди;
- проводиться електронний аукціон з оренди або об'єкт передається в оренду без торгів;
- договір про оренду укладається та публікується в ЕТС.

Об'єкти передають в оренду за результатом проведення аукціону з оренди та з продовження договору оренди.

Орендодавець займається підготовкою оголошення про передачу об'єкта в оренду та публікує його в ЕТС. Торги оголошує орендодавець, враховуючи вимоги ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», а також Порядок передачі в оренду державного та комунального майна.

Після того, як оголошення про проведення аукціону публікується, починається приймання пропозицій. Всі охочі можуть подати заявку на участь в торгах.

Щоб стати учасником аукціону, потрібно пройти декілька кроків:

1. Зареєструватися на одному з акредитованих майданчиків системи «Прозорро.Продажі».

2. Сплатити гарантійний та реєстраційний внески.

3. Подати закриту пропозицію та завантажити до ЕТС документи та заяви, які передбачає законодавство.

4. Взяти участь в аукціоні. Аукціон з оренди майна державної форми власності проводять з підвищенням початкової вартості учасниками упродовж трьох раундів. В кожному раунді учасники можуть упродовж трьох хвилин зробити свою пропозицію. Вона має бути не меншою за мінімальний крок, який визначається умовами торгів. В якій черзі учасник буде робити пропозицію протягом раунду залежить від того, якого розміру його закрити цінова пропозиція. Після того, як третій раунд завершиться, системою одразу визначається переможець, що запропонував найвищу пропозицію. Далі на переможця чекає кваліфікація.

5. Учасник має пройти кваліфікацію та підписати протокол.

6. Переможець сплачує авансові та інші платежі.

7. Переможець підписує договір оренди. Цей крок завершує процедуру оренди [12].

Після завершення торгів ЕТС сформує протокол аукціону. Протокол має підписати переможець торгів, майданчик, через який переможець брав участь в аукціоні, а також протокол має затвердити орендодавець упродовж 10 робочих днів. Протокол аукціону – підстава для того, щоб зробити платежі та оформити договір оренди.

Договір оренди державного та комунального майна укладають беручи за основу примірний договір оренди, що обов'язково розміщується в оголошенні

щодо проведення торгів. Термін укладання договору складає 20 робочих днів з дня проведення торгів. Після того, як укладений договір оренди буде опублікований, торги вважаються завершеними.

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 продовження договору оренди здійснюється за результатами проведення аукціону торгів або без проведення аукціону. Чинному орендарю потрібно зареєструватися в електронній торговельній системі, зробити сплату внесків та стати учасником аукціону. Однак чинний орендар володітиме певними перевагами.

Для чинного орендаря розмір гарантійного внеску буде меншим ніж для інших учасників, він складатиме 50% від початкової орендної плати. Винагорода майданчика також буде меншою – 3% від річної орендної плати, коли як потенційний орендар має заплатити 5%.

Головна перевага полягає в тому, що чинний орендар матиме право на підтвердження наміру взяти об'єкт в оренду по цінovій пропозиції, яку надав переможець аукціону. Тоді договір оренди укладуть з чинним орендарем, а не з учасником, який переміг в аукціоні.

Право на оголошення електронного аукціону є тільки в орендодавця, він публікує його в електронній торговельній системі.

Оголошення про торги формують згідно з пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна.

Оголошення має складатися з:

- назви та адреси орендодавця;
- інформації про об'єкт;
- умов оренди (початкова орендна плата, термін оренди);
- інформації про цільове призначення;
- вимог до потенційного орендаря;

- можливості суборенди;
- контактних даних працівника орендодавця;
- інформації про аукціон;
- інформації щодо умов, за якими проводять аукціон;
- технічних реквізитів оголошення [12].

Оголошення повинно містити проект договору оренди та рішення щодо передачі об'єкта в оренду.

Право отримати майно в оренду без проведення аукціону є в органів державної влади та органів місцевого самоврядування, інших організацій та установ, які фінансують з державних і місцевих рахунків. Цей перелік встановлюється ст. 15 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»:

- органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів;
- релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній;
- Пенсійний фонд України та його органи;
- дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій;
- орендарі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – щодо оренди гідротехнічних споруд, які можуть бути передані в оренду [48].

2. Право на отримання в оренду державного та комунального майна, що не міститься в Переліку першого типу, без проведення аукціону також мають:

- музеї;

- державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв чи громадські організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні);
- заклади освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності;
- громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів;
- реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ;
- надавачі соціальних послуг, які включені до Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» [51];
- державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження;
- вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);
- народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні;
- потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;
- потенційні орендарі для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне

підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок;

– державні та комунальні спортивні клуби, дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, фізкультурно-оздоровчі заклади, центри фізичного здоров'я населення, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, а також бази олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки;

– громадські об'єднання фізкультурно-спортивної спрямованості, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, утворені ними спортивні клуби (крім спортивних клубів, що займаються професійним спортом), дитячо-юнацькі спортивні школи, школи вищої спортивної майстерності, центри олімпійської підготовки, центри студентського спорту закладів вищої освіти, центри фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, що є неприбутковими організаціями, внесеними до Реєстру неприбуткових установ та організацій, – виключно для проведення спортивних заходів або надання послуг у сфері фізичної культури і спорту;

– потенційні орендарі для організації та надання послуг з метою боротьби та протидії поширенню особливо небезпечних інфекційних хвороб у період дії карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України;

– молодіжні та дитячі громадські об'єднання, які протягом останніх двох років, що передують року звернення, співпрацюють з органами державної влади та/або органами місцевого самоврядування щодо виконання державних цільових, регіональних, місцевих та інших програм у сфері молодіжної політики;

– молодіжні центри, що є неприбутковими установами державної та комунальної форм власності;

– переможці аукціону з розподілу квоти підтримки виробництва електричної енергії з альтернативних джерел енергії (крім доменного та



коксівного газу, а з використанням гідроенергії – лише мікро-, міні- та малі гідроелектростанції), проведеного згідно із ст. 9-3 Закону України «Про альтернативні джерела енергії», за умовами якого в оренду для будівництва (монтажу) об'єктів електроенергетики, що виробляють електричну енергію з енергії сонячного випромінювання, надаються дахи та/або фасади будівель та інших капітальних споруд [37].

До того ж продовжити договір оренди без проведення торгів можна у разі його першого продовження з умовою терміну оренди, що складає 5 років чи менше. Попри те, що аукціон не проводять, майно державної форми власності передають в оренду через ЕТС.

Розглядаючи договір оренди державного нерухомого майна необхідно звернути увагу на його суб'єктний склад. Відповідно до ч. 2 ст. 4 Закону, орендодавцями державного майна є:

- ФДМУ – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна (будівель, споруд, їх окремих частин), а також майна, що не увійшло до статутного капіталу, що є державною власністю (крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, а також майна, що належить закладам вищої освіти та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам, та інших випадків, передбачених галузевими особливостями оренди майна);

- органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке належить Автономній Республіці Крим;

- органи, уповноважені представницькими органами місцевого самоврядування, – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності;

- балансоутримувачі – щодо:

нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача, якщо менший розмір площі не встановлено рішенням представницького органу місцевого самоврядування – щодо об'єктів комунальної власності або галузевими особливостями оренди майна;

нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів – на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів – на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок;

іншого окремого індивідуально визначеного майна;

– державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами – щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні.

Відповідно до ч. 3 ст. 4 Орендарями за цим Законом можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства (крім передбачених частиною четвертою цієї статті).

