

По-четверте. Завдяки зазначеному механізму житлової кооперації з'являються додаткові можливості соціальної підтримки пільговиків. Доцільно в Законі України «Про житлово-будівельні кооперативи» передбачити для органів місцевого самоврядування можливість участі у роботі ЖБК як асоційованого члену кооперативу. Держава також може централізовано надавати кошти для побудови квартир представникам пільгових кате-

горій населення. Такі квартири будуть значно дешевшими, ніж ті, що буде пропонувати ринок.

По-п'яте. Зазначена модель створення житлово-будівельних кооперативів може бути трансформована для завершення зведення недобудованих житлових будинків. Такий варіант може бути реалізований у випадку наявності непроданих квартир.

Список використаної літератури:

1. Гончаренко В. В. Основи діяльності кооперативних організацій. Вітчизняний та зарубіжний досвід : навч. посібник / В. В. Гончаренко, А. О. Пантелеймоненко. – Полтава : ПУЕТ, 2012. – 59 с.
2. Зубков Н. А. Организация кооперативного жилищного строительства / Н. А. Зубков, С. П. Индыченко, И. Н. Кучеренко – Киев : Будивельник, 1988. – 165 с.
3. Пантелеймоненко А. Генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні / Андрій Пантелеймоненко // Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. – 2011. – № 43. – С. 1–10.
4. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації Німеччини / А. Пантелеймоненко // зб. наук. праць Хмельницького кооперативного торгівельно-економічного інституту : Економічні науки. - 2011. – № 2. – С. 187–201.
5. Пантелеймоненко А. Становлення та розвиток житлової кооперації у Великобританії / Андрій Пантелеймоненко // Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. – 2012. – № 9. – С. 3–6.
6. Тарасюк В. М. Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем / В. М. Тарасюк // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2009. – № 2 (39). – С. 36–39.

Литвин А.Ю. Организационная модель создания и функционирования жилищно-строительного кооператива

Рассматриваются основные проблемы развития жилищной кооперации, их освещение в мировой экономической литературе. Сделан анализ исследований, посвященных названной теме. Предложено организационную модель создания и функционирования жилищно-строительного кооператива. Акцентировано внимание на том, что именно жилищная кооперация может быть одним из возможных механизмов решения острой жилищной проблемы в Украине, на необходимости широкого информирования населения о большом потенциале жилищно-строительных кооперативов и необходимости использования зарубежного позитивного опыта.

Ключевые слова: кооперация, жилищно-строительный кооператив, дом, квартира, банк.

Lytvyn O.Y. Organizational model of the formation and functioning of residential constructional cooperative

Key problems of residential cooperative's development were considered, their elucidation in world economic literature. The analysis of studies over this topic was made. The organizational model of the formation and functioning of residential and constructional cooperative was offered. The attention is focused on the fact that residential cooperatives may be one of possible mechanisms of resolution of the acute housing problem in Ukraine, over the necessity of informing the public about the great potential of residential and constructional cooperatives and the use of positive foreign experience.

Keywords: cooperation, residential and constructional cooperative, home, apartment, bank.

Дата надходження до редакції: 17.03.2015 р.

Рецензент: д.е.н., професор А.О. Пантелеймоненко

УДК 357.47

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Т. В. Мокієнко, к.е.н., доцент, Полтавська державна аграрна академія

У статті досліджено сутність поняття «оренда» в наукових працях вчених та різних вітчизняних та закордонних нормативно-правових актах. Досліджено порядок документального оформлення операцій з оренди землі.

Ключові слова: земля, оцінка землі, нормативне регулювання земельних відносин.

Постановка проблеми. Процес оренди є важливою складовою господарювання будь-якого

суб'єкта підприємницької діяльності. Надзвичайно багато підприємств орендують або здають в оренду ті чи інші необоротні активи. Операції щодо отримання, надавання майна в оренду обов'язково необхідно відображати в бухгалтерському обліку. Із збільшенням господарських операцій, пов'язаних з процесом оренди, висвітлення і удосконалення поняття оренди, його правильного трактування набуло популярності. Під впливом економіко-правових факторів, поняття оренди розширюється.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питанням орендних відносин, зокрема земельних ділянок присвячено наукові дослідження багатьох вчених: М. Я. Дем'яненко, В. М. Дручек, О. Г. Гайдуцький, О. М. Євстаф'єва, В. Г. Лінник, Ю. Я. Лузан, Б. В. Мельничук, М. Й. Малік, В. М. Жук, Ю. М. Осадча, А. І. Крупка, П. Т. Саблук, В. Я. Соколов, І. Б. Садовська, В. М. Трегобчук, А. М. Третяк, В. П. Ярмоленко та ін. Не дивлячись на великий обсяг праць, існує потреба в наукових дослідженнях щодо бухгалтерського обліку земель, достовірної їх оцінки, що зумовлює актуальність теми дослідження.

