

УДК 347.453.1

Р. О. Кравець,
магістрант кафедри обліку, аналізу, оподаткування та контролю,
Інженерний навчально-науковий інститут ім. Ю.М. Потебні ЗНУ, м. Запоріжжя
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0008-5813-4251>

А. П. Макаренко,
д. е. н., професор, професор кафедри обліку, аналізу, оподаткування та контролю,
Інженерний навчально-науковий інститут ім. Ю.М. Потебні ЗНУ, м. Запоріжжя
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9576-928X>

DOI: 10.32702/2306-6792.2025.24.121

МЕТОДИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПЕРЕВІРКИ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ОРЕНДОДАВЦІВ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА У ХОДІ ПРОВЕДЕННЯ ЗАХОДІВ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО КОНТРОЛЮ

R. Kravets,
Master's student, Engineering Educational and Scientific
Institute im. YU.M. Potebni of Zaporizhzhya National University, Zaporizhzhya
A. Makarenko,
Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Accounting and Auditing, Engineering
Educational and Scientific Institute im. YU.M. Potebni of Zaporizhzhya National University, Zaporizhzhya

METHODS FOR IMPROVING THE INSPECTION OF LEASE RELATIONS OF LESSORS OF MUNICIPAL PROPERTY DURING THE IMPLEMENTATION OF PUBLIC FINANCIAL CONTROL MEASURES

Статтю присвячено виявленню алгоритму виявлення та перевірки Держаудитслужбою типових порушень законодавства, що виникають під час передачі в оренду та основних засобів комунальної форми власності та подальшого процесу провадження таких орендних відносин, а також визначенню в ході державних фінансових аудитів найбільш економічно вигідних, доцільних та доступних методів збільшення доходу міських бюджетів за висновками, отриманими в результаті проведення розрахунку сум індексації орендних платежів з урахуванням особливостей правового регулювання процесу визначення щомісячного розміру орендної плати за комунальне майно, у тому числі під час застосування положень Закону "Про оренду державного та комунального майна" від 03.10.2019 № 157-IX, постанови Кабінету Міністрів України "Деякі питання оренди державного та комунального майна" від 03.06.2020 №483 та інших законодавчих актів, що безпосередньо регулюють процес оренди майна комунальної власності в Україні.

Розглянуто чинне законодавство з питань визначення розміру стартової орендної плати при передачі об'єкта в оренду через аукціон, щомісячної орендної плати за об'єкт комунальної власності, що передано в оренду за результатами аукціону (з урахуванням індексації), розміру стартової орендної плати при продовженні договорів оренди, укладених за результатами проведення аукціону, а також нарахування штрафних санкцій на дебіторську заборгованість орендарів комунального майна.

Проведено порівняльний аналіз застосування уповноваженими представницькими органами місцевого самоврядування Методики розрахунку орендної плати, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №630 з доступними законними альтернативами у частині проведення індексації орендних платежів у динаміці.

В статті сформовано пропозиції стосовно вибору найбільш економічно ефективної методики розрахунку орендної плати за комунальне майно з урахуванням принципів оренди та основної мети оренди, визначених на законодавчому рівні, запропоновано робочі документи аудитора для перевірки питань, пов'язаних з орендними відносинами підконтрольних об'єктів.

The article is devoted to identifying the algorithm for detecting and verifying, by the State Audit Service, typical violations of legislation that arise during the leasing of municipal fixed assets and the subsequent conduct of such lease relations. It also focuses on determining, in the course of public financial audits, the most economically beneficial, appropriate, and accessible methods for increasing municipal budget revenues based on the results obtained from calculating indexation amounts of lease payments, taking into account the specifics of the legal regulation of determining the monthly rental rate for municipal property. This includes the application of the provisions of the Law 'On the Lease of State and Municipal Property' of 03.10.2019 No. 157-IX, the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine 'Certain Issues of Leasing State and Municipal Property' of 03.06.2020 No. 483, as well as other legislative acts that directly regulate the process of leasing municipal property in Ukraine.

The current legislation governing the determination of: the amount of the starting rent when transferring an object for lease through an auction, the monthly rent for a municipal property object leased as a result of an auction (taking into account indexation), and the amount of the starting rent when extending lease agreements concluded based on the results of an auction, is analyzed.

A comparative analysis has been conducted on the application by authorized representative bodies of local self-government of the Methodology for Calculating Rent, approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated April 28, 2021, No. 630, and other available lawful alternatives regarding the implementation of rent indexation over time.

The article formulates proposals regarding the selection of the most economically efficient method for calculating rent for municipal property, taking into account the principles of lease and the primary purpose of leasing as defined at the legislative level. Auditor working documents are proposed for verifying issues related to lease relations of supervised entities.

Ключові слова: оренда, орендна плата, індексація, методика розрахунку орендної плати, комунальне майно, аналіз ефективності, основні засоби, державний фінансовий контроль.

