

Суліменко Л. А.,

кандидат економічних наук, професор;

Малюга Н. М.,

доктор економічних наук, професор;

Вітер С. А.,

кандидат педагогічних наук, доцент;

кафедра бухгалтерського обліку, оподаткування та аудиту,

Поліський національний університет

ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРЕНДНИХ ОПЕРАЦІЙ З ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ

Оренда, як один зі способів інвестування, є альтернативним фактором прискорення процесу оновлення матеріально-технічної бази, створення конкуренції у сфері фінансових послуг, що забезпечує розвиток інвестицій в умовах нестабільної економіки, збільшення надходжень податкових платежів до бюджету внаслідок активізації підприємницької діяльності. Це актуалізує дослідження у сфері обліку та оподаткування орендних операцій, у тому числі формування орендної плати за користування інвестиційної нерухомістю.

Економічна функція оренди передбачає отримання орендодавцем на основі укладання орендного договору доходу від орендних операцій та сплати орендарем орендної плати. Контроль орендних операцій має бути спрямований на правильність їх віднесення до фінансової чи операційної оренди, розрахунку орендних платежів та формування їхнього складу, облікового відображення орендних операцій у суб'єктів орендних відносин та своєчасність розрахунків між ними.

Порядок формування в бухгалтерському обліку інформації про інвестиційну нерухомість як об'єкта фінансової оренди регулюють НПСБО 14 «Оренда» [5] та МСБО 17 «Оренда» [4], відповідно до положень яких визначення фінансової оренди передбачає передачу всіх ризиків та винагород щодо володіння активом. Облік такої оренди відрізняється в орендодавця та орендаря. Відповідно до НПСБО 14 орендар визнає орендоване майно активом та одночасно зобов'язанням за справедливою вартістю, а у разі нижчої за неї суми за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів на дату початку оренди. В орендодавця об'єкт, наданий у фінансову оренду, відображається як дебіторська заборгованість орендаря та визнається доходом від здійснення інвестиційної діяльності. При цьому

залишкову вартість під час передачі майна орендодавець списує з балансу з одночасним визначенням її як собівартість реалізованого необоротного активу [5].

В сучасних умовах воєнного стану за виникнення форс-мажорних обставин, які роблять неможливим виконання суб'єктами орендних відносин умов договору, в тому числі щодо сплати орендної плати, Кабінет міністрів України передбачив можливі варіанти врегулювання питань, що стосуються порядку передачі в оренду державного та комунального майна, зокрема надання орендної знижки або звільнення від сплати орендної плати.

У разі виникнення надзвичайних обставин суб'єкт господарювання звертається до торгово-промислової палати України чи регіональних палат, які мають засвідчити та видати сертифікат про підтвердження наявності таких обставин. Орендарем подається на адресу орендодавця заява з проханням застосування знижки або звільнення від оплати за оренду з долученням вище зазначеного сертифікату. Період, на який задовольняють дане прохання, визначають згідно рішення Кабміну, його представницького органу місцевого самоврядування чи безпосередньо у наказі орендодавця.

За настання обставин непереборної сили, що істотно зменшили можливість користування орендованим майном, яке було пошкоджено та потребує відновлення, може застосовуватися тимчасове припинення нарахування орендної плати або зменшення її суми. На відміну від попереднього варіанту, такі зміни вносять в умови договору оренди.

При передачі майна в оренду розмір орендної плати за майно, яке перебуває в державній та комунальній власності розраховується відповідно до Методики № 630 [3], що набула чинності від 19 червня 2021 року. З метою вдосконалення управління майном, що належить до комунальної власності територіальних громад, на практиці дозволено при розрахунку орендної плати за комунальне майно застосування декількох варіантів вказаної методики (рис. 1.).

В чинній Методикі розрахунку орендної плати за державне майно [3], наведені окремі види ставок орендної плати, перелік категорій осіб, які отримують майно на пільгових умовах, наведено формули для розрахунків конкретних сум за договором оренди.