Постановка завдання. Метою дослідження є визначення особливостей укладання договорів оренди та відображення орендних операцій в бухгалтерському обліку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Орендні відносини, зокрема і пов'язані з орендою землі, здійснюється на основі Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про фермерські господарства», «Про плату за землю», «Про оренду землі», «Про оцінку земель», П(С)БО 7 «Основні засоби», П(С)БО 14 «Оренда» та інших законів України та підзаконних нормативно-правових актів [14, 15].

Малік М. Й. оренду визначає як засноване на договорі строкове платне володіння і користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення господарської (підприємницької) та іншої діяльності. Гайдуцький О. Г. дає наступне визначення оренди: «Оренда являє собою засноване па договорі строкове платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також майном, необхідним орендареві для самостійного здійснення господарської чи іншої діяльності» [8].

З точки зору управління розглядає орендні відносини Внукова М., тому на її думку оренда - це передача в строкове і платне користування майна, бо вона неодмінно зачіпає основи виробничих відносин - відносин власності. На нашу думку дане визначення є не повним, оскільки автором не зазначається яке саме майно надається в користування, оскільки походження власності на майно має суттєве значення для обліку і внутрішнього контролю за орендованими активами [1].

В своїй праці «Особливості побудови обліку і контролю за умови оренди в сільськогосподарському виробництві» В. Г. Лінник подає наступне визначення оренди: «Оренда - це майновий найм, що ґрунтується на договірній основі, згідно з яким одна сторона (орендодавець) здає другій стороні (орендарю) за плату на вигідний строк землю та інші засоби виробництва з правом володіння і використання їх для самостійного ведення господарської діяльності» [7].

На нашу думку, це визначення є більш повним оскільки відображає майже всі складові оренди: 1) найм; 2) договірна основа; 3) визначення сторін; 4) платність; 5) термін. Але і воно не відображає всієї сутності оренди, не розмежовує оренду і лізинг, не конкретизує які саме активи можуть надаватись в оренду.

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» визначає оренду як засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. На нашу думку - таке поняття узагальнене і неточне. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку МСБО 17 «Оренда», що затверджений у 1994 р. дає наступне визначення поняття оренди: «Оренда - це угода, згідно з якою орендодавець передає орендареві в обмін на платіж або ряд платежів право користування активом протягом погодженого періоду часу». Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» виділяє поняття оренди та дає визначення: «Оренда - угода, за якою орендар набуває право користування необоротним активом за плату протягом погодженого з орендодавцем строку».

У Податковому Кодексі України поняття оренди відображено наступним чином: «лізингова (орендна) операція - господарська операція (крім операцій з фрахтування (чартеру) морських суден та інших транспортних засобів) фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних фондів у користування іншим фізичним чи юридичним особам орендарям) за плату та на визначений строк» [11].

У Цивільному кодексі України, оренда визначається як відносини, що регулюються договором оренди (найму), за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно (майнові права) у користування за плату на певний строк.

Як бачимо робляться спроби відокремити поняття оренди від лізингу, але і в Податковому кодексі України, в самому понятті не дано розмежування понять «фінансова оренда» та «оперативна оренда». На нашу думку, в законодавстві України, доцільніше було б взагалі замінити слово «лізинг» на словосполучення «фінансова оренда», таким чином ми б змогли уникнути і суттєво зменшити неправильні трактування вищевказаних понять.

Орендні операції мають здійснюватися на

підставі договорів. При оформленні договорів оренди, слід керуватися насамперед вимогами Господарського кодексу. Згідно ГКУ договір оренди має передбачати наступні складові (п. 1, ст. 284) [2]: об'єкт оренди (склад та вартість майна з урахуванням індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

Варто зазначити, що договір оренди майна, має обов'язково передбачати права та обов'язки сторін та їх відповідальність. Залежно від майна, що передається оренду, договір може мати певні особливості. Розглянемо більш детально питання оренди земельних ділянок. Відносини, що вини-

кають між власником земельної ділянки та іншими особами в зв'язку із передачею її у користування та володіння врегульовані Законом України «Про оренду землі». Цим Законом встановлено, що оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Варто зазначити, що з 2013 року, державній реєстрації підлягає не сам договір оренди земельної ділянки, а право на оренду землі (ч. 5 ст. 6) [5].