Key words: lease, rental payment, indexation, rent calculation methodology, municipal property, efficiency analysis, fixed assets, state financial control.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Ефективність та правомірність передачі комунального майна в оренду є важливим аспектом управління наявними у бюджетної установи основними засобами, оскільки надання вільних об'єктів у користування приватним чи державним партнерам сприяє значним додатковим надходженням у місцевий бюджет. Створення методології перевірки питань, пов'язаних орендою комунального майна підвищить ефективність проведення заходів державного фінансового контролю, а аналіз наявних способів оптимізації надходжень від орендної плати за допомогою розробки та затвердження методик розрахунку орендної плати за комунальне майно з урахуванням вимог Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 03.10.2019 № 157-IX, постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 "Деякі питання оренди державного та комунального майна" дасть змогу визначити зако-

нодавчо обґрунтований підхід до питання визначення стартової орендної плати при передачі права оренди шляхом проведення аукціону та її щомісячного розміру у межах термінів дії відповідних договорів оренди комунального майна.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблематика перевірки орендних відносин бюджетних установ органами державного фінансового контролю та ефективності використання методики розрахунку оренди комунального майна, на жаль, фрагментарно висвітлені вітчизняними та зарубіжними вченими. Водночас, окремі аспекти оренди державного й комунального майна знайшли відображення у працях М.Р. Лавриненко, І.Р. Калур, Г.А. Шкіря, А.Р. Дуб, М.І. Багринський, В.В. Луць та інших.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою цієї статті є дослідження найбільш поширених проблем, що супроводжують про-

цес оренди комунального майна, та розроблення алгоритмів виявлення порушень у межах державного фінансового контролю. У роботі проведено оцінювання результативності застосування Методики розрахунку орендної плати за державне майно (Постанова КМУ № 630 від 28.04.2021) та здійснено її порівняння з іншими нормативно допущеними варіантами розрахунку. Результати аналізу дозволяють сформулювати комплекс робочих документів аудитора та надати обґрунтовані рекомендації щодо вибору найбільш ефективної і доцільної методики визначення орендної плати.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Питання орендних правовідносин, зокрема у сфері користування комунальним та державним майном, регулюються широким комплексом нормативно-правових актів, на які органи державного фінансового контролю мають спиратися під час здійснення заходів, визначених Законом України "Про основні засади здійснення державного фінансового контролю в Україні" від 26.01.1993 № 2939-XII (у тому числі ревізій, державних фінансових аудитів, моніторингів та перевірок закупівель). Так, частиною 3 статті 759 Цивільного кодексу України визначено, що особливості найму (оренди) державного і комунального майна встановлюються Законом України "Про оренду державного та комунального майна" [9]. Відповідно до пункту 10 частини 1 статті 1 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 03.10.2019 № 157-IX (далі — Закон № 157), оренда — речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк [5]. Орендодавцями у розумінні Закону № 157 виступають у тому числі органи, уповноважені представницькими органами місцевого самоврядування — щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності, у тому числі переданого на праві узуфрукта комунального майна [5]. При цьому, відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21.05.1997 № 280/97-ВР, правом комунальної власності визначено право територіальної громади володіти, доцільно, економічно ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування [4].

З метою передачі комунального майна в оренду законодавством передбачено два типи переліків комунального майна — першого та другого типу. Законом № 157 визначено, що до Переліку першого типу відносяться об'єкти, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренді на аукціоні; до Переліку другого типу відносяться об'єкти, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону.

Умови, на яких передається в оренду кожний окремих об'єкт комунального майна, щодо якого орендодавцем прийнято рішення про передачу в оренду з із внесенням об'єкту до Переліку першого або другого типу, визначаються договорами оренди комунального майна, які, відповідно до статті 16 Закону № 157, формулюються на підставі примірного договору оренди, який затверджується: щодо майна державної власності — Кабінетом Міністрів України; щодо майна комунальної власності — представницькими органами місцевого самоврядування. Разом із цим, позиція закону щодо основної мети передачі комунального майна в оренду визначена частиною 4 статті 2 Закону № 157, якою встановлено, що основною метою оренди є прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, посилення фінансової спроможності підприємств державної або комунальної власності [5]. При цьому, частиною 5 зазначеної статті Закону № 157 встановлюються принципи, на основі яких здійснюється оренда:

- принцип законності;
- принцип відкритості та прозорості;
- принцип рівності та змагальності;
- принцип державного регулювання та контролю;
- принцип врахування особливостей об'єктів державної та комунальної форм власності;
- принцип захисту економічної конкуренції;
- принцип створення сприятливих умов для залучення інвестицій;
- принцип повного, своєчасного, достовірного інформування про об'єкти оренди та порядок передачі їх в оренду.

