



**§6.3 КОНТРОЛЬНО-ОБЛІКОВЕ СУПРОВОДЖЕННЯ
ОРЕНДИ НЕОБОРОТНИХ НЕФІНАНСОВИХ АКТИВІВ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ (Назаренко О.В.,
Сумський національний аграрного університет)**

Вступ. В умовах сьогодення, перед органами місцевого самоврядування, підприємствами комунального сектору, у зв'язку з дефіцитом фінансових ресурсів, нагально постає проблема щодо використання наявних необоротних нефінансових активів (основних засобів, цілісних майнових комплексів тощо).

Оренда виступає одним з найбільш ефективних шляхів використання державного та комунального майна. Це доступний спосіб фінансування господарюючих суб'єктів, бюджетних установ, органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, яким представлена можливість отримання додаткових доходів через надання на певний термін бізнес-суб'єктам (орендарям) у платне користування наявних необоротних активів, майнових комплексів, земельних ділянок. В процесі заключення та після підписання договору оренди, орендодавець має сприяти повному, своєчасному обліковому супроводженню господарських операцій, пов'язаних з передачею майна в оренду, на рахунках бухгалтерського обліку, якісному функціонуванню системи внутрішнього контролю. До їх окремих компонент відносять: нарахування орендної плати, надходження коштів від орендаря, облік компенсації витрат орендодавця, нарахування амортизації на об'єкт оренди, а за умов наявності, і відображення витрат на капітальний ремонт та сплату податків.

Дослідженням порядку організації обліку, класифікації, організації контрольних процедур оренди необоротних





нефінансових активів бюджетних установ, органів місцевого самоврядування, підпорядкованих їм комунальних підприємств присвятили свої наукові праці: П.Й. Атамас, К.В. Безверхий, Р.Т. Джога, О.О. Дорошенко, Т.В. Кирик, Т.Г. Китайчук, С.М. Лайчук, І.Ю. Литвиненко, С.В. Сисюк та інші автори.

Виклад основного матеріалу. Беззаперечним є факт, що в сучасній інноваційній економіці окреслення контурів стратегій розвитку підприємства установи, органу місцевого самоврядування, окремих галузей повинно базуватися на достовірному інформаційному забезпеченні, конструкція якого передбачає узгодженість результатів діагностики потенційних небезпек і виявленні потенційних можливостей з урахуванням мінливості бізнес середовища. Означувана проблематика актуалізує необхідність пошуку та імплементації нових інструментів та методів управління, використання яких в практичному аспекті дозволить оптимізувати структуру ресурсного потенціалу, вдосконалити організаційно-виробничі процеси, окреслити напрями підвищення інвестиційної привабливості, ідентифікувати стратегічні орієнтири, з врахуванням перманентних змін зовнішнього середовища та латентних ризиків [1].

В чинному законодавстві, що регламентує юридичні аспекти орендних операцій, визначення операційної оренди відсутнє. Але воно знайшло відображення в податковому та бухгалтерському обліку.

Фінансова оренда, згідно зі стандартами Великобританії і США, може розподілятися з позиції орендодавця на оренду за типом продаж і пряму фінансову оренду. Однією з форм фінансової оренди виступає оренда зі змішаним фінансуванням, яка лише певною мірою фінансується орендодавцем. Облікові стандарти Великобританії і США





включають об'ємні додатки і методичні вказівки до відповідних стандартів з питань облікового супроводження і класифікації орендних операцій, що в значній мірі підвищує їх вагомість з позиції практикуючих бухгалтерів. Не випадково велика кількість національних систем обліку під час опису орендних операцій у переважній більшості використовують правила і підходи, що визначаються обліковими стандартами Великобританії і США. При цьому, через різні причини трактування оренди в окремих країнах, а також критерії її визнання, дуже часто, не збігаються; облікові стандарти у великій кількості європейських країнах або взагалі чітко не ідентифікують критерії фінансової оренди, або частково застосовують критерії, визначені в англо-американській практиці [2].

