

УДОСКОНАЛЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

Л.В. Страшинська, науковий співробітник
Рада по вивченню продуктивних сил НАН України

Аналізуючи шляхи успішного й безконфліктного реформування відносин власності в агропромисловому комплексі країни та підвищення економічної ефективності виробництва, переважна більшість учених і практиків погоджуються в тому, що право вільного розвитку повинні мати різні форми господарювання. Кожна з них має свої переваги й недоліки, але лише за умови свободи вибору вони можуть зайняти належне місце в ринковій економіці. Тим часом аналіз свідчить, що **в процесі розвитку ринкових відносин у харчовій промисловості проявляється ряд негативних тенденцій.**

За короткий період приватизації вже кілька разів змінювались методики оцінки орендованого майна та розрахунку орендної плати. При цьому всі наступні методики не лише ускладнювали діючий порядок розрахунку цих показників, а й все менше зацікавлювали виробничі колективи в переході на оренду.

Першими нормативними документами щодо оцінки орендного майна передбачалося, що викупу не підлягають основні й оборотні засоби, придбані орендарями за рахунок одержаного ними прибутку. При проведенні розрахунків вартість майна, зданого в оренду, не індексувалася. У методиці 1993 року підхід до виділення майна, що належить орендареві, змінився. Було встановлено коефіцієнт індексації величини запасів і затрат, зафіксованих у балансі, розроблений на день укладання договору оренди. При цьому передбачалося, що вартість запасів і затрат, обчислених з урахуванням відповідного коефіцієнта, не повинна перевищувати фактичної їх вартості на момент приватизації. Індексація запасів і затрат на тривалий період ускладнила викуп орендованого майна.

Новою методикою передбачалася індексація не лише вартості запасів і затрат, зданих в оренду, а й усіх оборотних коштів. Крім того, коефіцієнти індексації різко зросли. Це призвело до того, що частка майна, яка підлягає приватизації, значно збільшилась. Результати розрахунків вартості майна на багатьох орендних підприємствах харчової промисловості свідчать, що за період оренди організація орендарів не тільки не придбала активів, а й допустила реальне зниження їх вартості з урахуванням індексів інфляції, тобто повинна була сплатити за майно, що приватизується, більшу суму, ніж в аналогічній ситуації на державному підприємстві. При цьому втрати орендних підприємств були тим більші, чим довше підприємство перебувало на оренді.

Із зміною порядку оцінки майна, що передавалось в оренду, змінювалася і методика розрахунку орендної плати, яка щоразу не лише ускладнювалася, а й знецінювала стимулюючі функції оренди. На першому етапі розвитку оренди діючим законодавством було передбачено такий

порядок оподаткування орендних підприємств, при якому відрахування до бюджету зменшувались на суму орендної плати. Наступні методики розрахунку орендної плати, затверджені постановою Кабінету міністрів України 12 листопада 1993 року, зумовлювали значне зростання орендної плати. При цьому підвищення розміру орендної плати нічим не обмежувалось. За розрахунками фахівців, користування цією методикою могло призвести до того, що розмір орендної плати за два-три роки перевищив би вартість майна, взятого в оренду. Це значно дискредитувало оренду як одну з форм господарювання. Пізніше внесено зміни до цієї методики, згідно з якими розмір орендної плати обмежувався п'ятьма відсотками від вартості орендованого майна з урахуванням індексації.

У жовтні 1995 року Кабінет міністрів України затвердив нову методику розрахунку та використання плати за оренду державного майна, порядок викупу орендованих обігових матеріальних засобів та порядок надання в кредит орендару коштів та цінних паперів. Згідно з цими нормативними документами в оренду передаються лише основні засоби, нематеріальні активи, не встановлене устаткування та незакінчене будівництво. Матеріальні засоби повинні викуповуватись орендарем протягом 30 календарних днів з часу укладання договору, а кошти та цінні папери передаються орендареві в кредит на термін дії договору оренди. За користування кредитом орендар повинен сплатити відсотки на рівні ставок рефінансування Національного банку. Такий порядок розрахунків за основні фонди ще більше ускладнює умови переходу на оренду, бо підприємства, які мають значні основні фонди, не зможуть у визначений термін розрахуватися з орендодавцем. Крім того, 16 травня 1996 року Кабінет міністрів України прийняв постанову «Про проведення індексації балансової вартості основних фондів та визначення розмірів амортизаційних відрахувань на повне їх відновлення у 1996-1997 роках». Згідно з цим вартість основних фондів зростає, що призводить до збільшення орендної плати. Внаслідок цього значно ускладнюється робота орендних харчових підприємств. Усе це свідчить про те, що **оренда цілісних майнових комплексів знецінена, а отже, негативно впливає на використання такої форми господарювання у харчовій промисловості.**

У 1995 році в умовах оренди в агропромисловому комплексі країни працювало близько 150 підприємств. Серед них майже 40 відсотків договорів укладено з правом викупу орендованого майна трудовими колективами. Враховуючи останні зміни умов переходу на оренду, можна передбачити, що в перспективі орендні договори розриватимуться, скорочуватиметься кількість підприємств, які бажали б працювати в умовах оренди.

Результати ж роботи ряду підприємств, які працюють в умовах оренди, свідчать про ефективність цієї форми господарювання. Потрібно створити сприятливі умови для переходу на оренду. Слід пом'якшити порядок передачі майна в оренду і передусім викупу обігових матеріальних засобів. Термін їх викупу доцільно продовжити принаймні до одного року. Для цього необхідно дати можливість їх викуповувати з використанням

приватизаційних майнових сертифікатів працівників орендного підприємства та пільгових кредитів.

Необхідно також зазначити, що **перехід підприємств на орендну форму господарювання без права викупу не розв'язує проблеми роздержавлення, бо засоби виробництва залишаються у власності державних органів.** Адже передача майна в оренду не призводить до передачі власності на це майно. Оренда хоч і обмежує можливості адміністративного втручання в управління роботою орендного підприємства, але при розриві орендного договору або закінченні строку його дії підприємство знову переходить у власність держави. При складанні орендного договору державні органи влади можуть передбачати умови, які задовольняли б як власника майна, так і орендаря. Усе це свідчить про те, що оренда створює сприятливі умови для розвитку ринкових відносин в агропромисловому комплексі країни.