До умов, що регулюються договорами оренди комунального майна, відноситься розмір орендної плати за перший (базовий) місяць, який для об'єктів Першого типу визначається за результатами проведення електронного аукціону, а для об'єктів Другого типу — на підставі формули, встановленою методикою розрахунку орендної плати за комунальне майно, якою користується орендодавець. Важливо зазначити, що, відповідно до абзацу 5 пункту 52 Постанови Кабінету Міністрів України від 3 черв-

Таблиця 1. Розрахунок відповідності розміру стартової орендної плати за договорами оренди комунального майна

Договір оренди (дата, №)	Балансова вартість комунального майна, без ПДВ, грн	Орендна ставка для цільового призначення майна відповідно до обраної Методики	Стартова орендна плата, застосована в аукціоні в системі «Прозорро. Продажі»	Стартова орендна плата визначена відповідно до Постанови № 483	Різниця
1	2	3	4	5	6

Джерело: згруповано авторами.

ня 2020 року № 483 "Деякі питання оренди державного та комунального майна", якщо об'єктом оренди є окреме індивідуально визначене майно (крім транспортних засобів), то розмір стартової орендної плати визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати [1], якою користується орендодавець.

Обов'язковим розділом питання перевірки стану та руху основних засобів під час проведення інспектування (ревізії) фінансово-господарської діяльності бюджетного підприємства є дослідження дотримання законодавства при наданні в оренду необоротних активів суб'єкта господарювання. Оскільки розгляд законності та повноти відображення орендних відносин у обліку є типовим пунктом програми ревізії, досвід перевірок даного питання можна застосувати для створення внутрішньої (аудиторської) методики перевірки основних аспектів орендних відносин між бюджетними установами та орендарями об'єктів, що відносяться до Переліку першого типу, які призводять до втрат бюджету (недоотримання бюджетом доходів).

Порушення щодо визначення стартового розміру ціни оренди при проведенні першого аукціону виникають через невірне застосування формули розрахунку розміру орендної плати за базовий місяць відповідно до обраної уповноваженим органом методики розрахунку орендної плати. Так, наприклад, відповідно до пункту 7 Методики № 630, розмір орендної плати за базовий місяць визначається шляхом ділення річної орендної плати на 12 (кількість місяців у році). Формула розрахунку річної орендної плати надана у пункті 6 методики № 630:

$$O_{\text{пл.}} = \frac{B_{\text{п.}} \times C_{\text{ор.}}}{100} \quad (1).$$

Де $O_{\text{пл.}}$ — розмір річної орендної плати, гривень;

$B_{\text{п.}}$ — вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість), гривень

$C_{\text{ор.}}$ — орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (у разі укладення договору з орен-

дарем відповідно до статті 15 Закону) або додатком 2 (для договорів оренди, які продовжуються вперше) або пунктом 14 цієї Методики для іншого окремого індивідуально визначеного майна [4].

Окремо необхідно зазначити, що відповідно до частини 1 статті 8 Закону № 157, вартість об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його балансова вартість станом на останнє число місяця, який передуює даті визначення стартової орендної плати [5]. Отже, при розрахунку стартової орендної плати об'єктом контролю повинна застосовуватися саме балансова вартість об'єкта оренди, а не вартість, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, оскільки дана норма закріплена на рівні спеціального закону (Закону № 157). Водночас з цим, оціночна (ринкова) вартість об'єкта має застосовуватися у формулі у тому випадку, якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс, відповідно до вимог частини 4 статті 8 Закону № 157.

Таким чином, з метою перевірки правильності визначення стартової орендної плати, аудитор повинен перевірити відповідність балансової вартості орендованого майна станом на місяць, що передуює даті визначення стартової орендної плати та відповідність застосованого об'єктом контролю коефіцієнту оренди до коефіцієнту, що застосовується до цільового призначення орендованого майна.

З метою полегшення перевірки правильності визначення стартової орендної плати запропоновано робочий документ аудитора "Розрахунок відповідності розміру стартової орендної плати за договорами оренди комунального майна", вигляд якого наведено у таблиці 1 далі по тексту.

Особливо важливою частиною орендних відносин є визначення розміру щомісячної орендної плати, який має враховувати індекс інфляції з метою підтримання ефективного та правдивого рівня доходу від оренди комунального майна, зберігаючи можливість реагування на реалії зовнішньоекономічного середовища. Питання індексації орендного платежу зазнало змін під час переходу нормативно-право-

Таблиця 2. Розрахунок правильності нарахування індексації орендного платежу за січень — червень 2025 року за договором оренди комунального майна

Період розрахунку	Індекс інфляції за період	Проіндексована орендна плата за даними бухгалтерії, грн	Розрахована проіндексована орендна плата в ході ревізії, грн	Різниця індексації орендної плати, грн
Січень 2025	101,20	19 002,86	23 887,95	4 885,09
Лютий 2025	100,80	19 154,88	24 174,61	5 019,73
Березень 2025	101,50	19 442,2	24 368,01	4 925,81
Квітень 2025	100,70	19 578,3	24 733,53	5 155,23
Травень 2025	101,30	19 832,82	24 906,66	5 073,84
Червень 2025	100,80	19 991,48	25 230,45	5 238,97
Разом за період	-	117 002,54	149 326,21	30 298,67

Джерело: згруповано авторами.

