

**Конспект лекций по дисциплине
«Разработка управленческих
решений в землеустройстве и
кадастре»**

**Направление подготовки 21.04.02
«Землеустройство и кадастр»**

Тема 1 Формы осуществления предпринимательской деятельности в РФ

1.1 Формы организации кадастровой деятельности

Согласно статье 29 ФЗ № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности» кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

1. Наличие гражданства Российской Федерации.
2. Наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений.
3. Наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (стажировка).
4. Сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (экзамен).
5. Отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда.
6. Отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления.
7. Наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров:

- 1) в течение двух лет в случае, если кадастровый инженер был исключен по одному или нескольким основаниям:
 - нарушения кадастровым инженером обязательных условий членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров
 - принятия в течение календарного года органом регистрации прав решений об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в решении о приостановлении, принятом по основаниям, указанным в пунктах 19, 25, 28 - 32, 34, 35, 42, 45 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати
 - принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в Едином государственном реестре недвижимости ошибок, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории и связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при

определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства

– неосуществления кадастровым инженером кадастровой деятельности (непредставления в орган регистрации прав межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, подготовленных кадастровым инженером) в течение трех лет;

– непредставления кадастровым инженером в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков в соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 29.1 ФЗ 221: хранить акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ, и передавать их в орган регистрации прав в порядке и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

2) в течение шести месяцев в случае, если кадастровый инженер был исключен по основанию: нарушения кадастровым инженером срока уплаты членских взносов, установленного саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, более чем на три месяца;

3) в течение срока дисквалификации либо срока, в течение которого кадастровый инженер лишен права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в соответствии с вступившим в законную силу решением суда, в случае, если данный срок превышает два года.

Физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров по следующим основаниям, **не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров:**

– установления факта представления кадастровым инженером подложных документов при принятии в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров;

– признания вступившим в законную силу решением суда кадастрового инженера недееспособным или ограниченно дееспособным.

Физическое лицо, которому отказано в приеме в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров или которое исключено из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, вправе обжаловать соответствующее решение в суд

Руководитель стажировки назначается саморегулируемой организацией кадастровых инженеров из числа кадастровых инженеров - членов такой саморегулируемой организации, имеющих опыт работы кадастровым инженером не менее двух лет и не имеющих дисциплинарных взысканий за последние два года. Стажировка осуществляется на основании трудового договора, заключенного физическим лицом, принятым для прохождения стажировки, с индивидуальным предпринимателем или с юридическим лицом.

Стажировка осуществляется на основании программы стажировки, разработанной руководителем стажировки и утвержденной саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, членом которой является руководитель стажировки, в соответствии с правилами стажировки. Отказ саморегулируемой организации кадастровых инженеров в приеме физического лица для прохождения стажировки может быть обжалован в суд в порядке, установленном законодательством об административном судопроизводстве.

Контроль за стажировкой, в том числе за освоением программы стажировки, осуществляют руководитель стажировки и саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является руководитель стажировки.

По результатам прохождения физическим лицом стажировки руководитель стажировки составляет заключение об итогах стажировки и представляет его в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, членом которой является такой руководитель стажировки, на утверждение. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров утверждает заключение об итогах стажировки либо мотивированно отказывает в его утверждении в срок не более чем пятнадцать рабочих дней со дня поступления соответствующего заключения. При этом физическое лицо считается прошедшим стажировку со дня утверждения указанного заключения. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров, утвердившая заключение об итогах стажировки, в течение одного рабочего дня со дня утверждения указанного заключения выдает копию указанного заключения физическому лицу, прошедшему стажировку, а также направляет сведения об итогах стажировки в национальное объединение.

Мотивированный отказ в утверждении заключения об итогах стажировки в письменной форме направляется физическому лицу, не прошедшему стажировку, в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня поступления указанного заключения на утверждение. Данный отказ может быть

обжалован в суд в порядке, установленном законодательством об административном судопроизводстве.

Физическое лицо, не прошедшее стажировку, вновь допускается к прохождению стажировки на общих основаниях.

Кадастровый инженер имеет право:

– требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ;

– отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов или не обеспечил доступ на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, кадастровому инженеру, выполняющему такие работы;

– отказаться от руководства стажировкой в случае наличия объективных обстоятельств, препятствующих выполнению обязанностей руководителя стажировки.

Кадастровый инженер обязан:

– соблюдать требования ФЗ 221, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров;

– отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

– отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

– отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания;

– сообщить заказчику кадастровых работ или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в выполнении кадастровых работ в срок не более чем три рабочих дня с даты возникновения или установления таких обстоятельств;

– иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации, а также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись;

– предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в срок не более чем три рабочих дня с даты поступления соответствующего требования;

– не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

– хранить акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ, и передавать их в орган регистрации прав в порядке и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

– один раз в три года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации, срок освоения которой устанавливается типовой дополнительной профессиональной программой, утвержденной в установленном Федеральным законом от 29 декабря 2012 года N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» порядке, в одной из организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по усмотрению кадастрового инженера;

– предоставлять саморегулируемой организации кадастровых инженеров информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе его наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номера контактных телефонов, а также о любых изменениях этой информации в течение десяти рабочих дней с даты заключения трудового договора и (или) внесения изменений в трудовой договор;

– предоставлять по запросу саморегулируемой организации кадастровых инженеров документы и информацию, необходимые для проведения проверки его кадастровой деятельности;

– выполнять иные обязанности, установленные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартами осуществления кадастровой деятельности и правилами профессиональной этики кадастровых инженеров.

Кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Кадастровый инженер может выбрать одну из следующих форм организации своей кадастровой деятельности:

1) в качестве индивидуального предпринимателя;

2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Кадастровый инженер в соответствии с ФЗ 221 вправе выбирать форму организации своей кадастровой деятельности и место ее осуществления самостоятельно.

Кадастровый инженер вправе принять решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, если он зарегистрирован в этом качестве в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом в качестве работника такого юридического лица. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются таким юридическим лицом. Данные работы вправе выполнять только кадастровый инженер - работник такого юридического лица.

Юридическое лицо обязано:

1. Иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность.

2. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц при выполнении соответствующих кадастровых работ.

3. Отстранить от выполнения кадастровых работ (не допускать к выполнению кадастровых работ) кадастрового инженера:

– не прошедшего в установленном порядке обучения по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации;

– исключенного из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

– привлеченного в качестве обвиняемого, в отношении которого судом вынесено постановление о его временном отстранении от должности в соответствии с положениями уголовно-процессуального законодательства Российской Федерации.

Юридическое лицо отстраняет от выполнения кадастровых работ (не допускает к выполнению кадастровых работ) кадастрового инженера на весь период до устранения обстоятельств, явившихся основанием для его отстранения.

Юридическое лицо вправе отстранить от выполнения кадастровых работ (не допускать к выполнению кадастровых работ) кадастрового инженера на период проведения в отношении его плановой или внеплановой проверки саморегулируемой организацией кадастровых инженеров. При этом заработная плата такому кадастровому инженеру начисляется в течение всего времени проведения плановой или внеплановой проверки.

Обязанность по хранению актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ кадастровым инженером, являющимся работником юридического лица на основании трудового договора с таким лицом, и передаче их в орган регистрации прав в порядке и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, возлагается на юридическое лицо, работником

которого является кадастровый инженер, подготовивший акты согласования местоположения границ земельных участков в ходе выполнения кадастровых работ.

1.2 Организационно-правовые формы юридических лиц

Понятие «юридическое лицо» раскрыто в статье 48. ГК РФ.

Юридическое лицо - организация, имеющая обособленное имущество и отвечающая им по своим обязательствам, способная от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Гражданские права и обязанности необходимо отличать от конституционных прав и обязанностей граждан России, закрепленных в основном законе государства – Конституции РФ (ст. 20–59).

Конституционные права (право на жилище, право на охрану здоровья и медицинскую помощь, право на образование, право на обращение в государственные органы и др.).

Конституционные обязанности - предписанный и закрепленный в Конституции определенный вид, и мера необходимого (должного) поведения (обязанность платить налоги, сохранять окружающую среду, защищать Отечество).

Гражданские права и обязанности регламентируются нормами гражданского права и охватывают ту сферу общественных отношений, которые регулируются гражданским правом.

Гражданские права – это мера возможного поведения субъектов (граждан, организаций и др.) в отношениях, регулируемых гражданским правом. Гражданские обязанности – это мера должного поведения субъектов в отношениях, регулируемых гражданским правом.

Юридическое лицо должно быть зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) в одной из организационно-правовых форм, предусмотренных ГК РФ. Данные государственной регистрации включаются в единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления.

Юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (*коммерческие организации*) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (*некоммерческие организации*).

Коммерческие	Некоммерческие
<ul style="list-style-type: none">• Хозяйственное товарищество• Хозяйственное общество• Крестьянское (фермерское) хозяйство• Хозяйственное партнерство• Производственный кооператив• Государственное и муниципальное унитарное предприятие	<ul style="list-style-type: none">• Потребительский кооператив• Общественная организация• Ассоциация (союз)• Товарищество собственников недвижимости• Казачье общество• Община коренных малочисленных народов Российской Федерации• Фонд• Учреждение• Автономная некоммерческая организация• Религиозная организация• Публично-правовая компания• Адвокатская палата• Адвокатское образование• Государственная корпорация• Натариальная палата

К потребительским кооперативам относятся жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы;

К общественным организациям относят в том числе политические партии и созданные в качестве юридических лиц профессиональные союзы (профсоюзные организации), органы общественной самодеятельности, территориальные общественные самоуправления; общественных движений;

К ассоциациям (союзам) относятся в том числе некоммерческие партнерства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, объединения профессиональных союзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленные палаты;

К товариществам собственников недвижимости относятся в том числе товарищества собственников жилья;

