

## СУТНІСТЬ ОРЕНДИ ЯК ЕКОНОМІЧНОЇ КАТЕГОРІЇ

Лебедик Г.В. Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка.

*Economic nature and essence of lease is elucidated in the article, socio-economic pre-conditions of its development are considered in the system of relations of property. Problem questions of using of such concepts as «leasing», «employment», «hire» at entering into contracts are investigated.*

**Постановка проблеми.** Серед багатьох проблем, які необхідно вирішити в нашій країні, надзвичайно актуальною є розвиток і удосконалення орендних відносин. Орендні відносини сприяють відтворенню основних фондів, дають змогу підняти рівень екстенсивного та інтенсивного використання майна, поєднати виробника з необхідними йому засобами виробництва, поліпшити умови розвитку підприємництва. При зовнішній подібності майново-правових відносин оренда та інші види найму мають різну економічну сутність. Мають місце термінологічні розбіжності, неузгодженість законодавства, безпідставне ототожнення окремих видів найму.

**Аналіз останніх досліджень.** Проблема формування, впровадження та удосконалення орендних відносин займаються економісти, правовики, серед яких А.М. Анфимова, В.О. Гончаренко, Положий В.М., М.Й. Малік, В.Д. Яровий, П.І. Гайдучський, Л.П. Чижов, Я.Б. Усенко, С.П. Яніцька, О.В. Шкільова та інші вітчизняні і зарубіжні науковці. Їх дослідження свідчать, що багато питань залишається ще невирішеними. Успіх розвитку орендних відносин значною мірою залежить від правильного поняття їх змісту, специфічних особливостей і практичного застосування.

**Метою статті є** дослідження економічної сутності оренди у контексті відносин власності, обґрунтування висновків щодо доцільності використання понять „найм”, „лізинг”, „прокат” при укладанні договорів оренди.

**Основна частина.** Термін "оренда" був в свій час запозичений із польської мови (arrenda), куди в свою чергу потрапив із середньовічної латині (arrendare - надавати у найом). Відзначимо, що у працях відомих українських правників О.Огоновського, С.Дністрянського, які заклали перші цеглини у становлення української цивілістики, та у цитованій праці М.Грушевського термін “оренда” вживається через літеру “а” – аренда.

В дореволюційних юридичних довідниках оренда розшифровувалась за допомогою ще більш давнього терміна «найм». У побуті та юридичній літературі Росії того періоду для означення найму використовували терміни “прокат”, “оренда”, “оброчне утримання”, але вони, як зазначав професор Шершеневич, не мали самостійного юридичного значення.

Як свідчать документи, оренда була відома людині ще з прадавніх часів. Історія орендних відносин нараховує більше 4 тис. років. Вона багата та різноманітна, як і історія самого людства.

Розкриття сутності орендних відносин беруть початок з далеких часів Аристотеля (384/383 – 322 до н.е.). Саме йому належить часто цитована не тільки в зарубіжній, але і вітчизняній літературі назву одного із трактатів у «Риторичі»: «Багатство полягає не у володінні майном, а у користуванні ним».

На думку істориків П. Балтуса та Б. Майджер, в економічних відносинах орендні угоди були відомі ще у стародавній державі Шумер і датуються

приблизно 2000-м роком до н.е. Так, глиняні таблички, знайдені у Шумерському місті Ур лише у 1984 році, містять відомості про храмових священників-орендодавців, що здавали в оренду сільськогосподарські знаряддя, землі, водні джерела, волів та іншу худобу місцевим фермерам. Однак стародавні документи не обмежують сферу орендної практики держави Шумер і не виключають того, що оренда існувала і в більш стародавні часи, хоча поки що до нас не дійшла інформація про це. Буянов А.

Орендні відносини набули значного поширення у різних частинах стародавнього світу і не випадково знайшли своє відображення навіть у Біблії, в притчі оповіщається про власника землі, який здає в оренду власні виноградники та винний прес.

В архівах Ватикану зберігаються бухгалтерські книги в яких засвідчуються розрахунки Ватикану (1279-1280 рр.) та папського двора (1590-1604рр.) з орендаторами, що ще раз підтверджує існування орендних відносин та непогано налагодженого рахівництва для того періоду.(Діденко)

Рівень і різноманітність орендних взаємовідносин у всі століття був тим вище, чим більше свободи мали члени суспільства, чим вища була ступінь соціального прогресу.

