

у технічних науках. Однак оцінка – це відмінна від винятково технічної прикладна дослідницька діяльність, яка шукає взаємозв'язки сприйняття ринком і потенційним інвестором тих або інших ціноутворюючих чинників із підсумковим значенням вартості. У певному розумінні оцінка шукає й обґрунтовує той алгоритм, який за відповідного врахування набору певних ціноутворюючих чинників надав би змогу одержати об'єктивне значення вартості.

На різних ринках за умови дотримання певного набору обмежень і допущень подібні алгоритми можливі й, більше того, досить поширені, наприклад, на ринку цінних паперів або біржових товарів.

Є подібні алгоритми й на ринку оцінки колісних транспортних засобів, які вигідно відрізняються своєю простотою щодо алгоритмів, застосовуваних для біржової торгівлі. Відносна простота алгоритмів оцінки транспорту пов'язана з тим, що автовиробники досить давно визначили статистичні зв'язки між основними технічними характеристиками нового автомобіля й рухом цін на ринку на старі автомобілі. Фактично те, як і з якою швидкістю дешевшатимуть на ринку старі автомобілі, значною мірою визначають самі автовиробники ще на етапі проектування автомобіля.

Таким чином, для ринку нерухомості існує теоретична можливість створення якогось загального алгоритму визначення вартості за чітко зазначених обмежень та допущень. У цьому випадку алгоритм визначення вартості даватиме єдино правильний розв'язок, який можна приймати як об'єктивне й обґрунтоване значення вартості.

Із цього погляду метод спрямованих якісних коригувань і розрахунок питомої ваги ціноутворюючих чинників є елементами більш загального алгоритму визначення ринкової вартості об'єктів.

Повертаючись до питання визначення питомої ваги ціноутворюючих чинників методом попарного порівняння, необхідно відзначити, що у цьому випадку завдання шкалування цінностей трансформується в завдання визначення потенційним інвестором ступеня значущості одного чинника порівняно з іншим.

За такого підходу потрібно одержати кількісні судження з відносних величин, які асоціюються з парами об'єктів.

Переваги (пріоритети) належать до так званих «впорядкованих (або мало впорядкованих) множин».

Упорядкованою множиною називають множину S з бінарним відношенням $\leq$, яке задовольняє законам рефлексивності, антисиметричності й транзитивності:

рефлексивність – для всіх x , $x \leq x$;

антисиметричність – якщо $x \leq y$ та $y \leq x$, то $x = y$;

транзитивність – якщо $x \leq y$ та $y \leq z$, то $x \leq z$.

Для будь-якого відношення $x \leq y$ (читається « x перевищує y ») такого типу можна визначити $x < y$, що означає $x \leq y$ та $x \neq y$. Говорять, що « y покриває (домінує) x ». Іншими словами, якщо $x < y$ і якщо $x < t < y$, то це неможливо для жодного t .

Для проведення парних порівнянь n об'єктів (або n властивостей, характеристик) за умови, що кожний з об'єктів (властивостей або характеристик) представлений принаймні один раз, потрібно $(n - 1)$ суджень про парні порівняння.

З них можна вивести всі інші судження, використовуючи простий механізм: наприклад, якщо якість A_1 у 3 рази перевищує (важливіше, цінніше) A_2 і в 6 разів перевищує A_3 , то $A_1 = 3A_2$ та $A_1 = 6A_3$. Отже, $3A_2 = 6A_3$, або $A_2 = 2A_3$, або $A_1 = \frac{1}{2} A_2$.

Механізм побудови матриці попарних порівнянь (її ще називають матрицею пріоритетів) досить простий. Наприклад, якість A пріоритетна сама по собі, тобто $(A;A) = 1$, за такою самою схемою встановлюються пріоритети (важливість) й інших якостей, наприклад B, C, D .

Наведемо такий приклад. Висловлюються судження:

A у 5 разів краще (або важливіше), ніж B , тобто $A = 5B$;

A у 6 разів краще, ніж C , тобто $A = 6C$;

A у 7 разів краще, ніж D , тобто $A = 7D$;

D у 4 рази краще, ніж C , тобто $B = 4C$;

D в 6 разів краще, ніж D , тобто $B = 6D$;

C в 4 рази краще, ніж D , тобто $C = 4D$.

Можна встановити систему впорядкованих правил, на підставі яких формуються набори числових значень, наприклад: «у 6 разів краще» або «у 4 рази краще». Конструювання цих правил виходить у цьому випадку за рамки статті.

Важливим позитивним моментом такого підходу є те, що побудована матриця пріоритетів (табл. 1) може бути перевірена надалі на ступінь непогодженості суджень. Під непогодженістю тут мається на увазі не проста вимога дотримання транзитивності переваг або пріоритетів (наприклад, якщо яблука переважають апельсини, а апельсини переважають банани, то яблука мають бути пріоритетнішими за банани), а фактичний ступінь переваги, який проходить через усю послідовність порівнюваних предметів.

Непогодженість означає відсутність пропорційності, яка може як спричиняти порушення транзитивності, так і не викликати його. Ступінь непогодженості суджень може бути одержана у вигляді числового значення.

Потрібно звернути увагу на наявність обмеження кількості аналізованих якостей (властивостей). Згідно з теоремою Галуа найбільший порядок матриці, для якої за допомогою простої квадратури можна одержати $\lambda_{\max}$ у явній формі, дорівнює 4, тобто для методу попарних порівнянь, використовуваних як механізм визначення питомої ваги ціноутворюючих чинників, число цих чинників

не має перевищувати 4. І тільки в такому випадку алгоритм попарних порівнянь працює стійко й узгоджено.