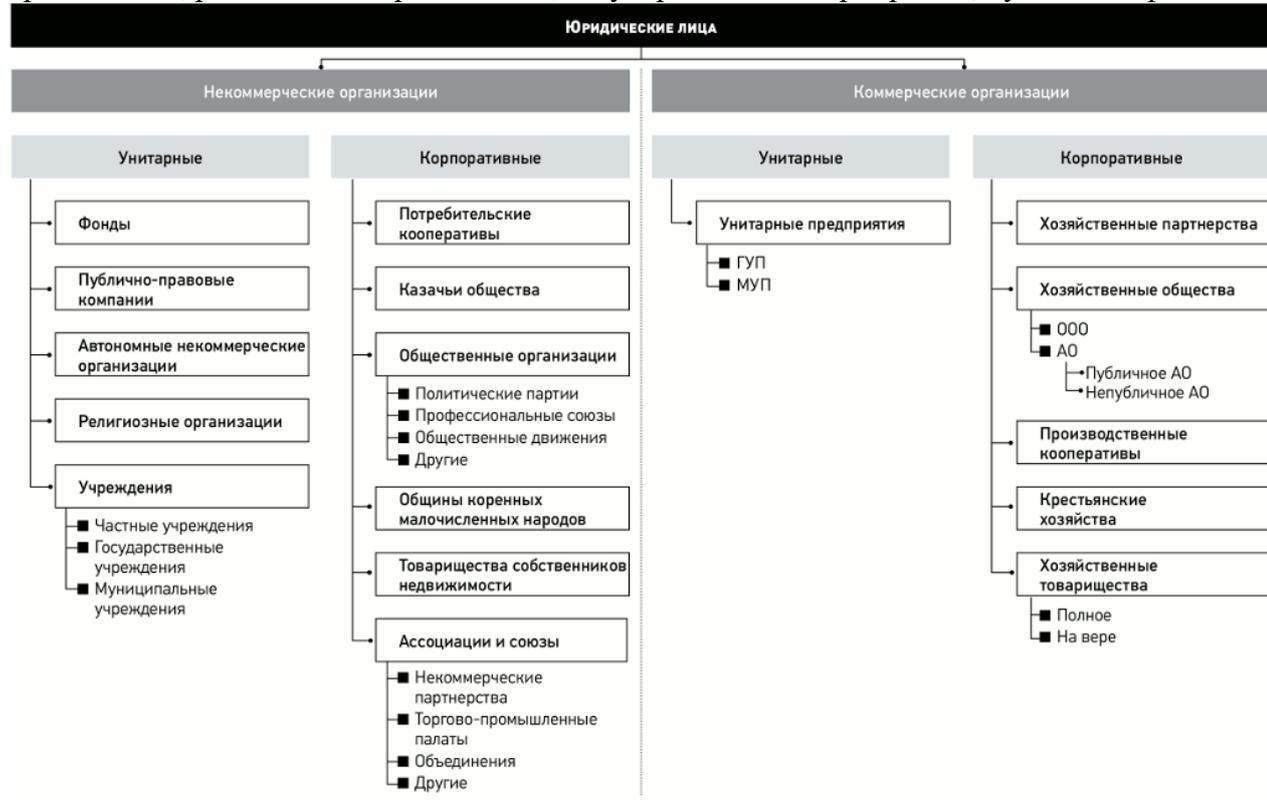
К фондам относятся в том числе общественные и благотворительные фонды;

К учреждениям относятся государственные учреждения (в том числе государственные академии наук), муниципальные учреждения и частные (в том числе общественные) учреждения;

Некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и если это соответствует таким целям.

Юридические лица, учредители (участники) которых обладают правом участия (членства) в них и формируют их высший орган в соответствии с пунктом 1 статьи 65.3 ГК РФ являются корпоративными юридическими лицами (корпорациями). К ним относятся хозяйственные товарищества и общества, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйственные партнерства, производственные и потребительские кооперативы, общественные организации, общественные движения, ассоциации (союзы), нотариальные палаты, товарищества собственников недвижимости, казачьи общества, внесенные в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, а также общины коренных малочисленных народов Российской Федерации.

Юридические лица, учредители которых не становятся их участниками и не приобретают в них прав членства, являются унитарными юридическими лицами. К ним относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия, фонды, учреждения, автономные некоммерческие организации, религиозные организации, государственные корпорации, публично-правовые компании.



Хозяйственными товариществами и обществами признаются корпоративные коммерческие организации с разделенным на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом. Имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе деятельности, принадлежит на праве собственности хозяйственному товариществу или обществу.

Хозяйственные товарищества могут создаваться в организационно-правовой форме полного товарищества или товарищества на вере (командитного товарищества).

Хозяйственные общества могут создаваться в организационно-правовой форме акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью.

Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» устанавливает минимальный размер уставного капитала общества с ограниченной ответственностью 10000 рублей.

Денежная оценка неденежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества должна быть проведена независимым оценщиком. Участники хозяйственного общества не вправе определять денежную оценку неденежного вклада в размере, превышающем сумму оценки, определенную независимым оценщиком.

1.3 Местонахождение и наименование юридического лица

Юридическое лицо может быть создано на основании решения учредителя (учредителей) об учреждении юридического лица.

В случае учреждения юридического лица одним лицом решение о его учреждении принимается учредителем единолично. В случае учреждения юридического лица двумя и более учредителями указанное решение принимается всеми учредителями единогласно.

Юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ и государственных корпораций, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками).

Хозяйственное товарищество действует на основании учредительного договора, который заключается его учредителями (участниками).

Устав юридического лица, утвержденный учредителями (участниками) юридического лица, должен содержать сведения о наименовании юридического лица, его организационно-правовой форме, месте его нахождения, порядке управления деятельностью юридического лица, а также другие сведения, предусмотренные законом для юридических лиц соответствующих организационно-правовой формы и вида. В уставах некоммерческих организаций, уставах унитарных предприятий и в предусмотренных законом случаях в уставах других коммерческих организаций должны быть определены предмет и цели деятельности юридических лиц. Предмет и определенные цели деятельности коммерческой организации могут быть предусмотрены уставом также в случаях, если по закону это не является обязательным.