У відповідності до діючої методики, майно територіальної громади, яке потенційно можна здавати в оренду, ділиться на 2 типи: «комерційне» (майно, яке передається у користування через аукціон) та майно «соціального значення» (яке можна надавати оренду без проведення аукціону).



Рис. 1. Можливі варіанти застосування положень Методики розрахунку орендної плати за державне майно №630 місцевими радами

Річна орендна плата за оренду державного нерухомого майна у розмірі однієї гривні встановлюється відповідно до п. 13 Методики № 630, зокрема, органам державної влади, іншим бюджетним організаціям, закладам, установам, які знаходяться на повному фінансуванні з державного бюджету.

З метою вдосконалення управління майном, що належить до державної та комунальної власності територіальних громад, важливе значення має механізм визначення розміру плати за оренду об'єктів інвестиційної нерухомості, який матиме особливості у разі, коли:

- ✓ об'єктом оренди є нерухоме майно;
- ✓ від дати, коли була визначена орендна плата за базовий місяць, до дати, коли був підписаний акт приймання-передачі майна, минуло понад один повний календарний місяць;
- ✓ погодинна орендна плата припадає на святковий чи вихідний день;
- ✓ орендується єдиний майновий комплекс;
- ✓ орендарем є суб'єкт малого підприємництва;
- ✓ орендна плата визначена за результатами проведення аукціону;
- ✓ оренда іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється дипломатичними представництвами, консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних організацій в Україні [3].

Об'єкти нерухомого майна можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Необхідною умовою господарської діяльності будь-якого суб'єкта підприємництва, незалежно від виду діяльності та

організаційних особливостей, є комерційна нерухомість. Проте в ринкових умовах лише великі та фінансово успішні підприємства можуть вирішувати питання придбання комерційної нерухомості. Підприємства малого та середнього бізнесу при потребі вирішення проблем нестачі чи відсутності нерухомості, як пасивної частини основних засобів підприємства, вирішують шляхом оренди майна. Тому для них важливе значення має механізм визначення розміру плати за оренду об'єктів інвестиційної нерухомості та порядок розрахунків.

З метою ідентифікації об'єктів у складі нерухомого майна та забезпечення ефективного управління майном, що належить до державної, комунальної власності територіальних громад, суб'єктів підприємництва, важливе значення має належна класифікація та система кодування об'єктів нерухомості.

У країнах з розвинутою ринковою економікою застосовується класифікація, за якою об'єкти нерухомості поділяються за категоріями А, В та С [1]. До категорії А належить нерухомість, яка використовується власником для здійснення підприємницької діяльності. Нерухомість категорії А поділяється на: спеціалізовану нерухомість – нафтопереробні та хімічні заводи; неспеціалізовану нерухомість: магазини, офіси, склади тощо. До категорії В належить нерухомість, яка використовується для інвестицій. Її особливістю є одержання доходу у вигляді орендної плати, іпотеки або процентних доходів на закладні. До категорії С належить нерухомість, яка є надлишковою та не використовується для здійснення бізнесу.

На нашу думку, заслуговує на увагу запропонований підхід до класифікації об'єктів нерухомості В. В. Григор'єва, який розглядає класифікацію нерухомого майна за такими ознаками [1]:

- ✓ за походженням – природні об'єкти; будівлі;
- ✓ за призначенням – вільні земельні ділянки під будівництво або для сільського господарства; природні комплекси для експлуатації; будівлі для житла; будівлі під офіси; інші будівлі;
- ✓ за масштабом – земельні масиви; окремі земельні ділянки; комплекси будівель та споруд; багатоквартирний житловий будинок; одноквартирний житловий будинок; квартира; кімната;
- ✓ за готовністю до використання – готові; такі, що потребують реконструкції чи капітального ремонту; незавершене будівництво.

На основі проведених досліджень, Ю. Кірічек та В. Грянник [2] запропонували науково обґрунтовані рекомендації щодо формування інформаційного забезпечення та створення кількісної основи розробки й впровадження багатоцільового кадастру для зростання ефективності використання об'єктів нерухомості, враховуючи просторове, технологічне,

технічне, економічне, правове забезпечення, напрями та особливості взаємодії стейкхолдерів, формування ідентифікаторів із розширенням можливостей використання геоінформаційних систем.