вого врегулювання питання оренди комунального та державного майна від умов, визначених Законом України "Про оренду державного та комунального майна" від 10.04.1992 № 2269-ІІІ (далі — Закон № 2269) до положень Закону № 157. Так, наприклад, статтею 10 Закону № 2269 у редакції від 01.02.2020 визначено, у тому числі, такі істотні умови договору оренди: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); орендна плата з урахуванням її індексації [6]. В той же час, Законом № 157 з приводу індексації орендних платежів частиною 3 статті 17 встановлено, що орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції згідно з Методикою розрахунку орендної плати. Якщо орендар отримав майно в оренду без проведення аукціону, відповідне коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється щомісячно [5]. Таким чином, Законом 157 встановлюється норма щодо уніфікації регулювання процедури індексації орендного платежу за договорами, укладеними за результатами проведення електронних аукціонів через застосування єдиного підходу, вказаного у обраній орендодавцем методики розрахунку орендної плати, а також надається певна свобода стосовно вибору методики індексації орендної плати, оскільки представницький орган місцевого самоврядування може самостійно затвердити як Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно, так і примірний договір оренди, враховуючи потреби та особливості окремої територіальної громади, що передбачено абзацом 4 частини 1 статті 16 Закону № 157 у частині використання примірних договорів оренди та абзацом 3 частини 2 статті 17 Закону № 157.

Перевірка правильності розрахунку індексації сум орендних платежів по договорах оренди, укладених за результатом проведення аукціонів виконується суто у відповідності до методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, обраної об'єктом контролю. Аудитором з дати початку дії договору оренди

комунального майна (в деяких випадках — з дати підписання акту прийому-передачі, в залежності від умов договору оренди, але у будь-якому разі з дати фактичного початку орендних відносин) має бути проведено розрахунок індексації орендного платежу відповідно до формули розрахунку індексації, передбаченої відповідною методикою розрахунку орендної плати. В залежності від умов договору, наявності додаткових угод до нього, змін у методиці розрахунку орендної плати, якою користувався об'єкт контролю, спосіб індексації орендної плати може змінюватися протягом строку дії договору, що аудитор повинен урахувати під час проведення контрольних розрахунків.

З метою полегшення перевірки правильності проведення індексації орендних платежів за орендарями запропоновано робочий документ аудитора "Розрахунок правильності нарахування індексації орендного платежу за договором оренди", заповнений вигляд якого наведено у таблиці 2.

До втрат бюджету, окрім іншого, призводить відсутність контролю за нарахуванням та сплатою орендних платежів за договорами, що не пов'язані з розрахунком індексації орендного платежу чи визначенням стартової орендної плати. З метою полегшення розрахунку та врахування в перевірці сум не виставлення та не сплати орендної плати орендарем без визнання за ним дебіторської заборгованості пропонується робочий документ аудитора "Довідка не виставлення та не сплати орендних платежів за договором" на прикладі розрахунку за 2023 рік по договору № 2, заповнений вигляд якого викладено у таблиці 3 далі по тексті.

Продовження договорів оренди, укладених за результатом проведення аукціону, строк дії яких спливає, також повинно відбуватися шляхом проведення електронного аукціону, що передбачено частиною 1 статті 18 Закону № 157, за виключенням договорів, щодо яких наявні підстави, зазначені частиною 2 статті 18 Закону № 157, у тому числі у разі, якщо договір

Таблиця 3. Довідка не виставлення та не сплати орендних платежів за договором оренди

Місяць не виставлення та не сплати орендної плати	Підлягає виставленню відповідно до умов договору, грн	Фактичні втрати об'єкта контролю, грн	Примітки
1	2	3	4
Січень	687,25	687,25	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Лютий	692,74	692,74	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Березень	697,59	697,59	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Квітень	708,06	708,06	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Травень	709,47	709,47	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Червень	713,02	713,02	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Липень	718,72	718,72	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Серпень	714,41	714,41	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Вересень	704,41	704,41	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Жовтень	707,93	707,93	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Листопад	713,60	713,60	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Грудень	717,16	717,16	На не вірний рахунок перераховано 420 грн
Всього за 2023 рік	8 484,36	8 484,36	Усього на невірний рахунок перераховано 5 040,00 грн

Джерело: згруповано авторами.