Юридическое лицо имеет свое наименование, содержащее указание на организационно-правовую форму, а в случаях, когда законом предусмотрена возможность создания вида юридического лица, указание только на такой вид. Наименование некоммерческой организации и в предусмотренных законом случаях наименование коммерческой организации должны содержать указание на характер деятельности юридического лица.

Включение в наименование юридического лица официального наименования Российская Федерация или Россия, а также слов, производных от этого наименования, допускается в случаях, предусмотренных законом, указами Президента Российской Федерации или актами Правительства Российской Федерации, либо по разрешению, выданному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Полные или сокращенные наименования федеральных органов государственной власти не могут использоваться в наименованиях юридических лиц, за исключением случаев, предусмотренных законом, указами Президента Российской Федерации или актами Правительства Российской Федерации.

Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации может быть установлен порядок использования в наименованиях юридических лиц официального наименования субъектов Российской Федерации.

Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования). Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, уполномоченных

выступать от имени юридического лица в силу закона, иного правового акта или учредительного документа, если иное не установлено законом о государственной регистрации юридических лиц.

В едином государственном реестре юридических лиц должен быть указан адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица.

Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений (статья 165.1), доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, выступает в гражданском обороте под своим фирменным наименованием, которое определяется в его учредительных документах и включается в единый государственный реестр юридических лиц при государственной регистрации юридического лица.

Фирменное наименование юридического лица должно содержать указание на его организационно-правовую форму и собственно наименование юридического лица, которое не может состоять только из слов, обозначающих род деятельности.

Юридическое лицо должно иметь одно полное фирменное наименование и вправе иметь одно сокращенное фирменное наименование на русском языке. Юридическое лицо вправе иметь также одно полное фирменное наименование и (или) одно сокращенное фирменное наименование на любом языке народов Российской Федерации и (или) иностранном языке.

Фирменное наименование юридического лица на русском языке и языках народов Российской Федерации может содержать иноязычные заимствования в русской транскрипции или соответственно в транскрипциях языков народов Российской Федерации, за исключением терминов и аббревиатур, отражающих организационно-правовую форму юридического лица.

В фирменное наименование юридического лица не могут включаться:

1) полные или сокращенные официальные наименования иностранных государств, а также слова, производные от таких наименований (к примеру, ООО «Франция»);

2) полные или сокращенные официальные наименования федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления (например, АО «Администрация Ростовской области»);

3) полные или сокращенные наименования общественных объединений (АО «Всероссийское общество инвалидов»);

4) обозначения, противоречащие общественным интересам, а также принципам гуманности и морали (например, ООО «Терроризм»).

Наименование, фирменное наименование и место нахождения юридического лица указываются в его учредительном документе и в едином государственном реестре юридических лиц, а в случае, если юридическое лицо действует на основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом, - только в едином государственном реестре юридических лиц.

Как защитить фирменное наименование?

Согласно расхожему мнению, основанному на ограничительном объяснении ст. 1474 ГК, запрещено лишь применение другими юрлицами, которые учреждены позднее, чужого фирменного наименования в своем. Нигде не запрещено использование данного средства индивидуализации другим способом. Но в действительности данное право по объему значительно шире. Его нарушением признается применение обозначения другим субъектом, который осуществляет аналогичную деятельность.

Как правило, используют следующие способы защиты рассматриваемого наименования:

– запрет применения обозначения, схожего (тождественного) фирменному;

– возмещение убытков, которые причинены незаконным его использованием (к данному способу защиты прибегают достаточно редко, так как сложно доказать реальный размер убытков в суде);

– требование касательно того, чтобы произошла смена наименования юридического лица, посягающего на исключительное право;

– признание недействительности правовой охраны конкретного товарного знака.

Типичные формы нарушения рассматриваемого права:

- регистрация юрлица с тождественным (очень похожим) названием, осуществление с ним подобной деятельности (предпринимательской);
- использование наименования в рекламе, доменном имени, документах, которые исходят от предпринимателя;
- регистрация, использование тождественного (очень схожего) с фирменным наименованием товарного знака;
- применение схожего коммерческого обозначения.

Фирменное наименование нельзя путать с товарным знаком.

Товарный знак позволяет идентифицировать конкретный товар или группу продукции (услуг). Визуально он действительно выглядит как текстовый либо графический объект, нанесенный на продукцию, упаковку, или используемый в рекламных целях. Однако сам факт размещения красивого и запоминающегося знака недостаточно, чтобы защитить его от противоправного использования конкурентами. Для этого необходимо оформить свидетельство в Роспатенте.

Товарный знак рассматривается как объект интеллектуальной собственности.

В качестве товарных знаков могут быть зарегистрированы словесные, изобразительные, объемные и другие обозначения или их комбинации.

Товарный знак может быть зарегистрирован в любом цвете или цветовом сочетании.

Незаконное использование товарного знака влечет за собой гражданско-правовую (ст. 1515 ГК РФ), административную (ст. 14.10. КоАП РФ) и уголовную ответственность (ст. 180 УК РФ).

Правообладатель для оповещения о своем исключительном праве на товарный знак вправе использовать знак охраны, который помещается рядом с товарным знаком, состоит из латинской буквы "R" или латинской буквы "R" [®] в окружности либо словесного обозначения "товарный знак" или "зарегистрированный товарный знак" и указывает на то, что применяемое обозначение является товарным знаком, охраняемым на территории Российской Федерации.

