

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

Продан М.А.

студентка,

Національний технічний університет України

«Київський політехнічний інститут

імені Ігоря Сікорського»

ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА В УКРАЇНІ ТА ІНОЗЕМНИХ ДЕРЖАВАХ

Належне регулювання оренди державного та комунального майна має важливе значення для економічного розвитку держави та добробуту населення. Для ведення більшості видів господарської діяльності необхідна наявність приміщень та інших видів нерухомого майна, яке часто доцільніше використовувати на умовах оренди. У свою чергу, показник кількості активних підприємств допомагає зрозуміти стан економіки країни, а також вагомість перешкод, які повинен подолати підприємець для досягнення своїх цілей [1, с. 12]. Вважаємо, що неефективність орендних відносин в державі, насамперед тих, що стосуються державного та комунального майна як об'єктів оренди, є однією з таких перешкод, які вимагають негайного усунення.

Варто зауважити, що ефективні орендні відносини передбачають забезпечення інтересів як бізнесу, так і держави. Так, орендна плата є важливим і стабільним джерелом наповнення державного та місцевих бюджетів, а також дозволяє утримувати відповідне майно у належному стані. Отже, важливим є дотримання балансу публічних і приватних інтересів у процесі виникнення, зміни та припинення орендних правовідносин. Слід відмітити, що в багатьох державах дотримуються політики пріоритету оренди державної нерухомості перед її продажем. Насамперед зазначене стосується земельних ділянок. Наприклад, у Фінляндії земельні ділянки державної власності передають в користування виключно шляхом їх передачі в оренду [2, с. 4].

Однією з основних проблем орендних відносин в Україні є наявність складної та тривалої процедура передачі державного майна в оренду. Відносини з передачі державного майна у тимчасове користування опосередковує договір оренди. Порядок укладення договору, який визначений у ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3], можна поділити на декілька етапів: 1) направлення орендодавцеві заяви, проекту договору оренди, а також інших документів відповідно до Наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності» від 15.02.2013 № 201 [4]; 2) надіслання орендодавцем копій матеріалів органу, уповноваженому управляти

відповідним майном; 3) розгляд органом, уповноваженим управляти державним майном, поданих йому матеріалів і надіслання орендодавцеві висновків про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди; 4) розміщення орендодавцем в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмова в укладенні договору оренди з повідомленням про це заявника; 5) прийняття орендодавцем заяв про оренду відповідного майна протягом 10 днів; 6) ухвалення рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди: у разі подання однієї заяви – укладення договору оренди із заявником; 7) оголошення конкурсу на право оренди у разі надходження двох і більше заяв; 8) проведення конкурсу відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» від 31.08.2011 № 906 [5]; 9) укладення договору із переможцем конкурсу та передача орендованого майна за актом.

Крім того, що зазначена процедура є обтяженою нераціональними бюрократичними діями, вона є тривалою – в середньому займає п'ять місяців. Недоцільним з точки зору ефективного ведення господарських відносин є також обмеження повноважень державних підприємств бути орендодавцем лише нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів (ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

У розвинених державах операції із державною власністю вже тривалий час здійснюються онлайн, а також із застосуванням механізму електронних аукціонів. Прикладом зручного і зрозумілого процесу передачі майна в оренду є універсальна онлайн-платформа «Інформація про державну власність (SPIO)» [6], яка діє щодо власності держави Сінгапур. Так, цей веб-сайт передбачає дві основні категорії майна, доступного для оренди: житлова нерухомість та комерційна нерухомість. Тендерні документи можна завантажити з веб-сайту; там же вказуються дата та час проведення тендеру.

Слід відмітити ще одну позитивну рису сінгапурського законодавства – серед доступних шляхів передачі майна в оренду є два способи: пряма передача та за результатами проведеного тендеру. Натомість за українським законодавством, незалежно від розміру, значення та призначення об'єкта, передача відбувається за результатом конкурсу. Таке положення не сприяє ефективності орендних відносин, адже конкурсна процедура – процес, який вимагає значних затрат часу та зусиль, які часто не співмірні зі значенням майна для конкретного суб'єкта господарювання.

Багато держав спрощують власне пошук доступного для оренди майна. Наприклад, веб-сайт уряду Великобританії «Пошук державного майна» («Government Property Finder») [7] пропонує пошук у межах зведених записів щодо всієї державної власності, яка може бути передана в оренду.

Отже, передача державного майна в оренду найбільш ефективно відбувається завдяки спеціальному веб-порталу. Існуючий порядок в Україні є непрозорим і передбачає значні корупційні ризики. Фахівці вказують на

існування чисельних тіньових схем, за яких державну власність віддають в оренду на тривалий строк за вкрай заниженою вартістю.