При орендних відносинах об'єктами є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. В табл. 1 розглянемо хто може бути орендарями земельних ділянок.

Таблиця 1

Орендарі земельних ділянок

Форма власності земельних ділянок	Орендарі
Земельні ділянки фізичних та юридичних осіб	громадяни та юридичні особи, або уповноважені ними особи
Земельні ділянки, що перебувають в комунальній власності	сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом
Земельні ділянки, що перебувають у спільній власності територіальних громад	районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом
Земельні ділянки, що перебувають в державній власності	районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом

Проте, згідно із ст. 93 Земельного кодексу України, не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів [4].

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Строк дії орендної угоди може бути не більше 50 років, проте залежно від мети використання орендованої землі, існує ряд особливостей (рис. 1).

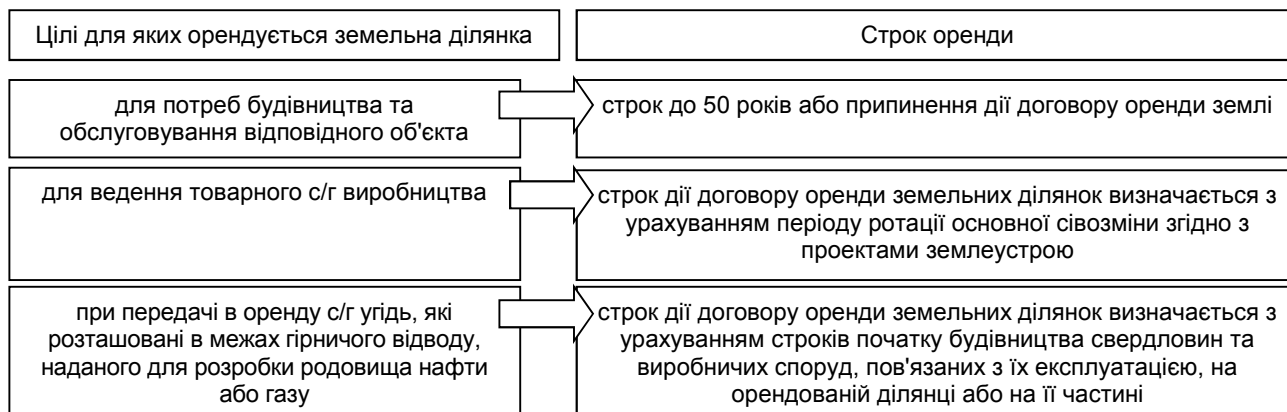


Рис. 1. Строки дії договору оренди землі

За користування землею орендар має сплатити орендну плату. Згідно ст. 21, орендна плата - це платіж, який орендар вносить орендавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

Варто відмітити, що строки внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, встановлюються Податко-

вим кодексом України. Відповідно до ПКУ 14.1.147., плата за землю - загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Тобто, у випадку оренди земель державної та комунальної власності, оренда плата являється платою за землею - загальнодержавним податком та регулюється ПКУ. Відповідно, орендар сплачує лише орендну плату у разі оренди земель державної та

комунальної власності, податок уже не сплачується [11].

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфля-

ції, якщо інше не передбачено договором оренди. Орендна плата може здійснюватися як в грошовій, натуральній так і у відробітковій формі (рис. 2).