Як зазначають дослідники [2], геопортал ідентифікації об'єктів нерухомості надає користувачам надійний захист прав власників. Дані щодо об'єктів нерухомості мають можливість постійно оновлюватися, що дає можливість тримати постійно під контролем використання об'єктів нерухомості, нарахування податків, охорону земель, плату за землю, раціональне використання земель, охорону пам'яток архітектури, захист прав власності тощо.

Отже, в умовах ринкових відносин розвивається ринок інвестиційної нерухомості. Для прийняття оптимального управлінського рішення щодо ефективного управління нерухомістю та досягнення максимальних доходів від орендних операцій важливе значення має методика розрахунку орендної плати за майно, яке перебуває в державній, комунальній чи приватній власності. Розрахунок конкретних сум за договором оренди залежить від достовірної оцінки вартості нерухомого майна та встановлених ставок орендної плати в залежності від переліку категорій осіб, які отримують майно на пільгових умовах чи на комерційній основі.

Необхідність класифікації інвестиційної нерухомості обумовлена не лише її складністю та різноманітністю, а й для організації бухгалтерського обліку, обґрунтування методологічних підходів до визначення оцінки нерухомого майна, розміру орендних платежів та в забезпеченні інтересів усіх суб'єктів господарювання при здійсненні орендних операцій. Якісні, фізичні характеристики об'єктів нерухомості впливають на її оцінку, розмір орендних платежів та відповідно доходу, достовірного відображення облікової інформації щодо орендних операцій у суб'єктів орендних відносин для ефективного управління об'єктами нерухомості.

Список використаних джерел

1. Григор'єв В. В. Оцінка об'єктів нерухомості: підручник. К.: Вища школа, 2003. 105 с.
2. Кірічек Ю. Гряник В. Кадастрова ідентифікація нерухомого майна. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. 2020. № II. С. 117-124. URL: https://oldena.lpnu.ua/bitstream/ntb/55747/2/2020v2_40_Kirichek_Yu-Cadastral_identification_117-124.pdf
3. Методика розрахунку орендної плати за державне майно: Постанова Кабінету міністрів України №630 від 28.04.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#Text>

4. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 17 (МСБО 17) «Оренда». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_018#Text

5. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда»: наказ Міністерства фінансів України №181 від 27.08.2000. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0487-00#Text>

Тульчинська С. О.,
*доктор економічних наук, професор, професор кафедри
економіки і підприємництва
Національний технічний університет України
«Київський політехнічний інститут ім. Ігоря Сікорського»;*
Солосіч О. С.,
*аспірант кафедри
економіки і підприємництва
Національний технічний університет України
«Київський політехнічний інститут ім. Ігоря Сікорського»*

ЕКОНОМІЧНА БЕЗПЕКА СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ В УМОВАХ ІНФОРМАТИЗАЦІЇ ТА СТАНОВЛЕННЯ ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

Функціонування сучасних економічних систем у контексті забезпечення інтенсифікації основних процесів їх розвитку тісно пов'язано із питаннями інформатизації та інтелектуалізації економічного середовища. Активний розвиток інформаційно-комунікаційних технологій наприкінці минулого століття спричинив істотні структурні зрушення парадигмального характеру, пов'язані із зміною пріоритетних напрямків соціально-економічного розвитку та базових його рушіїв. Таким чином, на зміну уявленням про те що прогресивний економічний розвиток досягається шляхом всеохоплюючої індустріалізації та автоматизації, прийшла пост-індустріальна візія, заснована на категоріях інформації, інтелекту, креативу та знаннях, перш за все, у якості економічних ресурсів розвитку. Динамічні процеси інформатизації дозволили нівелювати значення територіального місцезнаходження, часу, національних кордонів у питання забезпечення швидкого обміну інформацією (стимулювавши тим самим активні глобалізаційні процеси), а також змінити підходи до здійснення процесу автоматизації, змістивши фокус з технічних аспектів на технологічні. Разом