оренди укладено та продовжується вперше, за умови, якщо строк оренди за таким договором становить п'ять років або менше [5]. Водночас із цим, пунктом 146 Постанови № 483 встановлено, що стартова орендна плата для аукціону на продовження договору оренди визначається в порядку, передбаченому пунктом 52 Постанови № 483, але не може бути нижчою за останню місячну орендну плату, встановлену договором, що продовжується. Отже, проведення аукціону на продовження договору оренди в будь-якому випадку є економічно вигідним для орендодавця, оскільки стартова орендна плата враховуватиме індексацію, що була проведена протягом дії договору оренди до його продовження. При цьому, необхідно звернути увагу, що відповідно до пункту 71 Постанови КМУ "Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану" від 27.05.2022 № 634, у період воєнного стану стартова орендна плата на аукціоні з продовження договорів оренди та орендна плата за договорами, які можуть бути продовжені без проведення аукціону, встановлюються на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, із урахуванням її індексації, без

урахування орендних знижок, установлених цією постановою [7].

Зважаючи на законодавчо передбачену гнучкість у виборі методики індексації орендної плати орендодавцем, проведемо аналіз дохідності найбільш розповсюджених варіантів індексації орендної плати за договорами, орендна плата яких визначена за результатами електронного аукціону, а також встановимо їхні переваги та недоліки.

1. Індексація орендного платежу відповідно до Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої постановою КМУ від 28.04.2021 № 630 (далі — Методика № 630). Так, відповідно до пункту 18 Методики № 630, якщо орендна плата визначена за результатами проведення аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати,

що сплачувалася у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року [2]. Формула розрахунку місячної орендної плати за кожний рік оренди після першого матиме наступний вигляд:

$$O_{п.} \times I_{інфл.п.р.} = O_{р.} \quad (2).$$

Де $O_{п.}$ — місячна орендна плата, встановлена на попередній період (для розрахунку другого року — орендна плата, визначена за результатами аукціону);

$I_{інфл.п.р.}$ — індекс інфляції за попередній рік, опублікований Державною службою статистики України (річний індекс інфляції визначається шляхом взаємного множення щомісячних індексів інфляції за відповідний рік);

$O_{р.}$ — місячна орендна плата за поточний рік.

Таким чином, даний спосіб індексації орендного платежу передбачає однаковий розмір щомісячної орендної плати протягом року, з проведенням індексації щороку одноразово. До переваг цієї методики можна віднести легкість розрахунку, понижену потребу в контролі за розміром щомісячної орендної плати та своєчасну доступність інформації стосовно індексів інфляції, що публікуються Державною служ-

бою статистики України (далі — Держастат). Явними недоліками постають такі характеристики методики: низька чутливість до регулярних змін індексу інфляції, відсутність індексації орендного платежу протягом першого року оренди та при визначенні стартової плати з метою продовження договору оренди на аукціоні (за місяці, що сплили з січня (включно) року, в якому відбувається продовження договору оренди), великий рівень орієнтованості на довготривалі орендні відносини.

2. Індексація орендного платежу, передбачена у пункті 3.2 незмінюваних умов примірною угодою оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженого постановою КМУ від 12 серпня 2020 року № 820 як така, що застосовується до орендної плати, визначеної на підставі абзацу третього або четвертого частини сьомої статті 18 Закону № 157 (далі — Методика примірною угодою): "...орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць" [3]. Формула розрахунку місячної орендної плати матиме наступний вигляд:

$$O_{п.} \times I_{інфл.п.м.} = O_{м.} \quad (3).$$

Де $I_{інфл.п.м.}$ — індекс інфляції за наступний місяць відносно місяця, на орендну плату за який нараховується індексація;

$O_{м.}$ — місячна орендна плата за поточний місяць.

До переваг вищезазначеної методики індексації орендного платежу відносяться швидке реагування на регулярну зміну індексів інфляції та щомісячне збільшення надходжень орендодавця від орендної плати за договором. Основними недоліками є: підвищені вимоги до контролю за розміром щомісячної орендної плати; підвищена залежність від щомісячного опублікування індексів інфляції через необхідність визначення індексу інфляції за місяць, наступний відносно попереднього, що може призвести до затримок нарахування та сплати орендарями орендних платежів.

3. Індексація орендного платежу, сформована з розрахунком на незалежність від щомісячного публікування індексів інфляції за поточний місяць (далі — Модифікована методика примірною угодою), відповідно до якої орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць. Формула розрахунку місячної орендної плати матиме

наступний вигляд:

$$O_{п.} \times I_{інфл.п.м.} = O_{м.} \quad (4).$$

Де I — індекс інфляції за попередній місяць відносно місяця, в якому нараховується індексація.

Дана методика розрахунку щомісячного розміру орендної плати розділяє переваги з Методикою примірною угодою оренди, водночас з цим пом'якшуючи залежність орендодавця від публікації Держастатом щомісячних індексів інфляції.