Визначений вид договору є платним, оскільки орендодавець та балансоутримувач на виконання своїх обов'язків щодо передачі майна у володіння і користування орендареві одержує від останнього зустрічне надання у вигляді внесення орендної плати.

Залежно від способу укладення договір оренди є взаємопогоджуваним, оскільки означений вид договору укладається суб'єктами господарювання вільно, на власний розсуд, без яких-небудь розпоряджень.

Необхідною умовою законності договору оренди державного майна, як і будь-якого іншого господарського договору, є підвищені вимоги, пов'язані з формалізацією договору, тобто укладення його у формі, передбаченій чинним законодавством для конкретного виду договору.

Стосовно договору оренди державного майна діє загальне правило, закріплене в ст. 181 ГК України, відповідно до якого, договір оренди як вид господарського договору укладається у формі єдиного документа, підписаного сторонами і скріпленого печатками [10].

Орендні правовідносини виникають на підставі договору та можуть вважатися дійсними лише у випадку дотримання сторонами всіх його істотних умов. Змісту господарського договору оренди державної нерухомості, який у реальній економіці є надто складним, законодавець надав важливе значення та спеціально визначив його істотні умови, тобто ті, що мають юридичне значення та впливають на формування й суть правовідносин, які виникають із цього договору.

Розглянемо більш детально істотні умови, закріплені стосовно договору оренди державного та комунального нерухомого майна в Законі.

1. Об'єкт оренди, визначений законодавцем як основний з-поміж усіх істотних умов господарського договору оренди. Це є зрозумілим, оскільки саме з метою використання в господарській діяльності об'єкта оренди суб'єкти господарювання укладають договір оренди нерухомості. Майно, що здається в

оренду, характеризується тим, що воно є неспоживчою річчю та відзначається індивідуальними ознаками.

2. Орендна плата з урахуванням її індексації. Приймаючи до уваги легальне визначення договору оренди, а саме: за договором оренди орендодавець та балансоутримувач передають орендарю за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності – умови про орендну плату і строк оренди, безумовно, відносять до істотних. Відповідно до ч. 1 ст. 286 ГК України, орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю та балансоутримувачу незалежно від наслідків своєї господарської діяльності [10].

Законодавець надає суб'єктам господарювання свободу вибору форми орендної плати. Так, відповідно до ч. 3 ст. 286 ГК України, орендна плата встановлюється в грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватись у натуральній або грошово-натуральній формі [10].

У затверджених постановою КМУ від 12.08.2020 № 820 Примірному договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та Примірному договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, питання орендної плати (сума, порядок і умови визначення, строки оплати, порядок перегляду тощо) регламентуються у розділі II. Незмінювані умов договору [46].

3. Строк, на який укладається договір оренди державного та комунального нерухомого майна.

Строк господарського договору оренди є одним із найбільш значущих істотних умов договору оренди. Строком дії договору є період часу, на який встановлюється господарський договірний зв'язок між сторонами і протягом якого договір підлягає виконанню в повному обсязі. Відповідно до ч. 4 ст. 284 ГК України, строк договору оренди визначається за погодженням сторін [10].

Відповідно до ч. 3 ст. 9 Закону, строк договору оренди не може становити менше п'яти років, крім випадків, визначених Порядком передачі майна в оренду [48].

На думку В. М. Мороза, «встановлення в законодавстві мінімального строку договору оренди є доцільним, тому що встановлення недовготривалого строку оренди державного майна створює для орендаря несприятливе з соціально-економічної точки зору становище: останній позбувається впевненості в тому, що він встигне впродовж тривалості договору повернути здійснені ним витрати на орендоване майно – отже, орендар не робитиме таких затрат, внаслідок чого ефективність використання орендованого майна знизиться» [25, с. 111]. В. В. Мусієнко висловлює іншу точку зору, вважаючи, «що встановлення мінімального строку оренди призведе до зменшення можливостей найбільш раціонального використання майна» [26, с. 83], з якою погоджуються Ю. О. Серебряков та М. Л. Шелухін [55, с. 74].

На сьогодні строк договору визначається п. 11 умов, що регламентовані розділом I Змінювані умови договору Примірного договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності. Частиною 12 Розділу II Незмінювані умови договору вказаних документів регламентується строк чинності, умови зміни та припинення договору [48].

4. Порядок використання амортизаційних відрахувань. У теорії та практиці під амортизаційними відрахуваннями розуміють поступове віднесення витрат на їх придбання, виготовлення або поліпшення, на зменшення скоригованого прибутку платника податку в межах норм амортизаційних відрахувань. Отже, амортизаційні відрахування передбачають відшкодування вартості основних фондів, що поступово зменшується в процесі їх експлуатації, тобто їх відновлення. Амортизаційні відрахування використовуються на

відновлення орендованих основних фондів. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна, якщо інше не передбачено договором оренди.

Відповідна частина Примірного договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу має назву «Використання амортизаційних відрахувань, поліпшення та ремонт орендованого майна» і встановлює, що амортизаційні відрахування на орендоване майно Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення орендованих основних фондів [46].

#### 5. Повернення орендованого майна.

Відповідно до ст. 25 Закону, у разі припинення договору оренди, закінчення строку його дії, відмови від його продовження, банкрутства орендаря та інше, він зобов'язаний повернути об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди [48].

Як передбачається п. 4.1. Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності у разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

– звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акту повернення з оренди в тому стані, в якому воно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

– сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

– відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід’ємних поліпшень/капітального ремонту. Також цією частиною Примірною договору регулюються питання порядку повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення договору оренди, строки, умови та порядок сплати неустойки, забезпечувального депозиту тощо.

У Примірному договорі оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, також п. 4.1 Розділу II регламентовані питання повернення Майна з оренди і виплати забезпечувального депозиту [46].

#### 6. Страхування та відшкодування витрат на оцінку

Відповідно до ст. 20 Закону, Орендар зобов’язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця згідно з Порядком передачі майна в оренду [48].

Згідно з Порядком передачі майна в оренду Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору оренди зобов’язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно на користь балансоутримувача, а єдиний майновий комплекс – на користь орендодавця майна на період строку дії договору оренди на суму:

вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна в оренду - якщо така оцінка майна здійснювалася; або балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, – якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

Орендар зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії договору оренди майно було застрахованим.

Якщо договір страхування орендованого майна укладений балансоутримувачем (орендодавцем) до моменту передачі такого майна в оренду, то орендар може бути звільнений від обов'язку страхувати таке майно.

Орендодавці контролюють своєчасність укладення договорів страхування орендованого майна та у разі порушення орендарем обов'язку щодо укладення договору страхування повідомляють орендаря про розірвання договору оренди.

У разі настання страхового випадку, в результаті якого було пошкоджене орендоване майно, на балансоутримувача або орендодавця (в разі оренди єдиного майнового комплексу) покладається обов'язок щодо вжиття заходів для відновлення орендованого майна за рахунок отриманих ним страхових виплат.

Вказані умови регламентуються ч. 7 Примірного договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу «Страхування Підприємства, відшкодування витрат на оцінку Підприємства та погашення заборгованості» та Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності «Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна та укладення охоронного договору» [46].

#### 7. Питання суборенди

Відповідно до ст. 22. Закону Орендар має право за письмовою згодою орендодавця з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, передати в суборенду державне та комунальне майно, за виключенням майна, отриманого таким орендарем без проведення аукціону (конкурсу), та якщо інше не передбачено договорами оренди, укладеними до моменту набрання чинності цим Законом.