1.4 Ответственность учредителя юридического лица

Начинающий бизнесмен обычно помнит и уверенно называет следующую фразу: «индивидуальный предприниматель рискует всем своим имуществом, а ответственность учредителей ООО установлена только в размере доли в уставном капитале». Гражданский кодекс (статья 87) действительно содержит это утверждение, однако это лишь часть общей системы права. Нельзя руководствоваться одной нормой закона, не принимая во внимание остальные!

В чем не прав начинающий предприниматель? Если дела в ООО идут хорошо, то все обязательства общества (задолженности поставщикам, партнерам или бюджету) погашаются его собственными средствами. ООО — самостоятельное юридическое лицо: берет кредиты, зарабатывает деньги, рассчитывается с кредиторами, выплачивает участникам дивиденды... Это продолжается до тех пор, пока ООО существует.

Но если фирма признается банкротом, то ситуация сразу меняется. Имущества фирмы не хватает, чтобы расплатиться с долгами, и наступает субсидиарная ответственность учредителей (участников). Эта норма установлена статьей 3 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об ООО». Субсидиарная ответственность не ограничена размерами уставного капитала и должна соответствовать размеру долга перед кредитором. И учредителям, привлеченным к субсидиарной ответственности, вменяется в обязанность погасить долги за счет собственных средств.

Нужно оговориться, что к субсидиарной ответственности в случае банкротства привлекают не всегда: в законодательстве предусмотрен ряд условий, о которых мы рассказываем в статье «Субсидиарная ответственность учредителей ООО». Смысл в том, что учредителю нельзя «пускать по течению» открытую фирму, не задумываясь, кто несет ответственность за ее деятельность. **Ограниченная ответственность учредителей** по факту может оказаться неограниченной, и при неблагоприятном исходе долги фирмы придется покрывать из собственного кармана!

Рассмотрим виды ответственности, к которым может быть привлечен учредитель.

Солидарная ответственность.

Солидарная ответственность, в отличие от субсидиарной, подразумевает совместное выполнение долговых обязательств. При этом не важно, кем именно из должников и в каком размере погашен долг. Возникает в следующих случаях:

1. На стадии создания общества, до его государственной регистрации. Это могут быть обязательства по оплате консультационных услуг, изготовлению печати и пр.

2. При ликвидации общества. В соответствии со статьей 62 ГК РФ учредители (участники) юридического лица обязаны совершить за счет имущества фирмы действия по ее ликвидации. Если имущества фирмы недостаточно, то учредители (участники) обязаны выполнить процедуру ликвидации солидарно за свой счет.

3. Если участники не полностью оплатили свои доли в уставном капитале. В этом случае наступает солидарная ответственность по обязательствам общества в пределах стоимости неоплаченной части вклада каждого из участников общества (п.1 ст. 87 ГК РФ, п.1 ст.2 Федерального закона от 08.02.1998 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Уголовная ответственность учредителя.

Учредитель считается лицом, принимающим решения, то есть управленцем. Поэтому его действия (или бездействие) могут быть квалифицированы, как наносящие ущерб компании или нарушающие закон. Даже если учредитель непосредственно не руководил компанией, а действовал через наемного директора, он может быть привлечен к уголовной ответственности при наличии доказательств вины.

Возникает при нарушении следующих статей УК РФ:

1. Статья 195 «Неправомерные действия при банкротстве». К правонарушениям этой статьи относится сокрытие имущества, непредоставление сведений о нем, неправомерное удовлетворение имущественных требований кредиторов, воспрепятствование деятельности арбитражного управляющего либо временной администрации. Наказания по этой статье имеют существенный разброс: от штрафа в 100 тыс. руб. до лишения свободы на срок до 3 лет.

2. Статья 196 «Преднамеренное банкротство». Преднамеренное банкротство квалифицируется, если учредитель совершил действия, заведомо ведущие к банкротству. Наказание — штраф в 200-500 тыс. руб., принудительные работы на срок до 5 лет либо лишение свободы до 6 лет.

3. Статья 197 «Фиктивное банкротство». Если учредитель делает заведомо ложное объявление о банкротстве, то ему грозит штраф от 100 до 300 тыс. руб., принудительные работы до 5 лет либо лишение свободы до 6 лет.

4. Статья 199 «Уклонение от уплаты налогов и сборов с организации». По этой статье учредитель может быть привлечен как соучастник преступления (основные обвиняемые — руководитель компании и главный бухгалтер). Конечно, причастность предпринимателя требуется доказать.

Из вышеизложенного понятно, какую ответственность несет учредитель ООО, если пожелает «обанкротить» свою фирму, не расплатившись с кредиторами. Если же ликвидация фирмы прошла без процедуры банкротства, то и привлечь к ответственности учредителя не за что.

Налоговая и административная ответственность.

Учредитель не несет ответственности за налоговые и административные правонарушения, совершенные самим обществом. К таким видам ответственности могут быть привлечены лишь должностные лица, виновные в правонарушениях. С первого взгляда, всегда виноваты директор и главбух, которых приняли на работу по трудовому договору. Это их некомпетентность, халатное отношение к обязанностям или преступный умысел привели к долгам и убыткам фирмы.

