

Сутність та ідентифікація орендних відносин

Сич І. В.

*студентка факультету економіки та підприємництва,
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: SychIV@krok.edu.ua*

Ромашко О. М.

*к. е. н., доцент кафедри обліку та оподаткування,
Державний торговельно-економічний університет, м. Київ, Україна,
e-mail: o.romashko@knu.edu.ua,
ORCID: 0000-0003-3466-3489*

Стикаючись з інститутом оренди, ми виявляємо наявність декількох термінів, що позначають даний договір: «оренда», «майновий найм», також застосовуються поняття «прокат», «лізинг». Слід зазначити, що на сьогоднішній день «оренда» і «майновий найм» існують як синоніми. Вживання то одного, то іншого терміна пов'язано не стільки з відмінностями окремих видів таких договорів, скільки зі сформованою практикою їх найменування в певних сферах [1].

Прагнення деяких вчених розмежувати поняття «оренди» і «майнового найму», відносячи до «оренди» тільки договори підприємницького характеру, не знайшло підтримку у законодавця [2].

Термін «оренда» був в свій час запозичений із польської мови (*arenda*), куди в свою чергу потрапив із середньовічної латині (*arrendare*-надавати у найм). 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 [3].

Словник фінансових термінів визначає поняття оренда, як майновий найм; договір, за яким власник (орендодавець) передає орендареві в строкове володіння і користування майно (орендовані активи), необхідне для самостійного ведення господарської діяльності за відповідну (орендну) плату. Договором про оренду може бути передбачена можливість викупу орендованого майна. Розрізняють короткострокову оренду (рентинг), середньострокову оренду (хайрінг) і довгострокову оренду (лізинг). Таким чином, орендні відносини-це відносини між орендарем та орендодавцем.

Варто відзначити, що найчастіше, коли говорять на тему прав власності, не розглядають всю плеяду, виділяючи три основних:

1. Володіння.
2. Користування.
3. Розпорядження [1].

Таким чином, істотна відмінність між відносинами оренди і купівлі-продажу пов'язано з поняттями права власності і розпорядження. За договором купівлі-продажу покупець набуває право власності на річ, це означає, що щодо свого майна власник має такі правочинності: володіння, користування і розпорядження. Таким чином, власник може здійснювати будь-які дії зі своїм майном, якщо вони не порушують права інших членів суспільства, тобто не суперечать закону. А відповідно до договору оренди, орендар отримує право користування і володіння, але право розпорядження залишається у орендодавця [2].

Вище викладене дає нам змогу відокремити та обґрунтувати функції орендних

відносин як економічної категорії, що виявляються в сукупності, сутність яких представлена на рис.1.1.



Рисунок 1.1-Функції орендних відносин

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 НП(С)БО 14 “Оренда” вживається тільки таке поняття, як “оренда”. 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 1.1-Порівняльна характеристика орендних та лізингових операцій

Ознаки	Оренда	Лізинг
Кількість учасників у віносінах	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

Таблиця 1.1-Порівняльна характеристика орендних та лізингових операцій

Ознаки	Оренда	Лізинг
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 [3].

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 [4].

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.

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.

Список використаних джерел

1. Беляєва Л. А. Контроль орендних операцій в сучасних умовах господарювання. [Електронний ресурс] //Л. А. Беляєва, К. Д. Білоус// *Modern Economics*,-2018.-№ 11(2018).-С. 19-25.
2. Вакун О. Проблемні аспекти обліку орендних операцій за національними та міжнародними стандартами фінансової звітності / О. Вакун, Н. Зарудна, О. Кундеус // *Галицький економічний вісник*, 2019.-№ 5 (60).-С. 102-111
3. Головченко Н. В. Методика бухгалтерського обліку орендних операцій / Н. В. Головченко // *Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. Черкаси: ЧДТУ, 2010.-С. 189-192.*
4. Романів Р. В. До питання необхідності врахування чинника інфляції при аналізі звітності підприємства / Р. В. Романів // *Наукові записки: зб. наук. праць каф. екон. аналізу Терноп. акад. нар. госп-ва.-Тернопіль: Економічна думка, 2002.-Вип. 11, ч. 1.-С. 114-116. URL: <http://library.tneu.edu.ua/index.php/nmkd/62-resursy-biblioteki/pratsi-vykladachiv-tneu/r?start=20>*