Строк надання майна в суборенду не може перевищувати строку дії договору оренди. До договору суборенди застосовуються положення договору оренди, встановлені цим Законом, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті.

Забороняється передача єдиних майнових комплексів у суборенду.

Згідно з Порядком передачі майна в оренду письмова згода на передачу майна в суборенду надається орендодавцем одночасно із розміщенням оголошення про передачу майна в оренду. Орендодавець у такій письмовій згоді зазначає, що вона надається переможцю електронного аукціону з передачі майна в оренду.

Наявність згоди на суборенду обов'язково зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду та договорі оренди.

Орендар, який отримав майно в оренду на такому аукціоні, вважається таким, що отримав письмову згоду орендодавця на суборенду. Такий орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний подати орендодавцю один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в обсязі, визначеному частиною третьою статті 13 Закону, крім документа, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, та документа, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

Вказані умови регламентуються ч. 8 Примірного договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності.

Основні положення Примірних договорів щодо суборенди полягають у наступному:

- 1) Передача Підприємства в суборенду не допускається. Орендар має право передати частину майна Підприємства в суборенду, якщо Орендар

отримав Підприємство за результатами аукціону (у тому числі в результаті продовження договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду частини майна Підприємства, про що зазначається у пункті 13 Умов. Цільове призначення, за яким частина майна Підприємства може бути використана відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором (за наявності)... Орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

2) Орендар має право передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону (у тому числі в результаті продовження договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду, про що зазначається у пункті 13 Умов. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором (за наявності)... Орендар протягом трьох робочих днів з дня укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі [46].

#### 8. Відповідальність і вирішення спорів за Договором.

У Примірному договорі оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та Примірному договорі оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності закріплене базове положення для всіх договорів, що за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором Сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором. Також у договорі оренди державного майна Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не

відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на майно Підприємства.

Що стосується вирішення спорів, то спори, які виникають за цим договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса [48].

Важливість досягнення між сторонами згоди з усіх істотних умов обумовлена змістом ч. 8 ст. 181 ГК України, відповідно до якої, в разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, такий договір вважається неукладеним (таким що не відбувся) [10].

Досліджуючи зміст договору оренди державного майна у сфері господарювання, слід звернути увагу на визначення кола прав та обов'язків орендодавця та орендаря, які підкреслюють зобов'язальний характер орендних правовідносин.

Виходячи з положень Закону, можна виділити такі права та обов'язки орендаря:

- орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного умовами договору;
- орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і в повному обсязі;
- орендар має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін після його закінчення, якщо належним чином виконував свої обов'язки, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника;

– орендар зобов'язаний забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки

– орендар має право за згодою Балансоутримувача проводити поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

– орендар має право здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

– орендар має право за згодою Орендодавця, наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

Відповідно до ст. 25 Закону, орендар зобов'язаний повернути орендоване майно в порядку, визначеному договором оренди. В разі припинення договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або його банкрутства; якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або втрати (повної або часткової), він повинен відшкодувати Балансоутримувачу збитки.

Договором оренди державного майна можуть бути передбачені й інші права та обов'язки орендаря, якщо вони не суперечать чинному законодавству.

Аналіз Закону та Порядку дозволяє виділити такі обов'язки орендодавця та балансоутримувача:

– передати орендарю об'єкт оренди в строки й на умовах, визначених законодавством;

– передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та в стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі та можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним.

Слід звернути увагу, що в Законі та ГК України значну увагу приділено правам та обов'язкам орендаря – присвячено окрему статтю, в той час як про права та обов'язки орендодавця взагалі не йдеться. На нашу думку, це пов'язано з тим, що саме цей учасник договору має менш стабільне положення при користуванні нерухомим майном, яке він орендує. Аналіз прав та обов'язків орендаря та орендодавця, дозволяє зробити висновок, що на орендаря покладаються всі можливі обов'язки в орендних відносинах: технічного й організаційного обслуговування майна (капремонт, протипожежна безпека, екологічні заходи, прийняття орендованого майна на баланс, здійснення нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору) та відповідальності за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки й санітарії в приміщеннях згідно з законодавством.

Таким чином, у законодавстві та Примірних договорах закріплена істотна диспропорція прав і обов'язків сторін договору оренди держмайна. Паралельного ж збільшення обсягу прав орендаря в документах не простежується. Більш докладно визначено тільки можливість надання в суборенду держмайна, також зазначена можливість оплачувати частину орендної плати у випадку користування майном протягом неповного календарного місяця (першого й/або останнього місяця оренди).

Отже, досліджуючи організаційні засади порядку надання в оренду державного майна, нами були наведені та проаналізовані відповідні положення чинних нормативно-правових актів: ГК України; ЦК України; ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»; Постанова КМУ «Деякі питання оренди

державного та комунального майна» від 03.06.2020 № 483; Примірного договору оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу; Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності; та ін.

Так, відповідно новітніх положень, які почали регулювати відносини оренди з 2020 р., процедура оренди державного та комунального майна має здійснюватися за допомогою електронної торгової системи, що є новою віхою в історії оренди державного майна, базуватися на Примірних договорах оренди, затверджених КМУ. Істотними умовами договору оренди є як загальні (предмет, строки, права та обов'язки сторін, відповідальність тощо), так і специфічні (суборенда, страхування тощо). Як для будь-якого договору, досягнення між сторонами згоди з усіх істотних умов є обов'язковою умовою дійсності договору.

### **2.3. Специфіка визначення залишкової балансової вартості об'єкта оренди державного майна для сплати за оренду**

Ч. 1 ст. 9 Закону Стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Порядком передачі майна в оренду державного майна передбачено, що умови оренди майна включають розмір стартової орендної плати об'єкта оренди для аукціонів, передбачених ч. 2, ч. 11 та ч. 13 ст. 13 Закону [48].

Стартова орендна плата на першому аукціоні:

для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, зазначається в розрахунку за місяць оренди та становить 1 відсоток вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до ст. 8 Закону;

для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого становить від однієї доби до одного місяця, зазначається в розрахунку за один день оренди та

становить 0,03 відсотка вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до ст. 8 Закону;

для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого не перевищує одну добу, зазначається в розрахунку за одну годину оренди та становить 0,0014 відсотка вартості об'єкта оренди, визначеної відповідно до ст. 8 Закону [48].

Відповідно до ч. 2 ст. 8 Закону балансоутримувач потенційного об'єкта оренди обов'язково здійснює переоцінку такого об'єкта, у разі, якщо:

- у об'єкта оренди відсутня балансова вартість;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди дорівнює нулю;
- залишкова балансова вартість об'єкта оренди становить менше 10 відсотків його первісної балансової вартості (балансової вартості за результатами останньої переоцінки) [48].

Переоцінка здійснюється після внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку, передбаченому ч. 4 ст. 6 Закону, і до розміщення оголошення про передачу майна в оренду, передбаченого ст. 12 Закону. Після переоцінки потенційного об'єкта оренди балансоутримувачі зобов'язані збільшити балансову вартість відповідного майна згідно з результатами оцінки відповідно до правил бухгалтерського обліку.

Головними нормативними документами, які на сьогодні регулюють питання формування в бухобліку та фінзвітності інформації щодо переоцінки об'єктів основних засобів, є Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку в державному секторі 121 «Основні засоби», затверджене Наказом Міністерства фінансів України 12.10.2010 № 1202 та зареєстроване в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за № 1017/18312 (НП(С)БОдс 121) та Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку основних засобів суб'єктів державного сектору Методрекомедації, затверджені Наказом Міністерства фінансів України 23.01.2015 № 11 (Методрекомедації № 11).