У Росії оренда розвивалися менш інтенсивними темпами, проте елементи орендних відносин мали місце в її історії.

Історія активного використання оренди у розвитку економіки починається з періоду здійснення нової економічної політики. Характерною особливістю орендних відносин початку 20-х років була натуральна орендна плата, а із

стабілізацією грошового курсу, з 1923 року були введені грошова форма . Оскільки підприємства орендного фонду були зношені в середньому на 50-60%, то держава, як власник підприємств, була зацікавлена в проведенні орендарем капітального ремонту, тому і було дозволено термін оренди до 12 років.

Оренда позитивно позначалась на освоєнні економічних методів господарювання. Проте з 1928 року оренду почали згортати тому, що вона не «вписувалась» у діяльність адміністративно-командної системи управління економікою, в умовах якої відбувалося відчуження працівника від засобів виробництва, склалася знеособленість і зрівнялівка, почав формуватися тип поденника, а не господаря. В практиці господарювання знаходить все більш широке застосування внутрішньовиробнича оренда.

Обновлення суспільного життя, розпочате в середині 80-х років, відкрило нову сторінку в історії орендних відносин. Відновлення в правах оренди в сукупності з іншими формами господарювання було направлено на подолання відриву людини від власності. Гальмом у розповсюдженні нових економічних відносин була невирішеність багатьох юридичних та інших питань. Щоб підвести законодавчу основу під нові економічні відносини було прийнято у 1989 р. Верховною радою СРСР Основи законодавства «Про оренду», які поклали початок другому етапу розвитку орендних відносин.

Після набуття Україною незалежності у 1991 р. починається створення власне українського законодавства про оренду. Основним законодавчим актом став Закон України «Про оренду майна державних підприємств та організацій», прийнятий 10.04.1992 р. Від цієї дати ми і ведемо відлік часу української оренди.

Доволі часто науковці <sup>Пол., ЧишкоКор Пив</sup> розглядали оренду як спосіб реалізації відносин власності, що проявлялися у розмежуванні прав: володіння, користування, розпорядження. Тому висвітлюючи сутність орендних відносин доцільно дослідити оренду у контексті відносин власності.

У сучасній економічній літературі власність визначалася то як основне виробниче відношення, то як вихідне, то як сукупність виробничих або економічних відносин. Також поширеною є думка про власність як правову категорію, що розкривається через володіння, розпорядження, користування. Зокрема, в економічному словнику Г.В. Осовської, О.О. Юшкевича, Й.С. Завадського читаємо: "власність — економічна категорія, що відображає, право володіння, розпорядження та користування майном яке належить одній чи кільком особам.". <sup>[Осо.]</sup> Такої ж думки дотримуються й інші автори. В.Е. Коломойцев <sup>[Кол.]</sup>. Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовський, Е.Б. Стародубцева<sup>[Райз.]</sup>, Л.П. Кураков та В.Л. Куракова <sup>[Кур.]</sup>, а також В.С. Кривцов та В.М. Бережний <sup>[Крив.]</sup>.

Слід відмітити, що власність і праця взаємопов'язані, оскільки ніколи не бувають відокремленими і індивідуальними. Власність - це блага, досягненні працею. І якщо марксовий постулат "праця створила людину" визнати як незаперечну істину, то слід також визнати, що праця — це, насамперед, прагнення людини до придбання власності.

Власність — це не просто надбання, не майно і не річ, а форма суспільних відносин, що обумовлюється походженням та економічним змістом засобів

виробництва та засобів відтворення робочої сили, оточуючого середовища. Ці відносини проявляються нероздільною тріадою:

- 1) суб'єкт власності, тобто той, хто чимось володіє,
- 2) об'єкт власності, тобто те надбання, що комусь належить,
- 3) це право першого елемента тріади по відношенню до другого.

Що стосується характеристики відносин власності при оренді, то серед фахівців немає єдиної думки щодо того, які з прав володіння, користування і розпорядження переходять від власника до орендаря. Спільна думка лише в тому, що орендар отримує право користування орендованим майном, що й зафіксоване у чинному законодавстві про оренду.

Досліджуючи це питання Положій В.М. та Чижов Л.П. висловили думку, що оренда це "процес обміну частини права володіння об'єктом власності, а саме права користування і розпорядження на еквівалентний його вартості розмір винагороди в грошовій чи натуральній формі." [Пол].