Визначною властивістю попарного методу порівнянь є те, що у підсумку можна одержати додатну зворотно симетричну матрицю. При цьому погодженість такої матриці визначається рівністю її максимального власного числа $\lambda_{\max}$ порядку матриці n .

Як працює на практиці запропонований підхід можна розглянути на умовному прикладі попарного порівняння A, B, C, D . Для житлової нерухомості варіанти попарного порівняння можуть означати таке: A – місце розташування об'єкта, B – транспортна інфраструктура, C – технічний стан об'єкта, D – дата пропонування об'єкта-аналога на ринку. Варіанти попарного порівняння в цьому випадку мають умовний характер. У реальності для формування пар порівнянь потрібно виконати додаткову аналітичну роботу, яка обґрунтувала би конкретний набір пар порівняння, точніше, ціноутворюючих чинників.

Таблиця 1

Матриця пріоритетів				
Пріоритети	A	B	C	D
A	1	5	6	7
B	0,2	1	4	6
C	0,17	0,25	1	4
D	0,14	0,17	0,25	1

Розрахунок вектора пріоритетів для A, B, C, D можна виконати кількома способами.

Спосіб 1 (табл. 2). Підсумувати елементи кожного рядка й нормалізувати розподілом кожної одержаної за рядком суми на суму всіх елементів; сума одержаних результатів дорівнюватиме 1. Перший елемент результуючого вектора пріоритетів буде питомою вагою для A , відповідно, другий елемент – питомою вагою для B і т. ін.

Спосіб 2 (табл. 3). Підсумувати елементи кожного стовпця й одержати зворотні величини цих сум. Нормувати їх так, щоб зворотні величини сум стовпців дорівнювали 1.

Розділити кожний зворотний елемент на суму всіх зворотних величин. Отриманий вектор і буде вектором питомої ваги A, D і т. ін.

Спосіб 3 (табл. 4). Розділити елементи кожного стовпця на суму елементів цього стовпця (тобто виконати нормалізацію стовпця), потім скласти елементи кожного отриманого після нормалізації рядка й розділити цю суму на число n елементів рядка. У цьому випадку $n = 4$.

Спосіб 4 (табл. 5). Перемножити n елементів кожного рядка й добути корінь n -го степеня. Нормалізувати одержані числа. Нормалізований у підсумку вектор і буде вектором питомої ваги пріоритетів A, B і т. ін.

Таблиця 2

Розрахунки вектора пріоритету способом 1

Пріоритети	A	B	C	D	Сума рядків
A	1	5	6	7	19
B	0,2	1	4	6	11,2
C	0,17	0,25	1	4	5,42
D	0,14	0,17	0,25	1	1,56

Сума всіх елементів матриці 37,18

Вектор пріоритетів V	0,51	0,30	0,15	0,04	–
------------------------	------	------	------	------	---

Таблиця 3

Розрахунки вектора пріоритету способом 2

Пріоритети	A	B	C	D	Сума рядків
A	1	5	6	7	–
B	0,2	1	4	6	–
C	0,17	0,25	1	4	–
D	0,14	0,17	0,25	1	–

Сума стовпців 1,51 6,42 11,25 18 –

Рядок Z - це зворотні величини сум стовпців					Сума рядка Z
---	--	--	--	--	----------------

Рядок Z 0,66 0,16 0,09 0,06 0,96

Вектор пріоритетів V	0,69	0,16	0,09	0,06	–
------------------------	------	------	------	------	---

Таблиця 4

Розрахунки вектора пріоритету способом 3

Пріоритети	A	B	C	D	Сума рядків
A	1	5	6	7	–
B	0,2	1	4	6	–
C	0,17	0,25	1	4	–
D	0,14	0,17	0,25	1	–
Сума	1,51	6,42	11,25	18	–

Нормалізована матриця

Пріоритети	A	B	C	D	Сума рядків	Сума рядків / n
A	0,66	0,78	0,53	0,39	2,36	0,59
B	0,13	0,16	0,36	0,33	0,98	0,24
C	0,11	0,04	0,09	0,22	0,46	0,12
D	0,09	0,03	0,02	0,06	0,20	0,05

n (це число стовпців) = 4

Вектор пріоритетів V	0,59	0,24	0,12	0,05	–	–
------------------------	------	------	------	------	---	---

Таблиця 5

Розрахунки вектора пріоритету способом 4

Пріоритети	A	B	C	D	Добуток рядків у ступені 1/4
A	1	5	6	7	3,81
B	0,2	1	4	6	1,48
C	0,17	0,25	1	4	0,64
D	0,14	0,17	0,25	1	0,28
Сума добутоків рядків матриці в ступені 1/4 дорівнює 6,21					
Вектор пріоритетів V	0,61	0,24	0,10	0,04	–

Для перевірки ступеня погодженості вектора пріоритетів необхідно виконати перевірку індексу погодженості. Для такої перевірки потрібно розрахувати λ_{MAX} для кожного із чотирьох способів визначення вектора пріоритетів і надалі розрахувати в числовому вигляді індекс непогодженості.

Алгоритм розрахунків λ_{MAX} для кожного зі способів такий. Потрібно матрицю порівнянь помножити на одержаний вектор пріоритетів. У підсумку одержуємо новий вектор-стовпець D. Послідовно розділивши кожний компонент вектора D на відповідний компонент вектора пріоритетів, одержимо в підсумку наступний вектор-стовпець S. Далі потрібно суму компонентів підсумкового вектора-стовпця розділити на число компонент. У цьому випадку число компонент $n = 4$. Індекс погодженості розраховується за простою формулою: $(\lambda_{MAX} - n) : (n - 1)$. І чим менше це значення, тем ближче до погодженості спосіб розрахунків вектора пріоритетів.