П. 3 розд. III НП(С)БОдс 121 передбачено, «що у разі прийняття рішення суб'єктом державного сектору об'єкт основних засобів може переоцінюватися, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на річну дату балансу. У разі переоцінки об'єкта основних засобів здійснюється одночасна переоцінка всіх об'єктів групи основних засобів, до якої належить цей об'єкт.

Переоцінка основних засобів тієї групи, об'єкти якої вже зазнали переоцінки, надалі має проводитися з такою регулярністю, щоб їх залишкова вартість на річну дату балансу суттєво не відрізнялася від справедливої вартості.

Рішення про проведення переоцінки об'єктів основних засобів суб'єктом державного сектору погоджується з органом, уповноваженим управляти об'єктами державної власності, якщо такий визначено. Установи нижчого рівня погоджують рішення про проведення переоцінки з суб'єктом державного сектору вищого рівня за відомчою підпорядкованістю. Бюджетні установи, що мають подвійну підпорядкованість, рішення про проведення переоцінки погоджують з суб'єктом державного сектору вищого рівня, який затверджує кошторис».

Листом від 05.02.2021 № 10-24-2411 ФДМУ надав Регіональним відділенням ФДМУ роз'яснення «Щодо переоцінки об'єктів оренди в обліку балансоутримувача», що «відповідно до розділу I НП(С)БОдс 121 цей стандарт не поширюється на основні засоби, що утримуються з метою продажу, інвестиційну нерухомість, довгострокові біологічні активи, невідтворювані природні ресурси та корисні копалини, особливості обліку яких визначаються іншими національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку в державному секторі.

Відповідно до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 129 «Інвестиційна нерухомість», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2010 № 1629 (Стандарт 129)



інвестиційна нерухомість – земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу.

Згідно з п. 1 розділу II Стандарту 129 інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що суб'єкт державного сектору отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди або потенціал корисності, та її первісна вартість може бути достовірно визначена.

Бухгалтерський облік наявності та руху об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктів державного сектору здійснюється на окремому рахунку бухгалтерського обліку «Інвестиційна нерухомість» відповідно до Плану рахунків бухгалтерського обліку в державному секторі, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.2013 року № 1203.

У відповідності до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV, виходячи із тлумачення терміну «національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку» балансоутримувач може здійснити переоцінку об'єкта оренди за Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» (МСБО 40). Зокрема, в пункті 5 МБСО 40 термін «Інвестиційна нерухомість» визначений як нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей. Згідно з пунктом 7 МСБО 40 інвестиційна нерухомість утримується з метою отримання орендної плати або збільшення капіталу, або в їх поєднанні [38].

Отже, інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки в значній мірі незалежно від інших активів, утримуваних суб'єктом господарювання. Це відрізняє інвестиційну нерухомість від нерухомості, зайнятої власником.

Відповідно до пункту 10 МСБО 40 певні види нерухомості включають одну частку, яка утримується з метою отримання орендної плати, та другу частку, яка утримується для використання у виробництві або для постачання

товарів чи надання послуг, або для адміністративних цілей. Якщо одна з цих часток може бути окремо надана в оренду, то суб'єкт господарювання обліковує ці частки окремо на різних рахунках обліку.

Балансоутримувач має можливість здійснити переоцінку лише того конкретного нерухомого майна, яке підлягає переведенню до інвестиційної нерухомості. Згідно з розділом III Стандарту 129 переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості здійснюється лише в разі зміни характеру використання нерухомості, що засвідчується зокрема, підготовкою операційної нерухомості для використання як інвестиційної нерухомості; переведенням її із запасів або операційної нерухомості до інвестиційної нерухомості. Відповідно до положень МБСО 40 «цей Стандарт вимагає від усіх суб'єктів господарювання оцінювати справедливу вартість інвестиційної нерухомості з метою оцінки або розкриття інформації. Заохочується, але не вимагається, щоб суб'єкт господарювання оцінював справедливу вартість інвестиційної нерухомості на основі оцінки незалежним оцінювачем».

У визначеннях МБСО 40 зазначено, що справедлива вартість - ціна, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за передачу зобов'язання під час звичайної операції між учасниками ринку на дату оцінки.

У разі критично низької залишкової балансової вартості об'єкта оренди орендодавець рекомендує балансоутримувачу здійснити переоцінку об'єктів оренди. Така переоцінка не тягне за собою необхідність переоцінки всіх об'єктів групи основних засобів, натомість переоцінці може бути підданий конкретний об'єкт оренди з одночасним його переведенням в облік балансоутримувача до інвестиційної нерухомості».

Ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» передбачено, що оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін [49].

Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку.

Групою основних засобів є сукупність однотипних за технічними характеристиками, призначенням та умовами використання об'єктів основних засобів, а справедливою вартістю при цьому є сума, за якою можна продати актив або оплатити зобов'язання за звичайних умов на певну дату.

Склад суб'єктів оціночної діяльності визначається ст. 5 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [49].

Отже, рішення про проведення переоцінки об'єктів основних засобів суб'єктом державного сектору погоджується з органом, уповноваженим управляти об'єктами державної власності, якщо такий визначено.

Переоцінка основних засобів тієї групи, об'єкти якої вже зазнали переоцінки, надалі має проводитися з такою регулярністю, щоб їх залишкова вартість на дату балансу суттєво не відрізнялася від справедливої вартості.

У випадку переоцінки доведеться витратити певну суму грошей, оскільки на вимогу ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» доведеться скористатися послугами професійного оцінювача [49]. На сьогодні суб'єктами державного сектору не здійснюється переоцінка основних засобів у зв'язку з відсутністю погодження з органами, уповноваженими управляти об'єктами державної власності та фінансування.

### РОЗДІЛ 3

## ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВОГО ПОРЯДКУ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ

### 3.1. Сучасний стан організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні

В 2020 році були змінені підходи до передачі майна в оренду. Наразі передача в оренду державного майна здійснюється на прозорих електронних аукціонах через мережу Інтернет в режимі реального часу. Кожен може прослідкувати, як проводяться аукціони на оренду, та взяти участь у цих аукціонах, що значно збільшує конкурентоспроможність державного майна.

Також, новим законодавством передбачено, що вся інформація про майно, яке планується передати в оренду, має бути відкритою, а всі договори оренди мають бути опубліковані в електронній торговій системі «ProZorro.Продажі» [30]. Це дасть змогу побачити наскільки ефективно здійснюється управління державним майном.

Інформація зосереджена на одному ресурсі – «Прозоро. Продажі». Наразі на цьому ресурсі публікується інформація про договори оренди ФДМУ. Завдяки цих дій і держава, і громадяни, і місцеві органи влади нарешті отримують чітке розуміння: яке майно, скільки, по якій ціні, і наскільки ця ціна «відповідає ринку», здається в оренду.

Електронною торговою системою «Прозоро.Продажі» 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.

За результатами опрацювання ЕТС у розрізі областей України ми бачимо, що при передачі в оренду державного нерухомого майна стартова орендна плата є низькою, а саме:

1. Нежитлові приміщення загальною площею 19,8 кв.м. на першому поверсі адміністративного корпусу № 1, що перебуває на балансі державного підприємства "Науково-дослідний інститут "Еластик", за адресою: вул. Празька, 5, м. Київ.