З метою ведення бухгалтерського обліку НП(С)БОДС 126 «Оренда» наводить два види оренди: операційну та фінансову [3]. Базовими критеріями для даного розподілу виступають: в якій мірі винагороди та ризику, щодо права власності на орендований актив, зачіпають інтереси орендодавця та орендаря.

Фінансову оренду визначено як оренду, що передбачає передачу орендарю всіх ризиків та вигід, пов'язаних з правом користування та володіння активом. Оренда вважається фінансовою, у відповідності до НП(С)БОДС 126 «Оренда», за наявності хоча б однієї з наведених ознак: орендар набуває права власності на орендований актив після закінчення строку оренди; термін оренди становить більшу частину терміну корисного використання об'єкта оренди; орендар має можливість та намір придбати об'єкт оренди за ціною, нижчою за його справедливую вартість на дату придбання; теперішня вартість мінімальних орендних платежів з початку терміну оренди дорівнює або перевищує справедливую





вартість об'єкта оренди; орендар може продовжити оренду активу за плату, значно нижчу за ринкову орендну плату; орендований актив має особливий характер, що дає змогу лише орендареві використовувати його без витрат на його модифікацію, модернізацію, дообладнання; доходи або втрати від змін справедливої вартості об'єкта оренди на кінець строку оренди належать орендарю; оренда може бути припинена орендарем, який відшкодовує орендодавцю його втрати від припинення оренди [3]. Операційну оренду ідентифікують як іншу, ніж фінансова.

З лютого 2020 року вступив у дію Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [4]. Відповідно, у червні 2020 року Кабінет Міністрів України ухвалив постанову «Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна» [5]. Представлені нормативні документи окреслюють особливості реалізації процедури надання в оренду майна з використанням електронної торгової системи (ЕТС), діючим адміністратором якої призначено державне підприємство «Прозорро. Продажі».

Оренда має здійснюватися на основі таких принципів: законності; відкритості (прозорості); залучення інвестицій, інвесторів; інформування орендарів через сайти, засоби масової інформації про об'єкти, порядок і процедуру реалізації; права чинних орендарів на продовження договору оренди на новий термін за спрощених умов ін.

Етапи передачі в оренду необоротних нефінансових активів органами місцевого самоврядування, підпорядкованим ним комунальними підприємствами представлено на рисунку 1.

Організація контролю за збереженням та раціональним використанням необоротних нефінансових активів з боку орендодавця забезпечується якісною організацією бухгалтерського обліку операцій з оренди. На підставі



облікових даних формуються показники внутрішньої, фінансової та статистичної звітності, яка є джерелом аналізу ефективності використання майна бюджетними установами, органами місцевого самоврядування, комунальними підприємствами.