Для прикладу виконаємо розрахунок індексу непогодженості для способу 4 (дані табл. 5): вектор-стовпець пріоритетів V:

$$V := \begin{pmatrix} 0,61 \\ 0,24 \\ 0,10 \\ 0,05 \end{pmatrix};$$

матриця порівнянь S:

$$S := \begin{pmatrix} 1,00 & 5,00 & 6,00 & 7,00 \\ 0,20 & 1,00 & 4,00 & 6,00 \\ 0,17 & 0,25 & 1,00 & 4,00 \\ 0,14 & 0,17 & 0,25 & 1,00 \end{pmatrix}.$$

Помножуючи матрицю S на матрицю V, одержуємо новий вектор-стовпець D

$$D := C \times V;$$

$$D = \begin{pmatrix} 2,760 \\ 1,062 \\ 0,464 \\ 0,201 \end{pmatrix}.$$

Ділимо поелементно елементи вектора D на елементи вектора пріоритетів V:

$$\frac{2,760}{0,610} = 4,525; \quad \frac{1,062}{0,240} = 4,425; \quad \frac{0,464}{0,100} = 4,640; \quad \frac{0,201}{0,050} = 4,020;$$

$$S := \begin{pmatrix} 4,525 \\ 4,425 \\ 4,640 \\ 4,020 \end{pmatrix};$$

$$\frac{(4,525 + 4,425 + 4,640 + 4,020)}{4} = 4,402;$$

$$\lambda_{MAX} := 4,402, n := 4;$$

$$\frac{(\lambda_{MAX} - n)}{(n - 1)} = 0,134.$$

Запропонований метод аналізу ієрархій дає змогу досить об'єктивно (тобто з розрахунком числового параметра) вибрати один із чотирьох способів обчислення вектора пріоритетів (або питомої ваги) для кожного ціноутворюючого чинника.

У випадку якщо спочатку матриця попарних порівнянь ціноутворюючих чинників, яка будується на основі аналізу реального ринку, погоджена не повною мірою, розрахунок коефіцієнта дає змогу вибрати найбільш коректний спосіб розрахунку питомої ваги й зворотним рахунком підібрати значення попарних порівнянь у вихідній матриці у такий спосіб, який допоможе мінімізувати коефіцієнт узгодження.

З погляду обчислення корекція матриці попарного порівняння ціноутворюючих чинників за параметром коефіцієнта узгодження є класичним завданням оптимізації з одним параметром, яке за сучасних обчислювальних можливостей не видається складним.

Для використання одержаних результатів потрібно враховувати «підвищувальні» $\uparrow$ або «понижувальні» $\downarrow$ коригування, помножені на відповідну питому вагу для того ціноутворюючого чинника, щодо якого проводять таке коригування.

У запропонованому методі розрахунку питомої ваги ціноутворюючих чинників, заснованому на методі аналізу ієрархій, урахується той факт, що з погляду ринку «вага», наприклад, місця розташування у реальності може бути більше, ніж «вага» технічного стану об'єкта.

На думку автора, такий підхід у рамках порівняльного підходу оцінки об'єктів наближає оціночну практику до того стану, коли використовувані оціночні процедури, методи й способи розрахунків сприйматимуться та ухвалюватимуться користувачами оціночних робіт як максимально обґрунтовані й об'єктивні. Це позбавить оціночне співтовариство від обвинувачень у необґрунтованості висловлюваних суджень і результатів оцінки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий // Пер. с англ. Р. Г. Вачнадзе. – М.: «Радио и связь», 1993.
2. Дюбуа Д., Прад А. Теория возможностей. Приложение к представлению знаний в информатике // Пер. с фр. – М.: «Радио и Связь», 1990.
3. Ковалев А. П., Кушель А. А., Хомяков В. С. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. – М.: «Интерреклам», 2003.

УСЕ ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ – В ОДНОМУ ВИДАННІ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ!

**ТРИВАЄ ПЕРЕДПЛАТА НА ОФІЦІЙНЕ ВИДАННЯ ФДМУ
на 2015 рік**

**«Державний інформаційний бюлетень про приватизацію»
з додатком – газетою «Відомості приватизації»**

Необхідні дані Ви знайдете в Каталозі видань України на 2015 рік, с. 113

Індекс	Назва видання	Періодичність	Вартість передплати, грн.		
			3 міс.	6 міс.	12 міс.
22437	Комплект у складі: журналу «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію» (укр.). Законодавчі, нормативно-методичні та інформаційні матеріали щодо приватизації газети «Відомості приватизації» – додатка до «Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію» (укр.). Інформація про проведення процедур приватизації майна	4 рази на рік 1 раз на тиждень	23,37	46,74	93,48

**ВИДАННЯ МОЖНА ПЕРЕДПЛАТИТИ З БУДЬ-ЯКОГО МІСЯЦЯ
В УСІХ ВІДДІЛЕННЯХ ЗВ'ЯЗКУ УКРАЇНИ**

3 питань розповсюдження видання звертайтеся до Бондаренко Ірини Вікторівни, тел./факс (044) 200-33-77

**Придбати видання в роздріб можна в книжковому кіоску в приміщенні ФДМУ
(тел. (044) 254-31-57, (067) 933-69-57, Меліхова Ольга Миколаївна)**

Крім того, з кур'єрською експрес-доставкою видання Фонду державного майна України можна передплатити:

м. КИЇВ

ТОВ «Фірма «Періодика»	тел. (044) 585-31-66, <i>manager@dostavka.kiev.ua</i>
ТОВ «ПресЦентрКиїв»	тел. (044) 536-11-75, 536-11-80 <i>market@prescentr.kiev.ua</i>
ТОВ «Меркурій Експрес»	тел. (044) 507-07-20, 507-07-21 <i>podpiska_kiev@mercury.net.ua</i>
ДП «Фактор-Преса»	тел. (044) 285-71-70, 285-71-33, 285-70-33
НВП «Ідея»	тел. (044) 425-46-64