Підтримуючи позиції, вважаємо, що привласнення засобів виробництва як об'єктів власності здійснює орендодавець, а привласнення цих же об'єктів в якості об'єктів господарювання здійснює орендар. Розділення прав власності і господарювання не порушує належності тих чи інших об'єктів суверенному власнику. Він залишається їх власником, але на час дії орендного договору власник передає право господарювання безпосередньо виробнику – орендарю. За таких умов орендар привласнює об'єкти власності на правах володіння, розпорядження, користування. В такому розумінні, оренду можна розглядати не тільки як форму реалізації власності, але і як форму господарювання, основними

принципами якої виступають: договірні відносини між суб'єктами привласнення, економічна і правова самостійність орендарів, право присвоєння господарюючими суб'єктами продукції і доходу.

Вище викладене дає нам змогу відокремити та обґрунтувати функції орендних відносин як економічної категорії, що виявляються в сукупності, сутність яких представлена на рис.1.



Рисунок – Функції орендних відносин

Основним елементом орендних відносин як форми реалізації власності слід вважати орендну плату. По суті це ціна, за якою орендодавець продає, а орендар купує право користування основними засобами виробництва чи відтворення робочої сили. При цьому її розмір залежить головним чином від економічного рівня власності, тобто від ціни на той чи інший об'єкт [Аренда предприятий/ В. Ф. Новиков].

Вважаємо за доцільне орендну плату реалізувати через правову та економічну

функції (рис.2)

ФУНКЦІЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Правова функція

Проявляється через договір між орендарем і орендодавцем з приводу тимчасового володіння об'єктом оренди при умові внесення орендної плати. Орендар, по суті, купує право користування майном і стає тимчасовим його володарем.

Економічна функція

З одного боку, витікає з правової функції, а з іншого – покликана забезпечити еквівалентний обмін між учасниками економічних відносин – орендодавцем та орендарем.

Рисунок 2 Функції орендної плати

Орендна плата повинна дозволити повністю за нормативний період експлуатації відшкодувати орендодавцеві його фактичні затрати на придбання чи створення засобу виробництва, погасити обов'язкові платежі, створити резервні фонди розширеного відтворення, повернути йому закладений в ціні нормативний прибуток. Тільки за таких умов будуть повністю реалізовані функції орендної плати, як правова так і економічна.

Нині поняття «оренда» об'єднує велику кількість більш спеціалізованих видів діяльності: найм, лізинг, прокат, концесія. Кожний з них має в умовах сьогодення свої специфічні особливості.

Законодавство України та законодавства інших країн (російське, австрійське, польське), які в різні часи діяли на українських землях, по-різному регулювали відносини найму, а це, в свою чергу, зумовило і різне використання термінів «найм» та «оренда». В одних випадках їм надавали самостійне значення, в інших – використовували як терміни-синоніми. Чинне українське законодавство не розрізняє поняття «найом» і «оренда», оскільки зорієнтоване на вирішення практичних проблем. Більше того, розмежувати найм та оренду, не просто,

оскільки в процесі історичного розвитку оренда втратила свої основні класичні ознаки. Враховуючи це, для означення передбачених видів операцій повинен, на нашу думку, використовуватись термін “найм”, а термін “оренда” надалі використовуватись як синонім.

Актуальним питанням на сьогодні є розмежування понять оренди та лізингу, ідентифікація яких здійснюється найчастіше. Так, Закон України “Про фінансовий лізинг” застосовує виключно поняття “лізинг”, у П(С)БО 14 “Оренда” вживається тільки таке поняття, як “оренда”, а в Законі України «Про оподаткування прибутку підприємств» обидва терміни для цілей оподаткування ототожнені. При аналізі публікацій спостерігається аналогічна ситуація, проте багато авторів у своїх наукових роботах виокремлюють цілий ряд відмінностей. Проведені дослідження і аналіз публікацій дозволив чітко сформулювати спільні ознаки і відмінності оренди та лізингу