З метою детального аналізу впливу застосування перелічених методик на практиці орендних відносин, застосуємо методики до гіпотетичного об'єкта комунальної власності, що передано в оренду від 01.01.2023 (розрахунок по вересень 2025 року включно), розмір базової місячної орендної плати по якому визначено за результатами електронного аукціону і складає 1 000,00 гривень. Розрахунок надходжень від орендної плати за наведеними методиками у таблиці 4, що наведена далі по тексту.

Таким чином, різниця між результатами розрахунку за методикою, що запропонована примірною угодою та модифікованою методикою примірною угодою мінімальна (доходи за увесь період за модифікованою методикою примірною угодою більше за доходи від методики примірною угодою на 39,57 грн) у той час як розрахунок за Методикою № 630 має дохідність меншу, ніж альтернативні варіанти та складає 96,74% від доходів, розрахованих за Методикою примірною угодою (на 1 183,48 грн менше) і 96,64% від доходів, розрахованих за Модифікованою методикою примірною угодою (на 1 223,06 грн менше).

Після питання перевірки правильності нарахування та сплати орендної плати за договорами перевірку підлягає питання контролю за нарахуванням штрафних санкцій за договорами оренди комунального майна, яке нерозривно пов'язано з відображенням дебіторської заборгованості у розрізі орендарів та договорів оренди (за умови наявності декількох договорів оренди за одним орендарем). Найпоширенішим видом штрафних санкцій за прострочення орендного платежу є пеня. Відповідно до частини 3 статті 549 ЦКУ, пенею є неустойка, що обчислюється у відсотках від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання. При цьому, частиною 1 статті 549 ЦКУ визначено, що неустойкою (штрафом, пенею) є грошова сума або інше майно, яке боржник повинен передати кредиторі у разі порушення боржником зобов'язань. Отже, для правомірного визначення сум пені

Таблиця 4. Розрахунок надходжень від орендної плати за наведеними методиками

Період розрахунку	Індекс інфляції за період	Розрахунковий розмір орендної плати за методиками, грн		
		Методика примірного договору	Модифікована методика примірного договору	Методика № 630
1	2	3	4	5
Січень 2023 року	100,80	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Лютий 2023 року	100,70	1 007,00	1 008,00	1 000,00
Березень 2023 року	101,50	1 022,11	1 015,06	1 000,00
Квітень 2023 року	100,20	1 024,15	1 030,28	1 000,00
Травень 2023 року	100,50	1 029,27	1 032,34	1 000,00
Червень 2023 року	100,80	1 037,50	1 037,50	1 000,00
Липень 2023 року	99,40	1 031,28	1 045,80	1 000,00
Серпень 2023 року	98,60	1 016,84	1 039,53	1 000,00
Вересень 2023 року	100,50	1 021,93	1 024,98	1 000,00
Жовтень 2023 року	100,80	1 030,10	1 030,10	1 000,00
Листопад 2023 року	100,50	1 035,25	1 038,34	1 000,00
Грудень 2023 року	100,70	1 042,50	1 043,53	1 000,00
Разом за 2023 рік	105,10	12 297,92	12 345,47	12 000,00
Січень 2024 року	100,40	1 046,67	1 050,84	1 051,00
Лютий 2024 року	100,30	1 049,81	1 055,04	1 051,00
Березень 2024 року	100,50	1 055,06	1 058,21	1 051,00
Квітень 2024 року	100,20	1 057,17	1 063,50	1 051,00
Травень 2024 року	100,60	1 063,51	1 065,62	1 051,00
Червень 2024 року	102,20	1 086,91	1 072,02	1 051,00
Липень 2024 року	100,00	1 086,91	1 095,60	1 051,00
Серпень 2024 року	100,60	1 093,43	1 095,60	1 051,00
Вересень 2024 року	101,50	1 109,83	1 102,18	1 051,00
Жовтень 2024 року	101,80	1 129,81	1 118,71	1 051,00
Листопад 2024 року	101,90	1 151,27	1 138,85	1 051,00
Грудень 2024 року	101,40	1 167,39	1 160,48	1 051,00
Разом за 2024 рік	112,00	13 097,76	13 076,65	12 612,00
Січень 2025 року	101,20	1 181,40	1 176,73	1 177,12
Лютий 2025 року	100,80	1 190,85	1 190,85	1 177,12
Березень 2025 року	101,50	1 208,71	1 200,38	1 177,12
Квітень 2025 року	100,70	1 217,18	1 218,38	1 177,12
Травень 2025 року	101,30	1 233,00	1 226,91	1 177,12
Червень 2025 року	100,80	1 242,86	1 242,86	1 177,12
Липень 2025 року	99,80	1 240,38	1 252,81	1 177,12
Серпень 2025 року	99,80	1 237,90	1 250,30	1 177,12
Вересень 2025 року	100,30	1 241,61	1 247,80	1 177,12
Разом за 10 місяців 2025 року	-	36 389,56	36 429,14	35 206,08
Всього за розрахунковий період	-	37 642,35	37 680,68	36 383,20

Джерело: згруповано авторами, індекси інфляції взято з джерела [9].