РЕГІОНАЛЬНІ ПРЕДСТАВНИЦТВА

ТОВ «ПресЦентрКиїв»	
Запоріжжя	тел. (0612) 62-45-39 <i>express@innkom.zp.ua</i>
ПА «Меркурій»	
Дніпропетровськ	тел. (056) 374-90-30, 374-90-31 <i>podpiska_dnepr@mercury.net.ua</i>
Донецьк	тел. (062) 348-11-14, 345-15-92 <i>podpiska_donetsk@mercury.net.ua</i>
Кривий Ріг	тел. (056) 374-90-44
Новомосковськ	тел. (056) 374-90-32 <i>podpiska_region@mercury.net.ua</i>
Суми	тел. (0542) 79-05-43
Харків	тел. (057) 714-22-60, 714-22-61 <i>podpiska_kharkov@mercury.net.ua</i>

ДП «Фактор-Преса»

Донецьк	тел. (062) 387-21-75, 349-26-60
Житомир	тел. (0412) 46-01-67, 42-22-90, 46-01-62
Запоріжжя	тел. (061) 764-32-39, 270-48-26
Івано-Франківськ	тел. (050) 737-64-44
Кременчук	тел. (05366) 3-20-58, (067) 417-61-67
Кривий Ріг	тел. (056) 404-10-00, (063) 354-48-00
Луганськ	тел. (0642) 93-11-62, 71-63-41
Львів	тел. (032) 241-83-92, 241-83-91, 241-83-93
Мелітополь	тел. (06192) 6-80-34, (050) 400-00-83
Одеса	тел. (0482) 32-56-08, 32-56-87
Стрий	тел. (03245) 5-42-38
Тернопіль	тел. (0352) 52-40-37, (050) 377-14-04
Трускавець	тел. (03247) 6-80-31, (093) 395-42-08
Харків	тел. (057) 738-29-73, 738-73-33, 717-71-99
Червоноград	тел. (03249) 4-24-06, (066) 901-39-46
Чернівці	тел. (0372) 51-63-40, (050) 374-24-96
Чернігів	тел. (0462) 61-43-91, 64-01-31



ДО ПИТАННЯ ВИКОНАННЯ СУДОВИХ РІШЕНЬ

Відповідно до вимог законодавства Фонд державного майна України та його регіональні відділення здійснюють захист майнових прав державних підприємств, установ та організацій, а також корпоративних прав держави.

Наталя ГРІНЧУК

Оксана КОЗАК

Захист майнових прав держави здійснюється переважно в судовому порядку. Це реалізується шляхом подання позовів до суду в порядку господарсько-го, адміністративного та цивільного судочинства. Звертаючись до суду за захистом державних інтересів, органи приватизації насамперед мають на меті відновити порушені права та повернутися до тих правовідносин, які існували між суб'єктами до такого порушення, тому будь-який судовий процес, ініційований органами приватизації, має завершуватися реалізацією прийнятого судом рішення. Саме виконання судового рішення можна вважати показником вирішення судового спору та ефективності застосованого судом закону.

Виконання судових рішень – важливий етап, без якого сам факт прийняття рішення втрачає сенс, тому залишення питання без вирішення ставить під загрозу мету здійснення судочинства.

Обов'язковість виконання судових рішень, як одне з основних завдань судочинства, закріплено в статті 129 Конституції України. У статті 13 Закону України «Про судоустрій та статус суддів» визначено, що судові рішення, які набрали законної сили, є обов'язковими до виконання усіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами, фізичними і юридичними особами та їх об'єднаннями на всій території України.

Виконання рішень судів покладено законом на Державну виконавчу службу України, основним завданням якої є своєчасне, повне та неупереджене виконання судових рішень. Однак результати статистичного аналізу ситуації з примусового виконання судових рішень Державною виконавчою службою України свідчать про те, що наразі в Україні виконується лише кожне третє рішення суду. У США та країнах Європейського Союзу виконання судових рішень –

відпрацьований і бездоганно діючий механізм. В Україні стягувачі (позивачі), у тому числі й органи приватизації, роками чекають на виконання судового рішення, пройшовши всі судові інстанції.

Більшість рішень, винесених на користь Регіонального відділення Фонду державного майна України по Житомирській області (далі – регіональне відділення), перебувають на примусовому виконанні понад терміни, встановлені статтею 30 Закону України «Про виконавче провадження», а саме: шість місяців – для виконання рішення майнового характеру та два місяці – для виконання рішення немайнового характеру.

Одним із неврегульованих питань є забезпечення виконання рішень судів про стягнення з орендарів державного майна заборгованості з орендної плати з урахуванням штрафних санкцій та з балансоутримувачів державного майна – збитків за відсутнє державне майно.

Основними причинами невиконання зазначених рішень суду є такі: відсутність коштів на рахунках боржників; перебування їх майна в податковій чи банківській заставі (або взагалі відсутність такого майна); неплатоспроможність підприємств-боржників; припинення діяльності орендарів та балансоутримувачів державного майна. У більшості випадків майно боржників, на яке накладається арешт, є неліквідним або на таке майно відсутні правовстановлюючі документи, що ускладнює його реалізацію та, відповідно, стягнення коштів до Державного бюджету України за наказами суду.

Ці обставини є підставами для винесення постанови державного виконавця про повернення виконавчого документа стягувачу – без виконання на підставі вимог статті 47 Закону України «Про виконавче провадження». Отже, така заборгованість у більшості випадків є безнадійною, оскільки відсутні перспективи її погашення. Регіональне відділення витрачає кошти на повторні звернення до органів виконавчої служби, проте рішення судів залишаються не виконаними.