Відзначимо, що перші кроки у напрямку запровадження технологій у сферу орендних відносин вже зроблені. Так, проведення аукціонів можливе через електронну торгову систему ProZorro. Продажі – інформаційно-телекомунікаційну систему, що забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обмін інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення публічних торгів [8]. У квітні 2017 року був запущений пілотний проект щодо передачі в оренду державного майна через цю систему. На сьогодні на сайті ProZorro. Продажі у вкладці «Оренда» знаходяться об'єкти власності таких орендодавців, як ПАТ «Укрпошта» (більшість лотів), деякі з регіональних відділень Фонду державного майна. Фахівці вже наголошують на позитивному досвіді таких торгів, які дозволили максимізувати доходи від оренди і знайти належного орендаря серед представників малого та середнього бізнесу [9]. Для участі в аукціоні необхідно зареєструватись на будь-якому із підключених до системи ProZorro. Продажі майданчиків.

Однак, відповідні зміни, які б передбачали систему електронного аукціону для передачі майна орендарю замість застарілої процедури проведення конкурсу, повинні бути внесені до Закону України «Про оренду державного та комунального майна». А саме, створення єдиного каталогу державного майна, що пропонується в оренду з постійним його оновленням. Крім того, потребує значного спрощення, скорочення та переведення в онлайн сам порядок укладення договору оренди, адже відповідно до чинного законодавства конкурс є лише одним з етапів цього порядку. Більше того, слід допустити передачу в оренду об'єктів невеликої площі або на короткий строк без проведення конкурсу, тому пропонуємо ввести градацію за площами приміщень та визначити відповідні умови передачі їх в оренду. Також створити сітку ліквідності об'єктів із залученням в якості консультантів незалежних експертних оцінювачів та спеціалістів з операціями з нерухомістю. В будь-якому випадку, пошук по всіх об'єктах державної та комунальної власності, доступних для передачі в оренду, повинен бути доступний на спеціальному веб-сайті. Загалом всі дії щодо об'єктів державного майна доцільно здійснювати в електронному вигляді, що сприятиме також швидкому та простому електронному інформаційному обміну з іншими ресурсами: реєстраційними, податковими тощо.

Список використаних джерел:

1. Шавалюк Л. Підприємництво: сплячий талант. Український тиждень. 2018. № 36 (564). С. 12-15.
2. Гуськова І.Б. Сучасний закордонний досвід управління комунальною власністю. Теорія та практика державного управління. 2013. Вип. 3 (42). С. 1-8.
3. Про оренду державного та комунального майна : Закон України 10.04.1992 р. № 2269-ХІІ. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 30. Ст. 416.
4. Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного

майна України від 15.02.2013 № 201. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0346-13> (дата звернення: 10.09.2018)

5. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 906. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/906-2011-%D0%BF> (дата звернення: 10.09.2018)

6. Rental of State Property and Land. Singapore Government: веб-сайт. URL: <https://www.sla.gov.sg/Services/Rental-of-State-Property-and-Land> (дата звернення: 10.09.2018)

7. Government Property Finder. Gov.uk: веб-сайт. URL: <https://e-pims.cabinetoffice.gov.uk/government-property-finder/home.aspx> (дата звернення: 10.09.2018)

8. Про реалізацію пілотного проекту щодо організації електронних торгів (аукціонів) з використанням електронної торгової системи ProZorro. Продажі: Постанова Кабінету Міністрів України від від 6 вересня 2017 р. № 717. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/717-2017-%D0%BF> (дата звернення: 10.09.2018)

9. Соболев О. Прозора оренда. URL: <https://prozorro.sale/news/prozora-orenda-skilki-maye-koshtuvati-coffee-point-na-golovposhtamti> (дата звернення: 10.09.2018)

Смолярчук О.П.

студент,

Національний технічний університет України

«Київський політехнічний інститут

імені Ігоря Сікорського»

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ В УКРАЇНІ

Україна прагне стати економічно розвиненою європейською країною з високим рівнем життя, але без побудови ефективної економіки ринкового типу це зробити неможливо. Зараз в нашій країні активно відбувається процес реформування економіки. Це також стосується такого стратегічно важливого сектору економіки, як ринок фінансових послуг. Без доступу бізнесу до якісних фінансових послуг неможливий його результативний розвиток.

Проблема правового регулювання ринку фінансових послуг завжди була і є актуальною в нашій країні. Доступність фінансових послуг є важливим інструментом для розвитку бізнесу будь-якої країни.

Ринки фінансових послуг – сфера діяльності учасників ринків фінансових послуг з метою надання та споживання певних фінансових послуг. До ринків фінансових послуг належать професійні послуги на ринках банківських послуг, страхових послуг, інвестиційних послуг, операцій з цінними паперами та інших видах ринків, що забезпечують обіг фінансових активів [1]. Відносини, які виникають у процесі функціонування ринку фінансових послуг та безпосередньо наданням фінансових послуг регулюються Конституція України, Господарський кодекс, Закон України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закон України «Про банки