Однако, любой сотрудник имеет право на защиту: может доказать в суде, что был вынужден ограничить свою деятельность в соответствии с требованиями или прямыми указаниями собственника. Тогда ответственность снимается, инициируется процедура банкротства, после чего в отношении собственника могут предусмотреть субсидиарную ответственность.

Естественно, что налоговая и административная ответственность возможна в случае, когда учредитель и директор — одно лицо. Если собственник сам на себя возложил функции единоличного исполнительного органа, то и все виды ответственности он несет лично.

1.5 Индивидуальный предприниматель

Деятельность, которая регулярно приносит прибыль, считается предпринимательской. Если заниматься такой деятельностью без регистрации ИП и не платить налоги, рано или поздно придется нести ответственность перед государством.

Ответственность предусмотрена статьей 14.1 Административного Кодекса. Штраф за торговлю без регистрации составляет от 500 рублей до 2 000 рублей, а если деятельность подлежала лицензированию или требовалось специальное разрешение – от 2 000 до 2 500 рублей с конфискацией орудия и продуктов производства.

Статьей 116 Налогового Кодекса предусмотрен еще один штраф за неоформленную предпринимательскую деятельность – 10% от доказанных доходов, но не меньше 40 тысяч рублей.

Помимо этого, налоговая инспекция может на сумму доходов, которую удастся доказать, начислить налоги и пени.

Для приобретения статуса индивидуального предпринимателя (ИП) гражданин должен обладать следующими общими признаками субъекта гражданского права:

1. Правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности);
2. Дееспособностью (способностью своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права). Осуществлять предпринимательскую деятельность могут только дееспособные граждане, то есть те, которые в состоянии самостоятельно совершать юридические действия, заключать сделки и исполнять их, приобретать имущество и владеть, пользоваться и распоряжаться им. По общему правилу гражданская дееспособность возникает в полном объеме с наступления совершеннолетия (по достижении 18 летнего возраста);
3. Иметь место жительства (место, где гражданин проживает постоянно или преимущественно).

Статус индивидуального предпринимателя приобретается в результате государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя.

Гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, причём государственная регистрация может быть осуществлена только по месту его официальной постоянной регистрации по месту жительства.

Права ИП:

1. Возможность выбора видов деятельности, разрешенных законом.
2. Право нанимать работников.
3. Свобода выбора партнеров и товара. Предприниматель сам определяет сегмент рынка, на котором он будет развивать свое дело.
4. Право самостоятельного определения стоимости предлагаемых товаров и услуг.
5. ИП сам решает, как и сколько платить своим работникам.
6. Предприниматель вправе как угодно распоряжаться полученной прибылью.
7. ИП имеет право выступать в суде в качестве истца и ответчика.

Индивидуальный предприниматель – это субъект коммерческой деятельности, который имеет также определенные обязанности. А именно:

1. Все ИП обязаны придерживаться норм действующего законодательства.
2. Все денежные операции оформляются документально. К таким документам относятся трудовой договор, контракт на поставку товара и т.д.
3. Для осуществления лицензируемых видов бизнеса предприниматель должен получить государственное разрешение – свидетельство, патент или лицензию.
4. Все сотрудники, которые принимаются на работу к индивидуальному предпринимателю, должны быть официально оформлены. То есть, ИП заключает с человеком трудовой контракт, договор о выполнении конкретных работ или другие соглашения. После оформления документов предприниматель обязан произвести необходимые отчисления в Фонд медицинского страхования, Пенсионный фонд и Фонд соцстрахования.
5. Если деятельность ИП причиняет вред окружающей среде, он обязан выполнять мероприятия для уменьшения негативных воздействий. Если бизнесмен не может решить этот вопрос самостоятельно, он должен обратиться в экологическую службу.
6. Предприниматель обязан своевременно уплачивать налоги в государственную казну.

7. Индивидуальный предприниматель – это участник рыночных отношений, который всегда должен уважать права покупателя.

8. Если по каким-то обстоятельствам у ИП поменялись данные (фамилия, место прописки или жительства, вид деятельности), он обязан уведомить об этом соответствующие органы – налоговую инспекцию, фонды и другие учреждения.

Отличие юрлица от **ИП**, состоит в том, что эти хозяйствующие субъекты, создаются на принципиально **отличающихся** основах и у них различается ответственность по обязательствам.

Рассмотрим, чем отличается ООО от ИП:

Параметр / Форма ведения бизнеса	ИП	ООО
Имущественная ответственность	Всё имущество предпринимателя. Включая то имущество, которое было получено до начала ведения деятельности. Однако, существует перечень имущества, которое нельзя взыскивать, например, единственная квартира	Имущество ООО. Однако, если ООО не может погасить долги, ответственность может быть наложена на участников
Количество собственников (участников)	1	До 50
Документы для регистрации	Заявление на регистрацию, квитанция об оплате госпошлины, копия паспорта	В два раза больше документов, чем для регистрации ИП
Госпошлина для регистрации	800 руб.	4000 руб.
Уставной капитал	нет	10000 руб.
Срок регистрации	5 рабочих дней	5 рабочих дней
Юридический адрес	Место жительства (постоянной регистрации) предпринимателя	Нежилое помещение, домашний адрес учредителя или генерального директора. Достаточно постоянной регистрации, не обязательно быть собственником
Деятельность в регионах	Не нужно открывать филиал	Нужно открывать филиал
Страховые взносы	ИП платит 32825 руб. в год за себя, даже если не ведет деятельность или даже если деятельность убыточна	Страховые взносы уплачиваются только, если выплачивается заработная плата сотрудникам. Если работников нет - страховые взносы не оплачиваются.
Налоги и платежи за работников	Одинаковые	
Ограничения по видам деятельности	Нельзя заниматься некоторыми видами деятельности: алкоголь, ломбарды, лекарства и т.п.	Ограничений нет
Вывод денег из бизнеса	Все деньги, которые ИП заработал - его собственные. Вывод без ограничений.	Деньги, которые зарабатывает ООО - собственность организации. Вывести можно на зарплату, выплату дивидендов, по договору займа, договору с ИП, фиктивному договору.
Бухгалтерская отчетность	Не обязан вести бухучет	Обязано вести бухучет
Закрытие	Заявление, госпошлина	8 этапов
Ответственность и штрафы	Штрафы для ООО превышают штрафы для ИП в несколько или даже десятки раз	