При цьому потрібно зазначити, що порядок списання безнадійної заборгованості ще не запроваджений.

Потребує вирішення і питання забезпечення виконання судових рішень, які зобов'язують боржника

вчинити певні дії. Так, у практиці регіонального відділення трапляються непоодинокі випадки розірвання договорів купівлі-продажу через невиконання покупцями взятих на себе зобов'язань з подальшим поверненням у державну власність об'єктів приватизації. Виконання таких рішень суду потребує безпосередньої участі боржника, оскільки останній має підписати документ, який засвідчує передання об'єкта приватизації в державну власність. Водночас у більшості випадків боржники ігнорують офіційні виклики державного виконавця щодо прибуття до виконавчої служби та повернення об'єкта приватизації за актом приймання-передання.

Під час виконання таких рішень державні виконавці керуються нормами статті 75 Закону України «Про виконавче провадження», накладаючи на боржника штрафні санкції та передаючи подання до правоохоронних органів для притягнення боржника до кримінальної відповідальності, після чого виносять постанову про закінчення виконавчого провадження і повертають виконавчий документ до суду. Проте, як свідчать результати ознайомлення з матеріалами виконавчого провадження, штрафи боржниками не сплачуються, а самі боржники до кримінальної відповідальності не притягуються. Таким чином, існує реальна можливість невиконання боржником рішення суду, яке зобов'язує вчиняти певні дії.

Залишається єдиний вихід (у разі якщо це можливо) – повертати майно без участі боржника. З цією метою потрібно унормувати можливість виконання рішень з повернення об'єктів приватизації без участі боржника.

Потрібно також зазначити, що норми чинного законодавства про виконавче провадження щодо сприяння вчасному виконанню судових рішень є недостатньо прописаними.

Так, у частині 2 статті 25 Закону України «Про виконавче провадження» встановлено, що у постанові про відкриття виконавчого провадження державний виконавець вказує про необхідність боржнику самостійно виконати рішення у термін до семи днів з моменту винесення постанови про відкриття виконавчого провадження, а в разі ненадання боржником документального підтвердження виконання рішення – про його примусове виконання із стягненням з боржника виконавчого збору і витрат, пов'язаних з організацією та провадженням виконавчих дій.

Разом із тим, якщо це стосується примусового виконання рішення суду щодо стягнення заборгованості, то протягом встановленого законом терміну боржник має змогу замість реалізації наданої державним виконавцем змоги добровільного виконання рішення суду витратити час на інші дії – приховати свої безготівкові кошти, вчинити відчуження майна, яке належить йому на праві власності. Такі дії спричиняють неможливість виконання рішення суду. Таким чином, за допомогою встановленого законодавцем семиденного відтермінування примусового виконання рішення суду боржник має всі можливості уникнути його виконання.

Для гарантованого виконання судового рішення щодо стягнення коштів доцільно було б відмовитися від поняття добровільного виконання рішення суду або скоротити термін, наданий для такого виконання.

Нормами чинного законодавства про виконавче провадження передбачено накладення арешту на майно та кошти боржника. Такі постанови виносяться державним виконавцем після встановленого терміну для добровільного виконання рішення і лише за заявою стягувача – одночасно із винесенням постанови про відкриття виконавчого провадження.

Видається доцільним у рамках чинного законодавства про виконавче провадження надати стягувачу право на звернення до суду з позовами про визнання недійсними правочинів щодо відчуження майна, які спричинили зменшення розміру майна боржника та були вчинені ним після того, як рішення суду щодо стягнення коштів набрало законної сили. Зміни до чинного законодавства про виконавче провадження стануть певною гарантією виконання судового рішення (щодо стягнення заборгованості) за рахунок майна боржника, яке належить йому на праві власності на момент набрання рішенням суду законної сили.

Як вже зазначалося вище, виконання судового рішення як завершальна стадія судового процесу за своєю юридичною природою є головною стадією правосуддя. Нормами статті 124 Конституції України та статті 5 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» визначено, що правосуддя в Україні здійснюється виключно судами. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускаються. А отже, враховуючи вимоги статті 124 Конституції України, видається логічним віднести виконання судових рішень до компетенції судової гілки влади та відновити на законодавчому рівні зв'язок між судовим розглядом та виконанням рішення суду, що є завершальною стадією судового розгляду. Наразі такий зв'язок є досить обмеженим та існує лише в межах оскарження дій або бездіяльності державних виконавців у судовому порядку. При цьому позитивні рішення суду щодо зазначених вище скарг регіонального відділення не мають впливу на подальше виконання рішення. Це свідчить про те, що право на оскарження, надане стягувачу статтею 82 Закону України «Про виконавче провадження», не наближує останнього до реального виконання рішення суду.

Таким чином, вкрай потрібно запровадити не тільки дієвий контроль за виконанням судового рішення (який можливий лише у випадку підпорядкування виконавчої служби судовій адміністрації), а й відповідальність державних виконавців за зволікання з виконанням судових рішень.

ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України. Прийнята Верховною Радою України 28.06.1996 // Голос України. – 1996. – 13 лип.
2. Про Фонд державного майна України: закон України від 09.12.2011 № 4107-VI // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2012. – № 2.
3. Про виконавче провадження: закон України від 21.04.1999 № 606-XIV // Офіційний вісник України. – 1999. – № 19.
4. Про судоустрій та статус суддів: закон України від 07.07.2010 № 2453-VI // Офіційний вісник України. – 2010. – № 55/1.