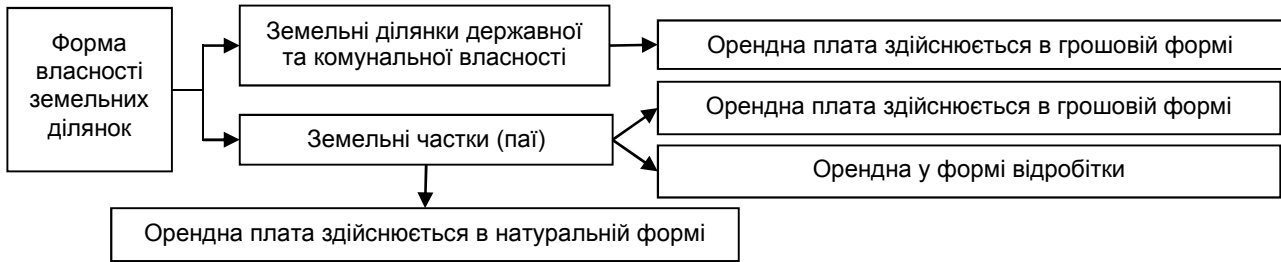
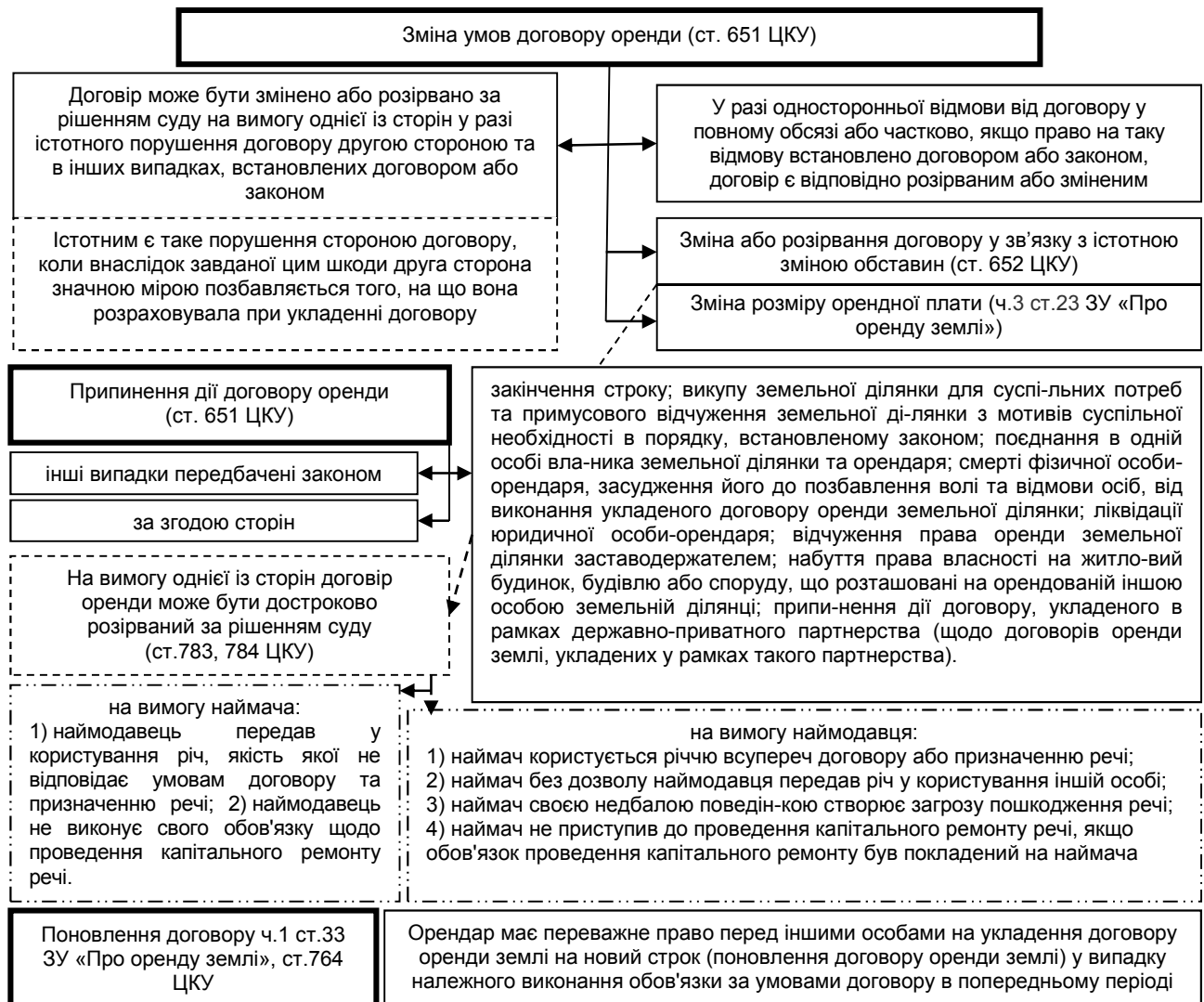


Рис. 2. Форми орендної плати

Зміна, припинення, поновлення, визнання недійсними договорів оренди землі регламентується різними нормативно-правовими актами. На

рис. 3 згруповано підстави для внесення змін, припинення та розірвання договору оренди землі [5. 17].