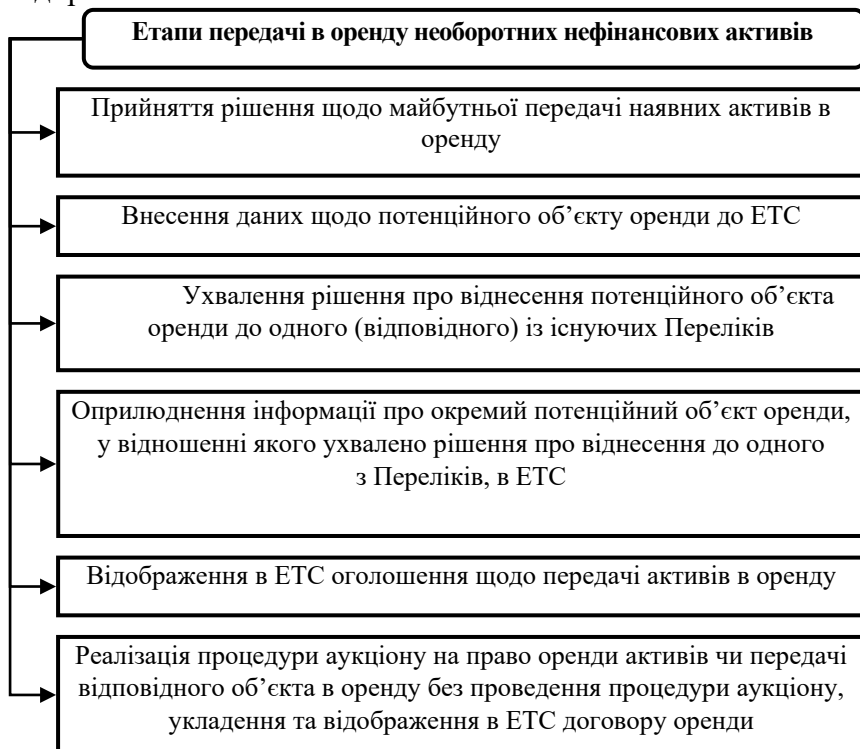


Рис.1. Етапи передачі в оренду необоротних нефінансових активів органами місцевого самоврядування, підпорядкованими їм комунальними підприємствами

В межах виконання контрольних функцій у сфері оренди необоротних нефінансових активів, має бути передбачено механізм щодо організації та проведення





перевірки виконання умов договорів оренди. Контрольними заходами у даній сфері виступають: повсякчасний (періодичний) документальний контроль за дотриманням умов чинного договору оренди та контроль щодо використання наданих в оренду активів.

Реалізація контрольно-моніторингових заходів їх учасниками має відбуватись в межах чинної законодавчо-нормативної бази: Конституції, законів України, указів президента України, постанов Кабінету Міністрів України, Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, чинного договору оренди щодо якого проводиться контроль.

Орендодавці мають право надсилати органам місцевого самоврядування, юридичним особам (незалежно від їх форми власності), фізичним особам запити для отримання інформації щодо дотримання орендарем зобов'язань, передбачених договором оренди.

Постійний документальний контроль реалізується за: дотриманням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів – орендодавцями при залученні уповноваженого органу управління; дотриманням вимог договорів оренди нерухомого (рухомого) майна - орендодавцями; використанням переданого в оренду рухомого (нерухомого) комунального майна - балансоутримувачами; надходженням коштів за оренду комунального майна до бюджету громади - відділом внутрішнього фінансового контролю та аудиту, відділом комунальної власності виконкому окремої місцевої ради (або іншим уповноваженим органом у межах їх функціональних обов'язків).

Пріоритетні напрями перевірки під час проведення документального контролю процесу оренди необоротних нефінансових активів у орендодавця (балансоутримувача) та орендаря представлено на рисунку 2.

До проведення перевірок за ініціативою орендодавця можуть залучатися представники відділу внутрішнього фінансового контролю та аудиту, відділу комунальної власності



(в межах функціональних обов’язків (повноважень)), які мають функціонувати при виконкомі окремої територіальної громади. Кожного місяця балансоутримувач повинен надавати до відділу комунальної власності звіти щодо надходження оплати за оренду необоротних нефінансових активів та про розмір суми коштів, яка має бути перерахованою до відповідного бюджету.



Рис.2. Пріоритетні напрями перевірки, в процесі реалізації комплексного документального контролю оренди необоротних нефінансових активів



У випадку ідентифікації порушень під час проведення постійного документального контролю орендодавець (балансоутримувач), інформує орендаря про виявлені порушення.

Періодичний комплексний контроль здійснюється за ініціативи орендодавця або уповноваженого органу управління за присутності, наділених відповідними повноваженнями, представників інтересів орендодавця, орендаря, відділу внутрішнього фінансового контролю та аудиту та відділу комунальної власності (інших органів). Представники відповідного уповноваженого органу управління (наприклад, депутати місцевої ради) можуть бути залученими до реалізації контрольних заходів щодо нерухомого майна по ініціативі орендодавця або присутності відповідної умови в чинному договорі оренди. Для перевіряючих вагомими доказами, в ході перевірки, виступають документи, які підтверджують дотримання умов договору оренди або експлуатації орендованих необоротних нефінансових активів. До них відносять:

договори страхування орендованих активів;

документи щодо використання амортизаційних відрахувань (у випадку, коли орендовані активи знаходяться на балансі орендаря);

документальне підтвердження (за наявності) процесу списання орендованих необоротних нефінансових активів;

інші документи, реєстри бухгалтерського обліку, в яких можуть мати місце потрібні для здійснення перевірки відомості.