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПЕРЕДАННЯ В ОРЕНДУ

державного майна в Полтавській області

Потенційний орендар — будь то фізична, юридична особа або бюджетна організація, як правило, має багато запитань як стосовно процедури укладення договору оренди, так і стосовно законодавчої бази, що її регулює. Отже, є потреба обговорення деяких практичних аспектів реалізації процедури укладення договору оренди державного нерухомого майна.

Тетяна ЧИСТОТА

Марина МУРАВЬОВА

Організація процесу передавання державного майна в оренду вимагає проведення конкурсних процедур, прозорого розгляду документів, відкритого вивчення попиту на об'єкт оренди тощо. Усі організаційні та управлінські дії, що провадяться регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській області (далі — регіональне відділення) як орендодавцем державного майна, нормативно регламентовані. Однак існують і деякі не врегульовані питання.

Для того, аби говорити про ці питання з погляду практики, доцільно навести деякі цифри, а саме розглянемо показники за 9 місяців 2014 року порівняно з аналогічним періодом 2013 року. Так, у 2014 році проведено 91 засідання комісії з розгляду документів щодо передавання в оренду державного нерухомого майна, що на 10 % більше, ніж за аналогічний період 2013 року. Це свідчить насамперед про збільшення навантаження та загального обсягу роботи.

Також проведено роботу з вивчення попиту на 212 потенційних об'єктів оренди, що на 23 % більше, ніж у попередньому році. Сумарна площа таких об'єктів збільшилася на 63 %. Це є свідченням підвищення заінтересованості представників малого та середнього бізнесу стосовно оренди саме державного майна.

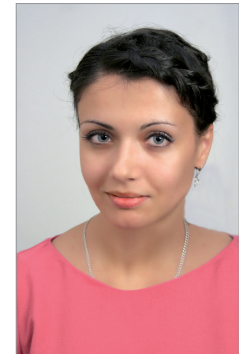
Результативність дій щодо укладення договорів оренди у Полтавській області (співвідношення кількості оголошень про намір передати державне майно в оренду, щодо якого надійшли заяви,

та кількості договорів, укладених після вивчення попиту) наразі становить 89 %. Потрібно зазначити, що не завжди кількість оголошень про намір передати державне майно в оренду, щодо якого надійшли заяви, збігається з кількістю укладених договорів після вивчення попиту. Основними причинами припинення процедури укладення договорів оренди є відмова потенційного орендаря у зв'язку з погіршенням фінансового стану та відмова органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном, щодо передавання в оренду такого майна.

Отже, фахівці регіонального відділення відзначають такі основні не врегульовані питання, що виникають під час укладення договорів оренди державного майна:

- » неможливість виконати вимоги статті 17 Закону України від 10.04.1992 № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна» (зі змінами) (далі — Закон) щодо встановлення мінімального терміну договору оренди не менше ніж п'ять років. Причиною цього є відсутність правоустановлюючих документів на об'єкти оренди, які потрібні для проведення нотаріального посвідчення та державної реєстрації договорів оренди; встановлення умови щодо терміну оренди до одного року;
- » збільшення тривалості процесу укладення договорів оренди у зв'язку із порушеннями органами, уповноваженими управляти майном, вимог статті 9 Закону (15 днів для надання висновків про умови договору оренди);
- » обмеженість інформування про вільні, не задіяні у виробничому процесі площі, що є потенційними об'єктами оренди, через небажання окремих балансоутримувачів мати орендарями бюджетні організації.

Загальна площа переданого в оренду у Полтавській області державного нерухомого майна за



9 місяців 2014 року становить 9,9 тис. м². Щороку ця цифра збільшується. Бюджетним установам упродовж зазначеного періоду передано близько 20 % загальної площі орендованого майна. Укладення договорів оренди з бюджетними установами має на меті насамперед забезпечення державних закладів приміщеннями, необхідними для виконання покладених на заклади функцій. На території Полтавської області розташовані державні підприємства, установи, організації, які мають змогу передавати в оренду державне майно, що тимчасово не задіяне у виробничому процесі. Площа таких потенційних об'єктів оренди становить 39,1 тис. м². Більшість потенційних об'єктів оренди розташована в містах Полтаві, Кременчуці, Лубнах.

Ініціюванню потенційним орендарем надання в оренду державного майна передуює робота регіонального відділення з балансоутримувачами щодо формування переліку нерухомого майна, яке може бути передано в оренду. Відповідно до вимог частини 4 статті 7 Закону та на виконання доручення Кабінету Міністрів України від 20.01.2009 №1552/1/1-09 регіональним відділенням на підставі інформації балансоутримувачів державного майна провадиться робота з формування переліку нерухомого державного майна, який оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду, сайті Полтавської обласної державної адміністрації, сайтах районних державних адміністрацій Полтавської області для подальшого передання цих об'єктів в оренду (за підсумками 9 місяців 2014 року опубліковано інформацію щодо 212 потенційних об'єктів оренди). Зазначена робота регіонального відділення стосовно взаємодії з балансоутримувачами насамперед спрямована на підвищення ефективності використання державного майна та збільшення надходжень до державного бюджету від оренди з урахуванням прозорості та доступності інформації для потенційних орендарів щодо наявності в державній власності таких об'єктів. Доступність достовірної та повної інформації про потенційні об'єкти оренди дасть змогу забезпечити прийняття щодо таких об'єктів управлінських рішень, спрямованих на ефективне їх використання з урахуванням як необхідності наповнення як державного бюджету, так і додаткового фінансування балансоутримувачів державного майна. У подальшому регіональне відділення планує приймати заяви від потенційних орендарів та провадити роботу щодо укладення договорів оренди тільки за наявності інформації про потенційні об'єкти оренди у переліку об'єктів державного нерухомого майна, що пропонується для надання в оренду. Відповідальність за повноту та достовірність інформації про потенційні об'єкти оренди покладатиметься на балансоутримувачів державного майна.