* - узагальнено автором на основі 5, 17

Рис. 3. Підстави для змін, припинення, розірвання та поновлення дії договору оренди землі*

Перш за все проаналізуємо загальний порядок продовження дії договору. Якщо орендар належно виконував обов'язки за умовами договору, він має переважне право перед іншими особами на укладення договору на новий строк.

Це і буде вважатися поновленням договору. Вищий господарський суд звертає увагу, що таке переважне право виникає тоді, коли земля знову передається в оренду. Тобто має бути встановлено, що орендодавець має на меті знову пере-

давати спірну земельну ділянку в оренду іншій особі.

Висновки. Отже, проаналізувавши та узагальнивши погляди багатьох вчених-науковців, опрацювавши низку нормативно-правових актів, можна зробити висновок, що поняття «оренда» має безліч трактувань. Деякі науковці не відмежовують «оренди» від «лізингу» таким чином даючи неточні визначення цих понять. На наш погляд поняття «оренда» повинно трактуватись так: оренда - це майновий найм, що ґрунтується на договірній основі, згідно з яким одна сторона (орендодавець) здає другій стороні (орендарю) за плату на вигідний строк землю та інші необоротні активи з правом володіння і використання їх для самостійного ведення господарської діяльності з

подальшим поверненням активів орендодавцю.

Відносини з приводу оренди земельних ділянок оформлюються договором оренди. Він має наступні складові: об'єкт оренди (склад та вартість майна з урахуванням індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; права та обов'язки сторін; відповідальність сторін; порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

Варто зазначити, що в залежності від типу земельних ділянок та форми власності землі, складові елементи договору оренди можуть мати свою специфіку та особливості.

Список використаної літератури:

1. Внукова М. Управління ризиком лізингових операцій / М. Внукова // «Бізнес Інформ». - 2007. - 48 с.
2. Господарський Кодекс України : за станом на 16 груд. 2003 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
3. Данкевич А. Є. Світовий досвід оренди земель / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. - 2007. - № 3. - С. 138-144.
4. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовт. 2001 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
5. Закон України «Про оренду землі» № 161-XIV від 06 жовт. 1998 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
6. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11 груд. 2003 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
7. Лінник В. Г. Особливості побудови обліку і контролю за умови оренди в сільськогосподарському виробництві / В. Г. Лінник - К. : НМК ВО, 1990. - 69 с.
8. Малік М.Й. Оренда і орендні відносини / Розвиток форм господарювання на селі : за ред. П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка. - К. : Урожай, 1993. - 175 с.
9. Мирошніченко А. Зміна, припинення, поновлення, визнання недійсними договорів оренди землі / А. Мирошніченко [Електронний ресурс] - Режим доступу : <http://www.amm.org.ua/study-book/8-land-use/79-land-lease-agreement-voidability-termination-extension>
10. Оренда земельних ділянок : [методичний посібник]. - Дніпропетровськ, 2012. - 11 с.
11. Податковий Кодекс України № 2755-VI від 02 груд. 2010 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
12. Постанова Кабінету Міністрів України «Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок» № 1531 від 11 жовт. 2002 р. // Зібрання законодавства України. - Серія 1. - 2002. - № 42. - С. 13 - 29.
13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок перерахунку обсягів натуральної та відробіткової форм оплат за оренду земельної частки (паю) у грошову» № 672 від 23 квіт. 1999 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
14. П(С)БО 7 «Основні засоби» № 92 від 27 квіт. 2000 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
15. П(С)БО 14 «Оренда» № 181 від 28 лип. 2000 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
16. Чумак Р. Окремі підстави припинення договору оренди землі шляхом його розірвання / Р. Чумак [Електронний ресурс] - Режим доступу : <http://www.areslex.com/blog/504-okremi-pidstavipripinennya-dogovoru-orendi-zemli-shlyakhom-jogo-rozirvannya>.
17. Цивільний кодекс України № 5-IV від 16.01.2003. р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. - Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.

Мокиєнко Т. В. Особенности договоров аренды земли.