Тема 2 Выбор системы налогообложения для землеустроительного и кадастрового предприятия

2.1 Системы налогообложения в РФ

Регистрируя предприятие, необходимо в числе прочих важных организационных вопросов выбрать систему налогообложения, поскольку именно от этого зависит уровень отчислений, которые будет совершать юридическое лицо или индивидуальный предприниматель во время своей деятельности.

Отчетность, которую ведут предприятия, как правило, достаточно объемна, сложна и целиком и полностью зависит от выбранной системы налогообложения. Она подразумевает предоставления данных в государственные органы Федеральной налоговой службы (ФНС), Пенсионного фонда (ПФР), Федерального фонда социального страхования (ФСС) и органы статистики.

Система (режим) налогообложения — это порядок исчисления и уплаты налогов и сборов в бюджет государства.

Система налогообложения выбирается при постановке на учет в налоговых органах. В некоторых случаях налогоплательщики могут добровольно сменить режим в течение своей деятельности. А иногда приходится менять систему из-за изменения финансовых показателей фирмы.

Режим налогообложения включает в себя ряд обязательных элементов (ст. 17 НК РФ):

1. Налогоплательщик — лицо, которое обязано платить налоги (сборы, взносы) по законодательству РФ.
2. Объект налогообложения — прибыль, доход, возможный доход и другие показатели, в результате которых образуется налоговая база. Например, недвижимое имущество — это объект налогообложения по налогу на имущество, налоговой базой будет его кадастровая стоимость.
3. Налоговая база — денежное выражение объекта налогообложения.
4. Налоговый период — промежуток времени, за который рассчитывается налоговая база и исчисляется налог.
5. Налоговая ставка — величина налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы. Чаще всего ставка выражается в процентах.
6. Порядок исчисления налога — формула расчета.
7. Порядок и сроки уплаты налога.

Налоговые отношения в РФ регулируются Налоговым Кодексом РФ.

Под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения, принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Налоги

Налоги – законодательно установленные обязательные безвозмездные платежи физических и юридических лиц государству

В *материальном смысле* налог- это определенная сумма денег, подлежащая передаче налогоплательщиком государству в обусловленные срок и в установленном порядке

Как *экономическая категория* - это денежное (имущественное) отношение, опосредующее одностороннее движение стоимости от плательщика к государству

Совокупность установленных налогов, а также принципов, форм и методов их установления, изменения, отмены, взимания и контроля образуют налоговую систему государства.

Функции налогов

- 1** **Фискальная** – обеспечение финансирования государственных расходов
- 2** **Распределительная (социальная)** – перераспределение доходов между соц. слоями
- 3** **Регулирующая** – государственное регулирование экономики
- 4** **Социально-воспитательная** – сдерживание производства и потребления вредной продукции
- 5** **Конкретно-учетная** – учет доходов граждан, предприятий и организаций

В РФ различаются налоги трех видов: федеральные, региональные и местные. Перечень налогов каждого из видов установлен Налоговым кодексом РФ.

Федеральные налоги и сборы	Региональные налоги	Местные налоги и сборы
<ul style="list-style-type: none"> •налог на добавленную стоимость •акцизы •налог на доходы физических лиц •налог на прибыль организаций •налог на добычу полезных ископаемых •водный налог •сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов •государственная пошлина •налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья 	<ul style="list-style-type: none"> •налог на имущество организаций •налог на игорный бизнес •транспортный налог 	<ul style="list-style-type: none"> •земельный налог •налог на имущество физических лиц •торговый сбор

Под сбором понимается обязательный взнос, взимаемый с организаций и физических лиц, уплата которого является одним из условий совершения в отношении плательщиков сборов государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами юридически значимых действий, включая предоставление определенных прав или выдачу разрешений (лицензий), либо уплата которого обусловлена осуществлением в пределах территории, на которой введен сбор, отдельных видов предпринимательской деятельности.

Акциз – вид косвенного налога, взимаемого в цене товара или тарифа на услугу.

Помимо налогов все предприятия и индивидуальные предприниматели уплачивают страховые взносы, под которыми понимаются обязательные платежи на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование, взимаемые с организаций и физических лиц в целях финансового обеспечения реализации прав застрахованных лиц на получение страхового обеспечения по соответствующему виду обязательного социального страхования.

В настоящее время существует пять основных системы налогообложения:

1. Традиционная – общая система налогообложения – ОСНО.
2. Упрощенная система налогообложения – УСН.
3. **Налог на профессиональный доход – НПД.**
4. Единый сельскохозяйственный налог – ЕСХН.
5. Патентная система налогообложения – ПСН.

