

Отже, підвищення конкурентоспроможності та посилення позицій на ринку банківських послуг будь-якого комерційного банку залежить від реалізації комплексу заходів, в число яких входить і ціноутворення та цінова політика. Особливістю ціноутворення в банку є відсутність чіткого взаємозв'язку ціни та споживчої вартості банківської послуги. Тому банк має можливість маневрувати ціною в досить широких межах, проводячи диференційовану цінову політику, використовуючи ціни як інструмент залучення клієнтів, їх утримання та підвищення прибутковості клієнтської бази.

Список використаних джерел:

1. *Маркетинг у банку: навчальний посібник / за заг. ред. проф. Т. А. Васильєвої; Т. А. Васильєва, С. М. Козьменко, І. О. Школьник та ін.; ДВНЗ «Українська академія банківської справи Національного банку України».* – Суми : ДВНЗ «УАБС НБУ», 2014. – 353 с.
2. *Маркетинг у банку: навч.-метод. посіб. для самост. вивч. дисц. / А.В. Нікітін, Т.Г. Іванова, І.Г. Бритченко, О.М. Момот ; за заг. ред. А.В. Нікітіна.* – К.: КНЕУ, 2010. – 474 с.
3. *Сєдих О. Є. Ціноутворення на банківські продукти в умовах глобалізації / О. Є. Сєдих // Формування ринкової економіки : зб. наук. пр. / М-во освіти і науки України, ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана» ; редкол.: О. О. Беляєв (відп. ред.) [та ін.].* – Київ : КНЕУ, 2009. – Вип. 21. – С. 467–474.
4. *Якубовская Д. Л. Ценообразование на банковские продукты в контексте проблемы рентабельности кредитных организаций // Проблемы современной экономики, 2015. – №1 (53). – С. 152-156.*

УДК 657

В.А. ПІГОШ

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку і оподаткування та маркетингу,
Мукачівський державний університет,
м. Мукачево, Україна

ЕКСПЛУАТАЦІЙНІ ВИТРАТИ В КОНТЕКСТІ ОРЕНДНИХ ПРАВОВІДНОСИН З БЮДЖЕТНИМИ УСТАНОВАМИ

Орендні правовідносини між бюджетною установою - орендодавцем та юридичною або фізичною особою - орендарем обов'язково мають бути оформлені відповідним договором оренди. Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затверджено наказом Фонду держмайна від 23.08.2000 р. № 1774 (далі - Наказ № 1774, Типовий договір № 1774) [1]. Типові договори оренди майна комунальної власності затверджуються відповідними органами місцевого самоврядування.

Зазначимо, що Цивільний кодекс не вимагає від сторін договору оренди фіксації безпосередньо в цьому договорі порядку компенсації вартості комунальних послуг та інших витрат. Тому в разі оренди нерухомості небюджетних підприємств умови щодо відшкодування орендарем комунальних послуг та інших витрат можуть погоджуватись як безпосередньо в тексті договору оренди, так і в окремому документі.

Однак у разі оренди нерухомого майна, що належить до державної чи комунальної форми власності, орендна плата розраховується за встановленим певним нормативним актом алгоритмом, і до її складових витрати на оплату комунальних послуг та інші експлуатаційні витрати не входять. Для врегулювання цього питання має бути оформлено окремий договір.

Нагадаємо, що вичерпний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій наведено в додатку до Порядку формування тарифів на послуги

з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою КМУ від 01.06.11 р. № 869 [2]. Зокрема, це:

- прибирання прибудинкової території;
- прибирання сходових кліток;
- вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення);
- прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- технічне обслуговування ліфтів;
- обслуговування систем диспетчеризації;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем (гарячого, холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення, зливової каналізації);
- дератизація, дезінсекція;
- обслуговування димових та вентиляційних каналів;
- технічне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання (освітлення місць загального користування, електропостачання ліфтів, підкачування води), систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;
- поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території;
- поливання дворів, клумб і газонів;
- прибирання та вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протижелезними сумішами;
- експлуатація номерних знаків на будинках;
- освітлення місць загального користування і підвалів;
- енергопостачання ліфтів [2].