Залишкова балансова вартість – 1811,02 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 18,11 грн.

2. Нежитлові приміщення загальною площею 8,5 кв.м., адміністративної будівлі, що перебувають на балансі Головного управління статистики у Волинській області, за адресою: вул. Шопена, 12, м. Луцьк, Волинська область.

Залишкова балансова вартість - 12 611,54 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону - 126,12 грн.

3. Нежитлове приміщення загальною площею 25,1 кв.м. першого поверху будівлі навчально-лабораторного корпусу, що перебуває на балансі Державного вищого навчального закладу «Ужгородський національний університет», за адресою: вул. Університетська, 14, м. Ужгород, Закарпатська обл.

Залишкова балансова вартість – 833,32 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 8,33 грн.

4. Нежитлове приміщення загальною площею 17,3 кв.м., на третьому поверсі будівлі, що перебуває на балансі ДП «Науково-дослідний інститут метрології вимірювальних і управляючих систем», за адресою: вул. Винниченка, 30, м. Львів.

Залишкова балансова вартість – 527,1 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 5,27 грн.

5. Частина нежитлового приміщення загальною площею 75,0 кв.м., будівлі клубу, що перебуває на балансі ДУ «Житомирська виправна колонія (№4)», за адресою: вулиця Незалежності, 172, м. Житомир.

Залишкова балансова вартість – 570,8 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 5,71 грн.

6. Частина нежитлового приміщення загальною площею 2,0 кв.м. другого поверху адміністративного будівлі, що перебуває на балансі Департаменту цивільного захисту та охорони здоров'я населення Рівненської обласної державної адміністрації, за адресою: вул.16 Липня, 38, м.Рівне.

Залишкова балансова вартість – 1262,32 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 12,62 грн.

7. Частина нежитлового приміщення загальною площею 2,0 кв.м. на першому поверсі холу адміністративної будівлі, що перебуває на балансі Центрального міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Київ), за адресою: вул. Тернопільська, 13/2, м. Хмельницький.

Залишкова балансова вартість - 195,56 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 1,96 грн.

8. Нежитлові приміщення загальною площею 80,7 кв.м. на першому поверсі будівлі навчального корпусу з гуртожитком, що перебувають на балансі Вінницького національного аграрного університету, за адресою: м. Вінниця, вул. Сонячна, 1.

Залишкова балансова вартість - 40 776,88 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону - 407,77 грн.

9. Частина нежитлового приміщення, загальною площею 37,1 кв.м. четвертого поверху будівлі навчального корпусу № 5, що перебуває на балансі Західноукраїнський національний університет, за адресою: вул. Микулинецька, 46а, м. Тернопіль.

Залишкова балансова вартість - 9 705,85грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 97,06 грн.

10. Нежитлові приміщення загальною площею 45.37 кв.м. адміністративного будинку, що перебуває на балансі Івано-Франківської філії державного підприємства «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст імені Ю.М. Білоконя», за адресою: м. Івано-Франківськ, вул. Івана Франка, 4.

Залишкова балансова вартість - 65 000,00 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 650,00 грн.

11. Частина нежитлового приміщення загальною площею 2,0 кв.м. адміністративної будівлі, що перебуває на балансі Управління Державної казначейської служби України у Сокирянському районі Чернівецької області, за адресою: вул. Я. Мудрого 5, м. Сокиряни, Дністровський район, Чернівецька область.

Залишкова балансова вартість – 560,47 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 5,60 грн.

12. Нежитлове приміщення загальною площею 21,9 кв.м. на першому поверсі дев'ятиповерхової адміністративної будівлі, що перебуває на балансі Національного університету «Чернігівська політехніка», за адресою: вул. П'ятницька, 39, м. Чернігів.

Залишкова балансова вартість – 139050,55 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 1390,51 грн.

13. Частина нежитлового приміщення загальною площею 39,50 кв.м. першого поверху п'ятиповерхової будівлі, що перебуває на балансі Державного підприємства «Черкаський державний науково-дослідний інститут техніко-економічної інформації в хімічній промисловості», за адресою: б-р Шевченка, 205, м. Черкаси.

Залишкова балансова вартість – 3555,19 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 35,55 грн.

14. Нежитлове приміщення загальною площею 35,0 кв.м., що перебуває на балансі Головного управління статистики у Полтавській, за адресою: вул. Пушкіна, 103, м. Полтава,

Залишкова балансова вартість – 2097,03 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 20,97 грн.

15. Частина нежитлового приміщення загальною площею 2,0 кв.м., що перебуває на балансі Регіонального сервісного центру ГСЦ МВС в Сумській області (Філія ГСЦ МВС), за адресою: вул. Білопільський шлях, 18/1 м. Суми.

Залишкова балансова вартість – 7 910,00 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 79,10 грн.

16. Частина нежитлового приміщення площею 2,0 кв.м. першого поверху будівлі гуртожитку, що перебуває на балансі Харківського національного університету радіоелектроніки, за адресою: пр. Л. Свободи, 51-Б, м. Харків.

Залишкова балансова вартість – 0,00 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 2,00 грн.



17. Нежитлове приміщення загальною площею 161,9 кв.м. будівлі теслярського цеху, що перебуває на балансі ДП «Миколаївський морський торговельний порт», за адресою: вул. Громадянський узвіз, 1/1, м. Миколаїв.

Залишкова балансова вартість – 27068,25 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 270,68 грн.

18. Частина нежитлового приміщення (фойє) загальною площею 4,00 кв.м., на першому поверсі триповерхової будівлі навчального корпусу №1, за адресою: вул. Старопортофранківська, 26 м. Одеса;

Частина нежитлового приміщення (фойє) загальною площею 4,00 кв.м., під сходовим маршем на першому поверсі двоповерхової будівлі навчального корпусу №2, за адресою: вул. Старопортофранківська, 34 м. Одеса, що обліковується на балансі Державного закладу «Південноукраїнський національний педагогічний університет імені К.Д. Ушинського».

Залишкова балансова вартість – 1266,30 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 12,66 грн.

19. Частина нежитлового приміщення загальною площею 39,7 кв.м. учбового корпусу №2, що перебуває на балансі Українського Державного університету науки і технологій, за адресою: пр. Гагаріна, 46, м. Дніпро.

Залишкова балансова вартість – 0,00 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 39,7 грн.

20. Нежитлова будівля режимної станції загальною площею 733,7 кв.м., що перебуває на балансі ВП Криворізька геологічна експедиція ДП "Українська геологічна компанія", за адресою: вул. Чкалова ,6А, м. Кривий Ріг.

Залишкова балансова вартість – 29207,07 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 292,08 грн.

21. Нежитлове приміщення загальною площею 47,3 кв.м. п'ятого поверху будівлі, що перебуває на балансі державного підприємства «Український науково-дослідний інститут спеціальних сталей, сплавів та феросплавів», за адресою: вул. Патріотична 74а, м. Запоріжжя.

Залишкова балансова вартість – 6048,19 грн.

Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 60,48 грн.

Отже, ми бачимо, що у разі критично низької залишкової балансової вартості об'єкта оренди суб'єктами державного сектору (балансоутримувачами) не здійснюється переоцінка об'єктів оренди та не здійснюється переведення в обліку балансоутримувача об'єкта оренди до інвестиційної нерухомості [53].

Але за результатами аукціонів можливе зростання орендної плати до ринкової вартості об'єкта «автоматично» – завдяки конкуренції учасників на торгах.