В статье исследована сущность понятия «аренда» в научных трудах ученых и различных отечественных и зарубежных нормативно-правовых актах. Кроме того освещены особенности заключения договоров по аренде, в частности порядок его заключения, приостановления и расторжения. Исследованы порядок документального оформления операций по аренде земли.

Ключевые слова: земля, оценка земли, проблемы нормативного регулирования земельных отношений.

Mokienko T. V. Features of land lease agreements.

This article explores the essence of the concept of «rent» in researches of scientists and various domestic and international legal acts. In addition, features of lease contracts are highlighted, including the procedures of conclusion, suspension and constellation.

Key words: land valuation, regulatory issues of land relations.

Дата надходження до редакції: 02.04.2015 р.

Рецензент: д.е.н., професор В. Я. Плаксієнко

УДК 332.14

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНА СТРАТЕГІЯ РОЗВИТКУ РЕГІОНУ НА ОСНОВІ ФОРМУВАННЯ ІНТЕГРОВАНИХ БІЗНЕС-ПІДПРИЄМНИЦЬКИХ УТВОРЕНЬ

І. Є. Ярова, к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет

У статті розглядається еколого-економічна стратегія розвитку регіону на основі формування інтегрованих бізнес-підприємницьких структур у сфері природогосподарювання. Визначено особливості побудови кластерних утворень у сфері лісо господарювання як інноваційної форми розвитку лісового господарства.

Ключові слова: інтегровані бізнес-підприємницькі утворення, природогосподарювання, кластер, стратегія.

Постановка проблеми. Цілеспрямоване та планомірне (програмне) управління сталим еколого-економічним розвитком регіону передбачає розробку та реалізацію науково обґрунтованої системи організаційних, правових, техніко-технологічних, інноваційних, соціально-економічних та екологічних заходів. Можна виділити такі основні взаємопов'язані завдання у сфері регіонального природо господарювання:

1) забезпечення задоволення поточних та майбутніх потреб регіону в енергетичних, водних, земельних, лісових та інших видах природних ресурсів.

2) запобігання процесам забруднення та деградації навколишнього середовища.

3) забезпечення динамічної рівноваги між природними та антропогенними компонентами єдиного природно-ресурсного комплексу

Вирішення цих завдань повинна передбачати еколого-економічна стратегія розвитку регіону. Стратегічні напрями екологізації регіонального природо господарювання повинно розроблятися, плануватися та реалізовуватися спільними зусиллями державних органів влади та представниками приватного сектору, державних підприємств та суспільних організацій.

Таким чином, поступове досягнення стало екологічно збалансованого регіонального розвитку потребує формування інтегрованих бізнес-підприємницьких структур.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Ефективне вирішення міжгалузевих соціально – економічних, еколого-економічних проблем (наприклад, необхідність підвищення екологічної якості водних ресурсів, збільшення лісистості території, комплексної переробки деревини) пов'язується зі створенням кластерних структур у

сфері водного та лісового господарств [1-4]. Взагалі слід сказати, що М. Портер робить акцент на тому, що в умовах глобалізації традиційний поділ економіки на сектори (галузі) втрачає певну актуальність і на перше місце виходять кластери [5]. В «Концепції створення кластерів в Україні» (2008р.) також відмічається, що зростання конкурентоспроможності регіонів та держави має здійснюватись за рахунок впровадження ринкових механізмів, що компенсують різні деструктивні стихійні процеси на основі гнучких форм кооперації, координації та інтеграції спільних дій суб'єктів господарювання [6].

Тут необхідно відмітити, що потребують узагальнення принципи формування інтегрованих бізнес-підприємницьких утворень для вирішення стратегічних завдань екологізації природо господарювання.

Метою статті є дослідження теоретико-методичних основ досягнення стратегічних орієнтирів сталого еколога – економічного розвитку регіону на основі формування інтегрованих бізнес-підприємницьких структур, зокрема, кластерного типу.

Виклад основного матеріалу. Варто відмітити, що *механізм створення інтегрованих бізнес-підприємницьких структур* у сфері природогосподарювання, на наш погляд, є системою організації взаємозв'язаних заходів інституційного, галузевого, регіонального та підприємницького характеру у процесі формування інтегрованого суб'єкта господарювання, що функціонує на основі відповідної організаційно – виробничої структури і системи внутрішньоекономічних і фінансових відносин між його учасниками з метою підвищення конкурентоспроможності об'єднання підприємств-природокористувачів.