Саме з вартості цих послуг і складаються експлуатаційні витрати з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

Згідно зі ст. 19 Закону від 10.04.92 р. № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна» орендна плата є платежем, який сплачується орендарем орендодавцю за користування орендованим майном і який не залежить від результатів господарської діяльності орендаря [3]. А відповідно до п. 2 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою КМУ від 04.10.95 р. №786 (далі - Методика № 786), розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем [4]. Водночас згідно з п. 3 Методики №786 «до плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю державне підприємство, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно».

Тобто сторони договору оренди не можуть установити такий розмір орендної плати, який би покривав видатки орендодавця на оплату експлуатаційних витрат.

Отже, плата за комунальні та інші послуги не повинна входити до орендної плати, а має бути стягнута на підставі, зокрема, окремого договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю. У ньому бюджетна установа - орендодавець та орендар визначають порядок розрахунків за експлуатаційні витрати.

Зазначимо, що Наказом № 1774 затверджено також Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна

та надання комунальних послуг орендарю. Орендар зобов'язаний укласти такий договір протягом 15 робочих днів після підписання договору оренди. Це впливає з п. 5.13 Типового договору № 1774 [1].

Розподіл витрат на утримання орендованих приміщень між орендарем (орендарями) здійснюється орендодавцем залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними приладами обліку, а в разі їх відсутності - пропорційно до розміру орендованої площі. Інформацію щодо площі орендованого приміщення і площі всієї будівлі беруть із відповідних документів (технічний паспорт будівлі тощо). Орендодавець надає орендарям рахунки для відшкодування вартості комунальних та інших послуг, пов'язаних з утриманням орендованих ними приміщень.

У разі якщо орендар використовує орендоване приміщення по годинно, а в інший час у цьому приміщенні немає його матеріальних цінностей (наприклад, оргтехніка, навчальні посібники, прилади тощо), оплату експлуатаційних послуг доцільно розраховувати пропорційно до часу, протягом якого він фактично займає це приміщення. Вартість спожитих орендарем комунальних та інших експлуатаційних послуг орендар відшкодовує безпосередньо бюджетній установі - орендодавцеві.

Отже, для стягнення з орендарів суми оплати понесених експлуатаційних витрат обов'язково слід укласти з ними відповідний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю. Без укладення такого договору стягнення плати за експлуатаційні послуги з орендаря буде неправомірним.

Список використаних джерел:

1. Про затвердження договорів оренди: наказ Фонду держмайна від 23.08.2000 р. № 1774. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0930-00>
2. Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги: затверджений постановою КМУ від 01.06.11 р. № 869. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/869-2011-%D0%BF>
3. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.92 р. № 2269-ХІІ. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
4. Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: затверджений постановою КМУ від 04.10.95 р. № 786. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF/ed20181221>

УДК 336.02

В.Я. ПОПФАЛУШІ

аспірант,

Науковий керівник: д.е.н., проф. Стегней М.І.,

Мукачівський державний університет,

м. Мукачево, Україна

УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВАМИ МАЛОГО ТА СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ

Світовий досвід свідчить про те, що ефективність функціонування економіки будь-якої країни здебільшого залежить від оптимального поєднання в ній малого та середнього бізнесу. Ведення бізнесу у нинішніх умовах – це прерогатива компетентних, стратегічно орієнтованих підприємців. Часи, коли ринок сприймав будь-які рішення, запропоновані бізнесменами-початківцями, давно минули. Роль і значення управління, управлінської



МУКАЧІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

89600, м. Мукачево, вул. Ужгородська, 26

тел./факс +380-3131-21109

Веб-сайт університету: www.msu.edu.ua

E-mail: info@msu.edu.ua, pr@mail.msu.edu.ua

Веб-сайт Інституційного репозитарію Наукової бібліотеки МДУ: <http://dspace.msu.edu.ua:8080>

Веб-сайт Наукової бібліотеки МДУ: <http://msu.edu.ua/library/>