### **3.2. Шляхи вдосконалення організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні**

Практичний досвід показує, що на управління сферою оренди впливають соціально-економічні процеси. В результаті чого зменшуються обсяги договорів оренди і, як наслідок, надходження до Державного бюджету України.

Надходження до Державного бюджету України від оренди державного майна по Запорізькій області становило:

- у 2019 році – 20 393 543,00 грн;
- у 2020 році – 19 258 397,00 грн;
- у 2021 році – 19 579 956,00 грн;

Ми бачимо, що надходження скоротились до 1 млн грн.

В ході роботи визначено, що передача майна в оренду, безумовно, є ефективним способом управління державним майном, але подальшого розвитку

і вдосконалення потребує законодавчо-правове регулювання орендних відносин з урахуванням усіх зацікавлених сторін процесу.

Якщо провести аналіз при передачі в оренду де яких об'єктів державного майна до 2020 року та після 2020 року ми можемо побачити наступне:

1. Нежитлові приміщення загальною площею 640,8 кв.м., першого поверху триповерхової будівлі їдальні та індивідуально визначене майно у кількості 32 одиниць, що перебуває на балансі ПАТ завод «ПЕРЕТВОРЮВАЧ», але не увійшло до його статутного капіталу при приватизації, за адресою: Дніпропетровське шосе, буд. 9, м. Запоріжжя.

Вартість за незалежною оцінкою станом на 31.07.2015 становила – 1 305 025 грн. Орендна плата за жовтень 2015 року становила – 6535,72 грн.

Будівля їдальні (Літ. А-3) загальною площею 2604,5 кв м, що перебуває на балансі ПАТ завод «ПЕРЕТВОРЮВАЧ», але не увійшло до його статутного капіталу при приватизації, за адресою: Дніпропетровське шосе, буд. 9, м. Запоріжжя.

Залишкова балансова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону) станом на 31.10.2020 становила – 256 505,67 грн.

Стартова орендна плата для електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій становила – 1282,53 грн.

Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону становила – 1282,53 грн.

Тобто ми бачимо, що місячна оренда плата, яка була визначена за балансовою залишковою вартістю у 2020 році у 5 разів менша ніж орендна плата 2015 року і об'єкт оренди у 2020 році у 4 рази більше ніж у 2015 році.

2. Нежитлові приміщення загальною площею 95,5 кв.м. будівлі матеріального складу, що перебуває на балансі Державного навчального

закладу «Запорізьке вище професійне училище «Моторобудівник», за адресою: вул. Панфьорова, 146-А, м. Запоріжжя.

Вартість за незалежною оцінкою станом на 31.07.2020 становила – 368 442 грн. Орендна плата за серпень 2021 року становила – 3684,42 грн.

У зв'язку з припиненням договору оренди державного майна цей об'єкт був переданий за результатами проведення аукціону.

Залишкова балансова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону) станом на 30.09.2023 становила – 215 422, 08 грн. Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 2154,23 грн.

Тобто ми бачимо, що місячна оренда плата, яка була визначена за балансовою залишковою вартістю у 2023 році у 1,7 разів менша ніж орендна плата 2021 року.

3. Частина нежитлового приміщення загальною площею 2,0 кв.м., першого поверху будівлі учбово-лабораторного корпусу (Літ. А-3), що перебуває на балансі Національного університету «Запорізька політехніка», за адресою: пр. Соборний, 194, м. Запоріжжя.

Вартість за незалежною оцінкою станом на 21.05.2019 становила – 11307 грн. Орендна плата за травень 2019 року становила – 376,9 грн.

У зв'язку з припиненням договору оренди державного майна цей об'єкт був переданий за результатами проведення аукціону.

Залишкова балансова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону) станом на 31.05.2023 становила – 3632,12 грн. Стартова орендна плата без урахування ПДВ для електронного аукціону – 36,32 грн.

Тобто ми бачимо, що місячна оренда плата, яка була визначена за балансовою залишковою вартістю у 2023 році у 10 разів менша ніж орендна плата 2019 року.

Враховуюче вищевикладене, шляхи вдосконалення організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна в Україні, є внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а саме:

Ст. 8. «Визначення вартості об'єкта оренди» Закону України «Про оренду державного та комунального майна» викласти в наступній редакції:

«Вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його ринкова (оціночна) вартість станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати.»

Внесення змін до ст. 8 буде відповідати вимогам абз. 6 ч. 2 ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», якими визначено, що проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законодавством, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду, та Постанові КМУ «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» від 10.08.1995 № 629, якою визначено, що проводиться оцінка майна державних підприємств, установ та організацій, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності (далі – підприємства), що передається в оренду, а саме:

– нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна підприємств (машин, устаткування, інших облікових одиниць основних засобів, нематеріальних активів та інших цінностей, що виділяються у самостійний об'єкт оренди згідно із законодавством);

– майна, що не увійшло до статутних (складених) капіталів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) [40].

## ВИСНОВКИ

Проведене у кваліфікаційній роботі дослідження особливостей організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна, проблемних аспектів у сучасних українських реаліях дозволило сформулювати наступні висновки, що свідчить про виконання завдань та досягнення мети дослідження.

Підводячи підсумки еволюції розвитку орендних відносин, можна зробити висновок, що кожний етап розвитку орендних відносин характеризувався особливостями відповідно до умов відповідного періоду, проте спостерігалася певна тенденція за наступними напрямками: розширення сектору оренди, встановлення правил і стандартів для оренди майна, нормативне закріплення тощо. Пройшовши ряд послідовних перетворень від адміністративних до ринкових форм господарювання, оренда на сьогоднішньому етапі стає найважливішим фактором підвищення ефективності використання власності, зокрема державної.

На сьогоднішній день відсутні виважені, досконалі дефініції основних понять нашого дослідження («оренда», «найм», «державне майно»), що потребує їх уточнення. Запропоновані авторські дефініції: «Оренда (найм) – договірне строкове платне володіння і користування майном (землею, підприємством, будівлею, приміщенням, транспортом тощо), переданим орендодавцем орендареві для здійснення господарської діяльності або інших потреб»; «Державне майно – це сукупність матеріальних та нематеріальних активів (земель, будівель, обладнання, акцій, боргів тощо), які перебувають у власності держави та можуть бути використані для забезпечення реалізації її функцій і завдань»; «Оренда державного майна – це договірне строкове платне володіння і користування державним майном (об'єктом оренди), переданим орендодавцем орендареві для забезпечення реалізації функцій і завдань держави»; «Договір оренди – це основна форма регулювання орендних відносин, угода між сторонами, де одна сторона (орендодавець) надає іншій

стороні (орендарю) право володіти і користуватися певним майном на певний строк за орендну плату для здійснення господарської діяльності або інших потреб. Відповідно, договір оренди державного майна можна визначити як юридичний документ, який укладається між державою (або її уповноваженим органом) і юридичною або фізичною особою з метою передачі в оренду державного майна на певний строк і за визначену плату для забезпечення реалізації функцій і завдань держави». При цьому, треба враховувати вимогу, що основні поняття предмету нашого дослідження повинні мати формальну визначеність, тобто чітке формулювання і закріплення у спеціальному законодавстві для одностайного тлумачення та застосування. Саме чітка трактовка термінів, які використовуються в нормативно-правових актах, що регулюють орендні відносини, є одним із шляхів підвищення якості й ефективності регулювання орендних відносин, тому що в правовому режимі важливу роль відіграють легальні дефініції – визначення основних категорій та понять, що містяться у відповідному законодавстві.