аудитор повинен правильно визначити момент виникнення заборгованості за орендним платежем, враховувати дату погашення або часткового погашення зобов'язання (у разі наявності такої), а також правомірно визначити термін, за який може нараховуватися пеня. Так, строк нарахування штрафних санкцій визначається у відповідному розділі договору оренди (у Примірному договорі — розділ "Відповідальність і вирішення спорів"). Кожний прострочений орендний платіж при цьому є окремим простроченням орендного платежу, і, відповідно, нарахування пені має відбуватися на кожне прострочення в окремому порядку.

Важливо зазначити, що розмір пені, вказаний в договорі оренди, не може перевищувати

подвійного розміру облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, що передбачено статтею 3 Закону України "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань" від 22.11.1996 № 543/96-ВР (далі — Закон № 543/96).

Також, статтею 4 Закону № 543/96 передбачено наступне: пеня за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань або за затримку грошових надходжень на рахунок клієнта банку-одержувача грошових коштів, яку нараховано та не сплачено на день набрання чинності цим Законом, за згодою сторін може бути перерахована за період дії терміну позовної давності, але розмір її не повинен перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який нараховувалася пеня. Сума зменшення розміру пені відноситься на результати фінансово-господарської діяльності одержувача грошових коштів, а щодо державних установ та організацій, що фінансуються за рахунок бюджету — на зменшення їх фінансування. Водночас, пунктом 2 частини 2 статті 258 ЦКУ для стягнення неустойки (штрафу, пені) передбачено позовну давність в один рік (спеціальну позовну давність).

З метою уніфікації розрахунку пені за увесь період її нарахування, доцільним є умовний розподіл строків нарахування пені по періодах, тривалістю 1 календарний місяць, з подальшим підрахунком загального розміру пені шляхом підсумовування місячних розмірів пені за заборгованістю. Враховуючи законодавче регулювання розмірів, термінів нарахування та тривалості позовної давності щодо пені, розрахунок її максимально можливого місячного розміру за договором виконується за наступною формулою:

$$MP_{\text{пен.}} = C_{\text{пр.}} \times T_{\text{пр.}} \times \text{НБУ}_{\text{подв.}} \quad (5).$$

Де $MP_{\text{пен.}}$ — Місячний розмір пені;

$C_{\text{пр.}}$ — Сума простроченого платежу, у гривнях;

Таблиця 5. Розрахунок сум штрафних санкцій (пені) на заборгованість орендаря перед об'єктом контролю за січень 2024 року

Місяці розрахунку несплати за заборгованістю	Розмір заборгованості за даними бухгалтерії, грн	Розмір подвійної облікової ставки НБУ, %	Розрахований розмір пені, грн	Сплачено в рахунок погашення	Нараховано пені об'єктом контролю	Різниця нарахування пені
1	2	3	4	5	6	7
Січень	6 365,87	30	0,00	0,00	0,00	0,00
Лютий	6 365,87	30	151,32	0,00	0,00	151,32
Березень	6 365,87	До 15.03.2024 – 30, після – 29	98,27	6365,87 від 09.05.2023	0,00	98,27
Квітень	0,00	До 26.03.2024 – 29, після – 27	0,00	0,00	0,00	0,00
Травень	0,00	27	0,00	0,00	0,00	0,00
Червень	0,00	До 14.06.2024 – 27, після – 26	0,00	0,00	0,00	0,00
Липень	0,00	26	0,00	0,00	0,00	0,00
Разом	-	-	249,59	0,00	0,00	249,59

Джерело: згруповано авторами.

$T_{\text{пр}}$ — Тривалість прострочення платежу, у днях;

$\text{НБУ}_{\text{подв}}$ — подвійна ставка НБУ, що діяла за дні розрахунку.

Подвійна ставка НБУ з метою її застосування при розрахунку пені на суму прострочення платежу визначається за формулою:

$$\text{НБУ}_{\text{подв}} = C_{\text{нбу}} * \frac{2}{K_{\text{др}}} \quad (6).$$

Де $C_{\text{нбу}}$ — Облікова ставка НБУ на дату нарахування пені, визначена відповідно до рішення монетарної політики НБУ;

$K_{\text{др}}$ — Кількість днів у році нарахування пені.