Регіональне відділення розробляє заходи з підвищення ефективності використання державного майна. Успішному переданню в оренду державного майна у Полтавській області сприяють такі чинники:

- ✧ прозорість процедури укладення договору оренди державного нерухомого майна;
- ✧ формування та розміщення на офіційному веб-сайті Фонду переліку нерухомого майна, яке може бути передано в оренду;



Процедура укладення договору оренди

- ✧ розміщення інформації щодо потенційних об'єктів оренди в розрізі району на сайтах районних державних адміністрацій;
- ✧ вільний доступ потенційного орендаря до інформації, що стосується об'єкта, який він бере в оренду;
- ✧ проведення нарад регіонального відділення із балансоутримувачами державного майна щодо роз'яснення процедури укладення договору оренди державного нерухомого майна.

Якщо фізична або юридична особа бажає укласти договір оренди державного майна, їй потрібно направити орендодавцеві заяву, проект договору оренди (відповідно до типового), а також інші документи згідно з переліком документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності. Регіональне відділення після надходження заяви із пакетом документів від потенційного орендаря (у п'ятиденний термін від дати реєстрації) провадить роботу з отримання висновків щодо можливості оренди та пропозицій до умов договору державного майна від органу, уповноваженого управляти відповідним

державним майном, а також роботу з відбору оцінювача об'єкта оренди.

Визначення оцінювача об'єкта оренди проводиться на конкурсних засадах, при цьому основними критеріями, за якими визначається переможець конкурсу, є якість проведення оцінки, досвід, вартість робіт оцінювача. Зазначимо, що ця процедура є довготривалою (включає опублікування інформації щодо відбору суб'єкта оціночної діяльності в офіційному виданні Фонду – газеті «Відомості приватизації», проведення конкурсу з відбору оцінювача, укладення договору на проведення оцінки об'єктів оренди, виготовлення звіту оцінювачем, рецензування звіту та затвердження висновку про вартість майна). Загалом процедура, пов'язана з визначенням вартісних характеристик об'єкта оренди, триває від 1,5 до 2,5 місяця. Трапляються випадки, коли потенційний орендар, ознайомившись з результатами оцінки майна, відмовляється продовжувати роботу з укладення договору оренди, посилаючись на фінансову неспроможність.

Також потрібно зазначити, що під час звернення до відповідного органу управління щодо дозволу та погодження умов оренди, регіональне відділення може надати із пакетом документів потенційного орендаря лише проект договору оренди із пропозиціями стосовно умов договору. Розрахунок орендної плати та його затвердження здійснюються тільки після визначення оцінювачем вартості об'єкта оренди та рецензування звіту про незалежну оцінку майна. Після отримання висновку органу управління щодо можливості оренди, пропозицій до умов договору або у разі «мовчазної згоди» органу управління (якщо протягом 15 днів після надходження документів орган управління не надіслав орендодавцеві висновки про умови договору оренди або про відмову щодо укладення договору оренди відповідно до пункту 3 статті 9 Закону), а також у разі наявності звіту з незалежної оцінки майна, рецензії та затвердженого висновку про вартість майна регіональне відділення готує інформацію та розміщує за встановленою формою оголошення щодо вивчення попиту на об'єкт оренди в газеті «Відомості приватизації». У разі потреби відповідно до запиту органу управління регіональне відділення надає додатково вартісні показники об'єкта оренди та інші документи, необхідні для погодження істотних умов договору. Згідно з пунктом 4 статті 9 Закону оголошення про вивчення попиту спрямовується протягом п'яти днів після отримання висновку щодо можливості оренди, пропозицій щодо умов договору від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, для опублікування в газеті «Відомості приватизації».

Регіональне відділення приймає заяви про намір взяти в оренду державне майно, зазначене в такому оголошенні, протягом десяти робочих днів після опублікування. Протягом трьох робочих днів після закінчення терміну приймання заяв регіональне відділення наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі надходження двох і більше заяв під час вивчення попиту орендодавець оголошує конкурс на право оренди. Процедура проведення конкурсу на право оренди державного майна проходить відповідно до Порядку проведення конкурсу на право оренди державного

майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 № 906 (зі змінами та доповненнями). У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі укладення договору оренди державного нерухомого майна з бюджетною організацією з річною орендною платою, що дорівнює 1 грн. на рік, регіональне відділення рецензує акт оцінки нерухомого майна, затверджує розрахунок орендної плати та наказом ухвалює рішення про укладення договору оренди з бюджетною організацією без вивчення попиту на об'єкт оренди.

Алгоритм укладення договору оренди державного нерухомого майна подано на рисунку.

Отже, процедура укладення договору оренди нерухомого державного майна є довготривалою, але характеризується поетапністю, прозорістю, а також вільним доступом потенційного орендаря до інформації, яка стосується того об'єкта, який він планує взяти в оренду.

Практика застосування нормативних вимог щодо укладення договорів оренди державного майна свідчить, що період укладення договору оренди становить мінімум 3 місяці без оголошення конкурсу (фактично «від заяви до укладання договору оренди») та 5 – 6 місяців у разі оголошення конкурсу на право оренди.

До речі, потрібно наголосити, що позиція деяких міністерств щодо надання державного майна в оренду лише на 1 рік суперечить нормам статті 17 Закону.