Опрацювавши методологічні засади теорії державного управління, нами виокремлені принципи (науковості, об'єктивності, актуальності, історизму, прозорості та доступності інформації, всебічності, систематичності, достовірності, практичної направленості) і методи (абстрагування, аналіз і синтез, аналогія, індукція й дедукція, історичний і логічний), що доцільно застосувати у дослідженні організаційно-правового порядку надання в оренду державного майна. Надана загальна характеристика кожного принципу та методу, а також сформульовані положення щодо специфіки застосування їх до предмету нашого дослідження. Загалом, дотримання принципів і методів є фундаментом наукової діяльності, що забезпечує об'єктивність дослідження.

У вітчизняному законодавстві в основному сформувався інститут оренди державного майна, що складається із відповідних положень ГК України, ЦК України, спеціального ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», низки галузевих законів, що містять норми щодо організаційно-правового



порядку надання в оренду державного майна, та численних підзаконних нормативно-правових актів (Постанов КМУ, Наказів ФДМУ тощо) з різних питань оренди державного майна. Проте аналіз нормативних положень, існуючі на практиці проблеми свідчать про його недосконалість і необхідність подальшого розвитку.

Порядок надання в оренду державного майна регламентований в Україні на законодавчому рівні. Він включає в себе наступні компоненти і етапи: визначення об'єкта оренди, суб'єктів (орендодавців і орендарів), їх правомочність, обґрунтування умов оренди (суттєвих, звичайних, особливих); процедуру укладання договору (шляхом аукціону або без нього) тощо. На сьогодні проблемними аспектами залишаються питання мінімального строку договору, підстав припинення договору, умови повернення орендованого майна, суми страхування тощо. Це висвітлює необхідність перегляду відповідних положень ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» та Примірних договорів оренди.

Державна власність за своєю сутністю призначена для задоволення колективних потреб громадян, потреб держави і територіальних громад. Але в окремих випадках, коли частина нерухомого майна такої власності не задіяна у колективних інтересах, воно може відповідно до чинного законодавства бути передане в оренду.

Оренда державного майна для багатьох суб'єктів підприємницької діяльності нерідко є вигідною можливістю розмістити виробничі потужності. Адже, як правило, орендна плата за користування цим майном є дещо нижчою, ніж аналогічні платежі при оренді майна інших форм власності.

Основою для визначення стартової орендної плати, яка зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду, є балансова вартість відповідного об'єкта.

У разі критично низької залишкової балансової вартості об'єкта оренди згідно з вимогами чинного законодавства, балансоутримувачу необхідно

здійснити переоцінку об'єкта оренди або перевести потенційний об'єкт оренди до складу інвестиційної нерухомості.

У результаті переоцінки потенційного об'єкта оренди необхідно збільшити балансову вартість такого майна. При цьому балансоутримувач має керуватися правилами бухгалтерського обліку щодо переоцінки об'єктів основних засобів. У разі переоцінки основних засобів балансоутримувачу необхідно отримати погодження з органом, уповноваженим управляти об'єктами державної власності, та переоцінити всі об'єкти групи основних засобів, до якої належить об'єкт оренди.

Переоцінка основних засобів тієї групи, об'єкти якої вже зазнали переоцінки, надалі має проводитися з такою регулярністю, щоб їх залишкова вартість на дату балансу суттєво не відрізнялася від справедливої вартості.

У будь – якому разі переоцінка основних засобів для цілей бухгалтерського обліку, згідно з вимогами ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» вимагає проведення незалежної оцінки майна, за рахунок балансоутримувача.

Аналіз розвитку орендних відносин в Україні свідчить, що у разі критично низької залишкової балансової вартості об'єкта оренди суб'єктами державного сектору (балансоутримувачами) не здійснюється переоцінка об'єктів оренди та не здійснюється переведення в облік балансоутримувача об'єкта оренди до інвестиційної нерухомості.

Важливу роль для забезпечення ефективності і належної динаміки розвитку орендних відносин 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 майном, але подальшого розвитку і вдосконалення потребує законодавчо-правове регулювання орендних відносин з урахуванням усіх зацікавлених сторін процесу.

Законодавча база оренди майна є досить складною та потребує постійних змін, що викликані необхідністю більш чіткого правового регулювання питань оренди державного майна.

Удосконалення орендних відносин необхідно вести шляхом провадження внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», що в свою чергу приведе до спрощення механізму та поліпшення умов надання балансоутримувачами державного майна залишкової балансової вартості об'єкта оренди для визначення стартової орендної плати, яка зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду.

Таким чином, урегульованість системи організації орендних відносин та удосконалення нормативно-правової бази є чинниками підвищення ефективності управління державним майном, забезпечення орендної плати та надходження коштів до державного бюджету України.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Андрієнко М. Проблема визначення загальних принципів державного управління. Теоретичні та прикладні питання державотворення. 2015. Випуск 16. С. 5-19.
2. Баклан О. В. Про розвиток науки державного управління: історико-правовий аспект. Вісник Південного регіонального центру Національної академії правових наук України. 2018. № 18. С. 14-22.
3. Будзілович І. С., Юрченко А. Д. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис). *Право України*. 1994. № 10. С. 63-67.
4. Верховна Рада України. Офіційний сайт. URL: rada.gov.ua.
5. Гасяк О. С. Формальна логіка. Розв'язкові процедури, алгоритми, словник базових термінів і понять : навч. посібник. Вид. 2-ге, переробл. та доповн. Чернівці : Чернівецький нац. ун-т, 2014. 544 с.
6. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис...канд.юр.наук; 12.00.03. Івано-Франківськ. 2017. 201 с.
7. Гнідан Р. М. Історико-правові аспекти оренди землі в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО*. 2017. Випуск 42. С. 69-72.
8. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18–22. Ст. 144. Редакція від 31.03.2023.
9. Грабченко А. І., Федорович В. О., Гаращенко Я. М. Методи наукових досліджень : Навч. посібник. Харків : НТУ «ХП», 2009. 142 с.
10. Грушевський М. Історія України-Руси. Київ: Наук. думка, 1995. Т. 6. 670 с.
11. Даценко І. В. Деякі актуальні питання вдосконалення нормативно-правового регулювання оренди державного майна. Міністерство юстиції України. Офіційний сайт. URL: [https://minjust.gov.ua/m/str\\_33758](https://minjust.gov.ua/m/str_33758)
12. Деякі питання оренди державного та комунального майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 р. № 483. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.09.2023).

13. Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 р. № 630. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#n183> (дата звернення 18.09.2023).

14. Дністрянський С. Цивільне право т. 1. Відень: Друкарня С. Гольцгавзена у Відні. 1919. 1063 с. URL: <https://diasporiana.org.ua/miscellaneous/11426-dnistrianskiy-s-tsililne-pravo-t-1/>

15. Договори і постанови прав і свобод військових між Ясновельможним Його Милості паном Пилипом Орликом, новообраним гетьманом Війська Запорізького, і між генеральними особами, полковниками і тим же Військом Запорізьким з повною згодою з обох сторін. Затверджені при вільному обранні формальною присягою від того ж Ясновельможного Гетьмана. Підтверджені 5 квітня 1710 року від Різдва Христового. Верховна Рада України. Офіційний веб-сайт. URL: <http://static.rada.gov.ua/site/const/istoriya/1710.html> (дата звернення 11.08.2023).

16. Дорошенко М. Орендні відносини у площині закону. *Новий бюджетний облік*. 2022. № 10. URL: <https://ibuhgalter.net/material/1413/27516> (в закладках).