Таблиця 1 - Порівняльна характеристика орендних та лізингових операцій

<b>Ознаки</b>	<b>Оренда</b>	<b>Лізинг</b>
Кількість учасників у відносинах	двохсторонній договір - орендодавець та орендар	як правило, три - лізингодавець, продавець лізингового майна та лізингоодержувач. В окремих випадках можливо і два - лізингодавець та лізингоодержувач (повторний лізинг)
Предмет договору	може бути не споживна річ, яка визначена індивідуальними ознаками, за винятком випадків, коли законами встановлена пряма заборона оренди речі	може бути не споживна річ, визначена індивідуальними ознаками та віднесена, згідно з законодавством, до основних фондів. Не можуть бути предметом лізингу земельні ділянки, єдині майнові комплекси підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи.
Об'єкти	створюється спочатку для задоволення потреб його власника і тільки через зміну обставин передається в користування іншим особам; об'єкти оренди визначені ширше; при викупі об'єкту оренди заключається два договори, операції оподатковуються ПДВ	придбається спеціально для задоволення існуючих потреб інших учасників економічних відносин, тобто призначений для виконання функцій товару; об'єкти лізингу в законі обмежені основними фондами, при цьому не обумовлено нічого про цілісні майнові комплекси. Забороняється передача в лізинг земельних ділянок і інших природних об'єктів; при викупі об'єктів у фінансовому лізингу договір охоплює всі етапи взаємин його учасників. Дана операція по лізингу звільнена від ПДВ.
Термін дії договору	Законом України "Про оренду майна державних підприємств" термін оренди не обумовлений.	Законом України "Про лізинг" термін договору встановлюється залежно від періоду амортизації і вимог по долі компенсації вартості об'єкту.

Різновидність процесів	основні види: оренда, суборенда	міжнародною практикою лізингу створено десятки його різновидностей які дозволяють гнучкіше регулювати взаємовідносини учасників. Законом України "Про лізинг" передбачено обмежене кількість видів операцій.
Характер відносин	відносини майнового найму	відносини купівлі-продажу, майнового найму, поставки, кредиту
Право власності	власність орендодавця	на момент укладення договору фінансового лізингу, як правило, власність постачальника лізингового майна, а при повторному лізингу - завжди власність лізингодавця
Відповідальність	несе орендодавець	несе продавець предмета лізингу, якщо продавець обрав лізингоодержувач, а якщо лізингодавець сам обрав продавця, то солідарно - продавець майна і лізингодавець
Роль наймодавця	орендодавець діє як власник предмета договору або як його представник	лізингодавець інвестує кошти в предмет лізингу та надає лізингоодержувачу предмет лізингу у користування
Роль наймача	як правило, сам знаходить предмет оренди і звертається до орендодавця - власника або уповноваженого ним органу	як правило, сам знаходить власника предмета лізингу, вибирає вид майна та лізингодавця. Не будучи формально покупцем, фактично наділяється частиною його прав та обов'язків, здійснює процедури по прийманню майна
Суть платежів наймача	орендна плата - це плата за право користування	лізингові платежі можуть складатися з поступового відшкодування витрат лізингодавця на придбання предмета лізингу, компенсації відсотків за кредитом, компенсації інших витрат, пов'язаних із договором
Фактори впливу на розміри платежу	кон'юнктура ринку оренди, а при оренді державного і комунального майна - установлені орендні ставки та вартість предмета оренди	вартість предмета лізингу, строк дії договору, норма амортизації, у випадку, коли лізингодавець придбав предмет лізингу за кредитні кошти, - ставка за кредитом
Спільні ознаки	являються фінансово-господарськими операціями; використовуються для здійснення підприємницької діяльності; носять договірний характер; їх здійснення потребує інвестицій; оподаткування операцій; умовою договору є наявність об'єкта; обов'язковою умовою є терміновість використання засобів	

Отже, існуючі спільні ознаки не робить ці дві форми використання майна тотожними. Оренда є майновим наймом у чистому вигляді, тоді як лізинг належить до господарських операцій з елементами майнового найму, а також купівлі-продажу, поставки, кредиту. Для лізингу визначальною є його інвестиційна складова. Цим фінансовий і оперативний лізинг принципово відрізняються від оренди.

Ще одним різновидом майнового найму є прокат. До останнього часу у вітчизняному законодавстві розглядається лише побутовий прокат. Цивільний кодекс України визначає прокат як надання майна в тимчасове користування за плату. Це визначення нічим не відрізняється від наданого визначення майнового

найму, під яким розуміється оренда. Хіба що побутовий прокат має певні обмеження щодо об'єкта найму.