З метою полегшення розрахунку пені на суму заборгованості зі сплати орендної плати запропоновано аудиторський документ "Розрахунок сум штрафних санкцій (пені) на заборгованість орендаря перед об'єктом контролю за період перевірки", заповнений вигляд якого наведено у таблиці 5.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Детальний аналіз отриманих результатів дає сформулювати перелік основних порушень, що допускаються об'єктами контролю під час ведення орендних відносин: невірне визначення стартової орендної плати, невірне визначення розміру проіндексованої орендної плати, відсутність контролю (або недостатній контроль) за нарахуванням та сплатою орендної плати, не проведення претензійно-позовної роботи за договорами оренди (або недостатність вжитих об'єктом контролю заходів по відношенню до боржників-орендарів), невірне визначення сум штрафних санкцій за договорами оренди. З метою полегшення перевірки даних аспектів орендних відно-

син запропоновано робочі документи аудитора "Розрахунок відповідності розміру стартової орендної плати за договорами оренди комунального майна", "Розрахунок відповідності розміру стартової орендної плати за договорами оренди комунального майна", "Довідка не виставлення та не сплати орендних платежів за договором", "Розрахунок сум штрафних санкцій (пені) на заборгованість орендаря перед об'єктом контролю за період перевірки".

Аналіз ефективності методик розрахунку орендної плати дає побачити, що, зважаючи на кумулятивну природу інфляції, розрахунок індексації орендного платежу за менші часові періоди дає об'єктивніший результат, що відображає поточну економічну ситуацію та дає орендарю змогу оперативно адаптуватися до неї. Закріплення органом місцевого самоврядування щомісячної індексації орендної плати, визначеної за результатами аукціонів за договорами оренди комунального майна, в власній методиці розрахунку орендної плати за комунальне майно дасть змогу законним чином оптимізувати доходи бюджету, що сприяє виконанню основної мети оренди, визначеної чинним законодавством.

Зважаючи на обов'язковість виконання принципів законності, рівності та змагальності, захисту економічної конкуренції та створення сприятливих умов для залучення інвестицій, ми вважаємо доречними розробку та створення органами місцевого самоврядування власних методик розрахунку орендної плати за комунальне майно, які б виконували вимоги частини третьої статті 17 Закону № 157.

На думку авторів, Модифікована методика примірного договору є найбільш ефективною та доцільною у реалізації для потенційного орендодавця, оскільки індексація орендної плати, розрахована на її підставі, є більш еко-

номічно вигідною, ніж за Методикою № 630, і незважаючи на мінімальні розбіжності у дохідності з Методикою примірною договору, є більш зручною як для орендодавця, так і для орендаря, оскільки дає змогу проводити індексацію орендного платежу до дати публікування Державною службою статистики індексів інфляції за відповідні поточні місяці оренди.

Література:

1. Деякі питання оренди державного та комунального майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#n36> (дата звернення: 10.11.2025);
2. Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 630. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2025);
3. Про затвердження примірних договорів оренди державного майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2025);
4. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 2025 р. № 280 / 97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 10.11.2025);
5. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03 жовтня 2019 р. №157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-IX#Text> (дата звернення: 10.11.2025);
6. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10 квітня 1992 р. № 2269-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (дата звернення: 10.11.2025);
7. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів від 27 травня 2022 р. № 634. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2025);
8. Цивільний кодекс України: Закон, Кодекс від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 10.11.2025);
9. Ціни. Економічна статистика. Статистична інформація. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cit.htm (дата звернення: 10.11.2025);
10. Труфанова, Юлія. "ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КО-

МУНАЛЬНОГО МАЙНА В УКРАЇНІ". Актуальні проблеми правознавства, no. 2, Oct. 2021, pp. 156—161, URL: <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/1221> (дата звернення: 10.11.2025).

References:

1. Cabinet of Ministers of Ukraine (2025), Resolution "Some aspects of state and community property lease", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#n36> (Accessed 10 November 2025).
 2. Cabinet of Ministers of Ukraine (2025), Resolution "Some aspects of calculation of rent for state property", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-%D0%BF#Text> (Accessed 10 November 2025).
 3. Cabinet of Ministers of Ukraine (2020), Resolutin "On approving template agreements of state property lease", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020-%D0%BF#Text> (Accessed 10 November 2025).
 4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2025), The Law of Ukraine "On Local Self-Government in Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (Accessed 10 November 2025).
 5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2025), The Law of Ukraine "On Lease of State and Community Property", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-IX#Text> (Accessed 10 November 2025).
 6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine "On Lease of State and Community Property", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (Accessed 10 November 2025).
 7. Cabinet of Ministers of Ukraine (2025), Resolution "Some aspects of state and community property lease during martial law period", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text> (Accessed 10 November 2025).
 8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2025), "Civil Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (Accessed 10 November 2025).
 9. State Statistics Service of Ukraine (2025), "Prices/Economic statistics", available at https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cit.htm (Accessed 10 November 2025).
 10. Trufanova, Y. (2021), "Legal regulation of lease of state and communal property in Ukraine", Actual Problems of Law, vol. 2, pp. 156—161, available at: <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/1221> (Accessed 10 November 2025).
- Стаття надійшла до редакції 03.12.2025 р.*