17. Євтушенко О. Н., Андріяш В. І., Штиршов О. М. Державне управління (Основи теорії державного управління) : [навчальний посібник у трьох частинах] Миколаїв : Видавництво ЧДУ ім. Петра Могили, 2013. Ч. 1. Основи теорії державного управління. 268 с.

18. Загородній А. Г. Фінансово-економічний словник : у 3 т. / Анатолій Григорович Загородній, Геннадій Леонідович Вознюк ; Нац. ун-т «Львівська політехніка». 4-те вид., допрац. та допов. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2021. Т. 1: А-Й. 601 с. Т. 2: К-П. 607 с.

19. Земельний кодекс Української РСР: Закон України від 08 липня 1970 р. № 2874-VII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1970. № 29. Ст. 205 (втратив чинність 01.01.1992 р.).

20. Історичні аспекти понять оренди та найму. *Osvita.ua*. Публікація від 02.09.2010. URL: <https://osvita.ua/vnz/reports/law/9242/>

21. Коваленко Ж. Коронавірус vs бізнес: як змінилися правила оренди державного та комунального майна. Адвокатське об'єднання «Вдовичен та партнери». URL: <https://ov-partners.com/koronavirus-vs-biznesyak-zminylysyapravulya-orendy-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna>.

22. Козуб І. Г., Боднарук М. І. Основи римського цивільного права : навч. Посібник. Чернівці : Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2020. 488 с.

23. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. Редакція 01.01.2020.

24. Лист Фонду державного майна України щодо оренди державного та комунального майна. Фонд державного майна України: веб-сайт. URL: <https://orenda.gov.ua/roziasnennia-zakonodavstva/shchodo-protsedury-pereotsinky-objektiv-orendy-v-obliku-balansoutrymuvachiv/>

25. Мороз В. М. Використання наукових методів інституціональної теорії в межах науки державного управління. *Актуальні проблеми державного управління*. 2012. № 2 (42). С. 36-44.

26. Мусієнко В. В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: дисер. канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ:, 2013. 197 с.

27. Національне положення (стандарту) бухгалтерського обліку в державному секторі 129 «Інвестиційна нерухомість», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2010 № 1629

28. Огоновський О. Система австрійського права приватного. Львів: Видав Д. Петро Стебельський. 1897. 165 с.

29. Оренда. Юридична енциклопедія: [у 6 т.] / ред. кол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. Київ: Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 2002. Т. 4 : Н – П. С 319-320.

30. Оренда державного та комунального майна через систему «prozorro.продажі». Посібник. Кол. авторів. Київ : U-LEAD з Європою. 2022. 83 с. URL: <https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/25.06.pdf>

31. Полонська-Василенко Н. Д. Історія України : у 2 т. Т. 1. До середини XVII ст. Київ, 1992. 280 с.

32. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 29.06.2004 р. № 1905-IV. URL: [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=13961](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=13961) (дата звернення 17.09.2023).

33. Права, за якими судиться малоросійський народ 1743 / Упорядник та автор нарису К. А. Вислобоков; за ред. Ю. С. Шемшученка. Київ, 1997. 547 с.

34. Примірний договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 р. № 820. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020-%D0%BF#n10> (дата звернення: 16.09.2023).

35. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності : Постанова Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 р. № 820. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020-%D0%BF#n10> (дата звернення: 16.09.2023).

36. Про акціонерні товариства : Закон України від 27.07.2022 р. № 2465-ІХ. Голос України. 2022. № 171. Редакція від 01.01.2023.

37. Про альтернативні джерела енергії: Закон України від 20.02.2003 р. № 555-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 24. Ст. 155. Редакція від 27.07.2023.

38. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні: Закон України від 16.07.1999 № 996-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 40. Ст. 356. Редакція від 10.08.2022.

39. Про внесення змін до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного майна України від 09.08.2007 р. № 1329. *Офіційний вісник України*. 2007. № 65. Ст. 2520.

40. Про затвердження Методики оцінки вартості 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 р. № 629. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.09.2023).

41. Про затвердження національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку в державному секторі: Наказ Міністерства фінансів України від 12.10.2010 № 1202. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1017-10#Text>

42. Про затвердження Положення про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.02.1996 р. № 271. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/271-96-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.09.2023).

43. Про затвердження Положення про порядок розслідування та обліку порушень в роботі атомних електричних станцій: Наказ Держатомрегулювання України від 01.12.2004 р. № 184. *Офіційний вісник України*. 2004. № 51. Ст. 3382.

44. Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна: Наказ Фонду державного майна України від 18.08.2022 р.



№ 910. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1070-22#n7> (дата звернення: 18.09.2023).

45. Про затвердження Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди: Наказ Фонду державного майна від 07.08.1997 р. № 847. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0446-97#Text> (дата звернення: 18.09.2023).

46. Про затвердження примірних договорів оренди державного майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-primirnihdogo-a820> (дата звернення: 16.09.2023).

47. Про Кабінет Міністрів України: Закон України від 27.02.2014 р. № 794-VII. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 13. Ст. 222.

48. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 4. Ст. 25. Редакція від 29.07.2023.

49. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 47. Ст. 251. Редакція від 22.05.2023.

50. Про приватизацію державного і комунального майна: Закон України від 18.01.2018 р. № 2269-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 12. Ст. 68. Редакція від 03.09.2023.

51. Про соціальні послуги: Закон України від 19.06.2003 р. № 966-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 45. Ст. 358. Редакція від 27.04.2022.

52. Про управління об'єктами державної власності: Закон України від 21.09.2006 р. № 185-V. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 46. Ст. 456. Редакція від 22.06.2023.

53. Прозорро.Продажі – система онлайн аукціонів з продажу та здачі в оренду майна. URL: <https://prozorro.sale/auction/region=Запорізька=область>

54. Розклад феодалізму і генезис індустріального суспільства. *Osvita.ua*. Публікація від 07.06.2009. URL: <https://osvita.ua/vnz/reports/history/4671/>

55. Серебрякова Ю. О., Шелухіна М. Л. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: монографія. Донецьк: Видавництво «Ноулідж», 2010. 183 с.

56. Словник української мови: в 11 томах. Том 4, 1973. С. 598.

57. Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності. Затверджено наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 1774 в редакції від 02.07.2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0931-00#Text>

58. Труфанова Ю. Правове регулювання оренди державного та комунального майна в Україні. Актуальні проблеми правознавства. 2021. № 2 (26). С. 156-161.

59. Цивільний кодекс УСРР. Набрання чинності Постановою ЦВК УРСР від 16.12.1922 р. URL: [https://jurist-online.org/laws/codes/ex/civilnyi\\_kodeks\\_usrr\\_1922.pdf](https://jurist-online.org/laws/codes/ex/civilnyi_kodeks_usrr_1922.pdf).

60. Цивільний кодекс Української РСР від 18.07.1963 р. № 1540-VI. Втратив чинність з прийняттям Цивільного кодексу України 01.01.2004 р.. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06#Text>.

61. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356. Редакція 10.06.2023.

62. Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації: Наказ Фонду державного майна України від 27.02.2004 р. № 377. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0343-04#Text> (дата звернення: 18.09.2023).

63. Щодо переоцінки об'єктів оренди в обліку балансоутримувача. Лист Фонду державного майна України від 05.02.2021 р. № 10-24-2411. URL: <https://orenda.gov.ua/> (дата звернення: 01.12.2023).

64. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. Київ: «Укр. енцикл.», 1998-2004. Т. 2: Д–Й. 744 с.