Відповідне документальне супроводження має бути належним чином оформлене та не містити виправлень, пропущених сторінок тощо. Копії документів, які прикладаються до матеріалів перевірки, мають бути завірені у





визначеному діючим законодавством порядку. Окрім цього, орендар має забезпечити достовірність представлених документів щодо дотримання договірних зобов'язань.

За підсумками здійснення комплексної перевірки формується звіт, що містить інформацію за напрямками: цільове використання об'єкта оренди, поточний технічний стан об'єкта оренди, відповідність займаної орендарем площі «Акту приймання-передавання орендованого майна», своєчасне та повне надходження плати за оренду необоротних нефінансових активів до відповідного балансоутримувача, існування чинного договору щодо страхування орендованого об'єкта, виконання договору щодо відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна, надання комунальних послуг орендарю та інші, а також інформацію щодо наявності (відсутності) порушень умов дотримання договору оренди та використання орендованих необоротних нефінансових активів.

Відповідальність за формування окремих компонент звіту несе орендодавець. Число примірників звіту відповідає кількості (по одному примірнику для кожної) залучених до процедури контролю сторін і засвідчується підписами її учасників. За обставин, коли орендар відмовляється прийняти власний примірник звіту, його необхідно надіслати йому на вказану у договорі поштову адресу.

У випадку виявлення порушення умов діючого договору оренди чи використання необоротних нефінансових активів, орендар повинен вжити заходів щодо їх усунення впродовж 30 днів з дати отримання їм повідомлення про наявність порушень у ході здійснення постійного (комплексного періодичного) контролю. За обставин, коли впродовж даного терміну орендар не ліквідував порушення діючих умов договору оренди чи використання необоротних нефінансових





активів, балансоутримувач (орендодавець) вживає відповідних заходів згідно до вимог чинного законодавства та діючого договору оренди.

Висновки. В ході проведеного дослідження, з метою підвищення ефективності функціонування структурних підрозділів окремого органу місцевого самоврядування, які відповідають за реалізацію контрольних процедур фінансово-господарської діяльності (відділу внутрішнього фінансового контролю та аудиту, відділу комунальної власності (або іншого уповноваженого органу в межах його функціональних обов'язків), ідентифіковано та представлено етапність, змістовне наповнення контрольно-облікового супроводження процесу передачі необоротних, нефінансових активів в оренду.

Список використаних джерел:

1. Plaksiienko V., Nazarenko I., Nazarenko O., Sokolenko L. Strategic scenario planning of the agrarian sector development. International Multidisciplinary Scientific Geo Conference Surveying Geology and Mining Ecology Management, SGEM, 2020 August (5.2), pp. 489-496.

2. Лайчук, С. М., Хорунжак, Н. М. Класифікація орендних операцій для побудови їх обліку на комунальних підприємствах. «Вісник ЖДТУ»: Економіка, управління та адміністрування 2012 (3(61), С. 112–115. [https://doi.org/10.26642/jen-2012-3\(61\)-112-115](https://doi.org/10.26642/jen-2012-3(61)-112-115) (дата звернення: 06.06.2022)

3. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку в державному секторі 126 «Оренда», затверджене Наказом Міністерства фінансів України 24.12.2010 р. № 1629 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0091-11#top> (дата звернення: 06.06.2022)





4. Про оренду державного та комунального майна. Закон України від 16.06.2020 р. № 1414-IX: законодавча база Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text> (дата звернення: 06.06.2022)

5. Порядок передачі в оренду державного та комунального майна. Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#n36> (дата звернення: 06.16.2022)