Дослідження автором системи відносин найму показали, що прокат відрізняється від оренди насамперед економічною роллю об'єкта найму. Якщо в оренду здається майно, що тимчасово не використовується орендодавцем, то у прокат - майно, яке спеціально призначене для передачі в користування іншим особам. У сучасних умовах при прокаті наймодавцем є юридична або фізична особа, для якої надання речей у користування є видом підприємницької діяльності. Вищевикладене дає підстави окремим авторам, переважно правникам, розглядати прокат не як самостійне явище, а як особливий вид оренди.

Інші вважають, що об'єктами прокату можуть бути окремі види рухомого майна.

Проте, на нашу думку, цим не вичерпуються можливості прокату.

Ще одним напрямом використання майна є концесія. Під концесією традиційно розуміється договір, який держава укладає з суб'єктом підприємницької діяльності, на експлуатацію промислових підприємств, земельних ділянок, природних ресурсів або підприємство, створене на основі такого договору. В загальному випадку концесія схожа на довгострокову оренду, однак має суттєві відмінності, наприклад, вона дає змогу:

- отримати державне або комунальне майно терміном на 10 - 50 років (при оренді державного майна термін обумовлюється сторонами і, як правило, не перевищує 3 років);

- отримувати в концесію працюючі підприємства, в тому числі і планово-збиткові (оренда дозволяє отримувати лише цілісні майнові комплекси);

- отримувати в концесію не лише майно, але і права на провадження певних видів підприємницької діяльності, наприклад, будівництво дороги, житлового будинку, надання житлово-комунальних послуг, транспортних послуг тощо.

Регулювання оренди повинно здійснюватись виходячи із її економічної сутності. Тому вихідною умовою створення дієвого механізму управління орендою є її визначення. Визначення оренди повинне давати загальну характеристику, охоплювати фундаментальні властивості, істотні закономірності, розкривати відмінні ознаки і особливості.

Стосовно трактування «оренда», то аналізуючи дефініції різних авторів, ми прийшли висновку, що причиною існування різних трактувань є недостатнє вивчення та різні підходи науковців та практиків до визначення сутності оренди, недосконале практичне регулювання орендної діяльності нормативно-правовими актами.

Так окремі автори визначають оренду як вид підприємницької діяльності, інші пов'язують категорію оренди з відносинами власності, треті розглядають як форму господарювання. Більшість економістів ідентифікують оренду з договором. Досить поширене визначення оренди як «майнового найму». Проведені дослідження суті та природи оренди дало змогу сформулювати власне визначення оренди. Отже, оренда – це одна з форм економічних відносин що складаються між суб'єктами господарювання на основі договору та представляють собою процес обміну частини права володіння об'єктом власності, а саме права користування і розпорядження на еквівалентний його вартості розмір орендної плати.

На підставі проведених досліджень з'ясовано, що існує суттєва різниця між поняттями „лізинг”, „оренда”, „прокат”, „концесія” . Ми поділяємо позицію тих економістів, які вважають, що під економічною сутністю оренди слід розуміти відносини власності через особливу систему господарювання, що існують як економічне явище. Тому, на нашу думку, повне засвоєння економічного механізму орендних відносин і приведення поняття оренди до однозначного трактування забезпечить належне його використання в практичній діяльності і допоможе удосконалити орендні відносини в країні.

Огоновський О. Система австрійського права приватного. – Видав Д.Петро Стебельський. – Львів, НТШ, 1897, Дністрянський С. Цивільне право. – Відень, 1919. Грушевський М. Історія України-Руси. – К.: Наук. думка, 1995. – Т.6.

(Подік А.В. Історія виникнення і аналіз розвитку оренди (лізингу) // Агросвіт. – 2007. - № 7. – С. 18 – 22.)

Буянов А. Зарубежный опыт организации орендных отношений // Международный сельско-хозяйственный журнал. – 2001. - № 3. – С. 33 – 37

.(Діденко Л. М. Оренда: етапи розвитку та економічна сутність // 36. Наук. праць Вінниц. держ. аграр. ун-ту. – 2002. - № 11. – С. 188-191.)

.( Королев В.И.Острые грани аренды. – М.: Знание, 1991.– 64 с.)

”[Корецький М.Х. Власність у системі економічних відносин // Держава та регіони – 2001. – №2. – С.26-35, ]