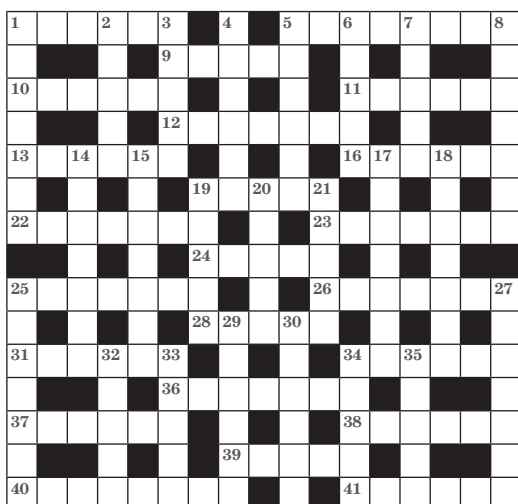
Ураховуючи зазначене вище, вважаємо доцільним внесення таких нормативних змін, що стосуються процедури укладення договорів оренди:

- ▶ приймати заяви від потенційних орендарів та провадити роботу щодо укладення договорів оренди тільки за наявності інформації про потенційні об'єкти оренди у Переліку об'єктів державного нерухомого майна, що пропонується в оренду;
- ▶ скоротити перелік документів під час формування пакета документів для погодження з органом управління (через неможливість надання розрахунку орендної плати за перший базовий місяць оренди у зв'язку з відсутністю висновку про вартість майна на цьому етапі);
- ▶ скоротити термін надання документів від балансоутримувача у разі подання неповного пакета документів потенційним орендарем (з 15 до 5 днів);
- ▶ з метою уникнення повторного звернення до органу управління є потреба обчислювати нормативний термін для розгляду заяви орендаря від дати, коли орендодавцем отримано (сформовано) повний пакет документів, що спрямовується на розгляд до органу управління.

Запровадження цих пропозицій надасть змогу оптимізувати організаційні та операційні дії регіонального відділення як орендодавця державного майна, а також сприятиме скороченню періоду підготовки до укладення договору оренди, що відповідає інтересам потенційних орендарів.



КРОСВОРО



Горизонтально:

1. Пристрій, що спрямовує світловий потік лампи у певному напрямку. **5.** Прибережна мілина, утворена наносами. **9.** Канадський рок-музикант Брайан ..., написав музику до х/ф «Робін Гуд». **10.** Базарна площа. **11.** Жук-шкідник. **12.** Крутий берег. **13.** Роман Олеся Гончара. **16.** Людина, тварина як носій якоїсь властивості, якості. **19.** Поховальне вбрання з білої тканини, що має вигляд мішка чи довгої сорочки. **22.** Уся система світобудови. **23.** Юрист-захисник. **24.** Затишна романтична обстановка. **25.** Перша руська монета, що карбувалася в X – XI ст. **26.** Зменшення ваги сипких речовин при пересипанні, перевезенні тощо. **28.** Хижий птах з міцним гачкуватим дзьобом і довгими гострими крилами. **31.** Те саме, що доктори, медики. **34.** Режисер ... Михалков-Кончаловський. **36.** Апарат, за допомогою якого здійснюють копіювання документів. **37.** Камінний або наждачний круг для гостріння інструментів. **38.** Гірко-солоне озеро в Казахстані, у яке впадає річка Нура. **39.** Жіноче ім'я, схоже на Ірина. **40.** Апарат для дихання під водою. **41.** Сильне тремтіння (від холоду, страху, нетерпіння тощо).

Вертикально:

1. Президент футбольного клубу «Шахтар». **2.** Укр. поет, прозаїк, перекладач Сергій ..., автор збірки «Біг Мак». **3.** Невеличке пошкодження тканин тіла чим-небудь, подряпина. **4.** Обласний центр на р. Ока. **5.** Сторона геометричної фігури, перпендикулярна до висоти (мат.). **6.** Аборигени Нової Зеландії. **7.** Брат Офелії з трагедії Шекспіра «Гамлет». **8.** Дорогоцінний камінь. **14.** Пам'ятник загиблим воїнам. **15.** Чоловік, який танцює у парі з дамою. **17.** Носій верховної влади. **18.** Колектив музикантів. **19.** У грецьких міфах одна з річок Аїду, що сім разів обтікала підземне царство. **20.** Оберт спіралі. **21.** Шар піску, землі, нанесений течією річки. **25.** Нітрат натрію, калію, амонію тощо. **27.** Ослаблення або втрата пам'яті внаслідок уражень головного мозку. **29.** Те саме, що амулет, талісман. **30.** Хім. сполука, що має той самий склад і масу, але відрізняється властивостями. **32.** Слива розлога. **33.** Живописне зображення Бога чи святого. **34.** Хімічний елемент, галоген. **35.** Королівство в Західній Європі.



СУДОКУ

Умови гри:

Заповніть порожні клітинки сітки 9x9 цифрами від 1 до 9 таким чином, щоб у кожному вертикальному стовпчику, у кожному горизонтальному рядку та у кожному з виділених квадратів 3x3 були всі дев'ять цифр.

	4	5				7	
2			4		3		6
			6			8	1
1					8		
	2	9		6		3	1
			1				7
4	5				9		
7			3		2		9
	9					7	4

9				3		4	
7			6		5		8
6				2		3	
		4		7		5	
		6		1		2	
		8		5		9	
	3		5				7
	2		8		7		6
	6		9				1



КОСТЯНТИН ПАУСТОВСЬКИЙ

письменник

(1892 - 1968)

► Найглибшим чином люблю природу, силу людського духу і справжню людську мрію. А вона ніколи не буває крикливою... Ніколи! Чим більше її любиш, тим глибше ховаєш у серце, тим сильніше її бережеш.

► Немає великих і малих справ, якщо людина усім серцем прагне великого й справедливого, адже в цьому випадку всі справи мають великий вагу та наслідки.

► По ставленню кожної людини до своєї мови можна цілковито точно судити не тільки про її культурний рівень, але й про її громадянську цінність.