Чтобы выбрать налоговый режим, следует учесть и проанализировать ряд показателей: сферу деятельности, численность компании, планируемый доход, балансовую стоимость имущества, запросы клиентов.

Если в заявлении о постановке на учет в ФНС не указать систему налогообложения, по умолчанию будет присвоена ОСНО. Связано это с тем, что на этой системе могут работать абсолютно все организации и ИП. Учет на общей системе очень трудоемкий, нужно учесть массу нюансов, чтобы соблюсти законодательство. Налоговая нагрузка также будет довольно высокой.

Однако для крупных компаний с высокими доходами и большим штатом ОСНО — это единственный доступный вариант.

В отношении ЕСХН необходимо сделать оговорку: предприятие может воспользоваться этой системой только в том случае, если является сельхозтоваропроизводителем, т. е. производит и перерабатывает сельхозпродукцию. Если компания с сельским хозяйством не связана, применить ЕСХН она не сможет.

Также имеются ограничения в части осуществляемых видов деятельности и для ЕНВД, применение которой ограничивается еще и масштабами деятельности налогоплательщика. Поэтому наиболее широко юрлицами используются ОСН и УСН.

Единственной системой, возможной для применения всеми без исключения российскими налогоплательщиками (предприятия и ИП) является традиционная система налогообложения (ОСНО). Какие-либо ограничения для ее применения отсутствуют, но и особых выгод она не имеет — придется нести налоговое бремя в полном объеме, уплачивая все предусмотренные законодательством налоги (в т. ч. обязательные для ОСНО НДС, налог на прибыль, налог на имущество).

УСН имеет ряд ограничений для применения, связанных как с масштабами бизнеса, так и с видами осуществляемой деятельности.

Таким образом, самая доступная система для предприятия — ОСНО, а допустимые системы налогообложения для предприятия — ОСНО, УСН и ЕСХН. При этом применение упрощенки, единого налога на вмененный доход или сельхозналога возможно только при определенных условиях.

Каждая система имеет свои плюсы и минусы, поэтому выбор следует делать исходя только из особенностей своего бизнеса, количества работников, сферы и общего оборота средств.

Режим налогообложения	Налоги, уплачиваемые на данном режиме
Основная система налогообложения (ОСН) Присваивается всем юридическим лицам и ИП по умолчанию.	На ОСНО уплачивается НДС, налог на прибыль (для юрлиц) или НДФЛ (для ИП), налог на имущество.
Упрощенная система налогообложения (УСН)	При УСН уплачивается единый налог, заменяющий налог на прибыль (или НДФЛ для ИП), НДС и налог на имущество. Существует два вида УСН, в зависимости от выбранной базы для расчета налога: «доходы» или «доходы минус расходы».
Патентная система налогообложения (ПСН)	ПСН применяется только к индивидуальным предпринимателям. Налог на ПСН рассчитывается от потенциального дохода, который устанавливает местное законодательство для каждого вида деятельности.
Налог на профессиональный доход	Иначе говоря, налог для самозанятых. Эта система применяется для ИП без сотрудников или самозанятых физических лиц, которые работают по договору подряда и т. д. Налог рассчитывается от полученного дохода. При этом, доход от физлиц и юрлиц облагаются разными ставками.
Единый сельскохозяйственный налог (ЕСХН)	Единый сельскохозяйственный налог применяется только к сельхозпроизводителям. Рассчитывается он от разницы доходов и расходов сельхозпроизводителя.

Применять общую систему налогообложения выгодно: если большая часть партнеров, находится на ОСНО и тем самым заинтересована во «входном» Налоге на добавленную стоимость (НДС); при импорте товаров на территорию РФ (уплачиваемый при ввозе товаров НДС можно заявить к вычету); основная часть деятельности связана с оптовой торговлей; организация является льготником по налогу на прибыль (например, образовательные учреждения).

Упрощенная система налогообложения (УСН) – это один из налоговых режимов, который подразумевает особый порядок уплаты налогов и ориентирован на представителей малого и среднего бизнеса.



Общие условия применения упрощенной системы налогообложения организаций и ИП

Отдельные условия для организаций:

1. Доля участия в ней других организаций не может превышать **25%**
2. Запрет применения УСН для организаций, у которых есть филиалы
3. Организация имеет право перейти на УСН, если по итогам девяти месяцев того года, в котором организация подает уведомление о переходе, ее доходы не превысили 112,5 млн. рублей.

Два варианта перехода на УСН:

1. **Переход на УСН одновременно с регистрацией ИП, организаций**

Уведомление может быть подано вместе с пакетом документов на регистрацию. Если Вы этого не сделали, то у Вас есть еще 30 дней на размышление.

2. **Переход на УСН с иных режимов налогообложения**

Переход на УСН возможен только со следующего календарного года. Уведомление необходимо подать не позднее 31 декабря.

В чём суть патентной системы налогообложения (ПСН).

Патент — это право вести бизнес на ограниченной территории. На один вид деятельности выдают один патент.

Получить патент можно на любой срок от 1 до 12 месяцев в рамках календарного года.

Перейти на патент имеют право только ИП. Среднее количество сотрудников занятых в патентной деятельности не должно превышать 15 человек, а общие доходы — 60 млн рублей в год.

Список видов деятельности, на которые можно получить патент, указан в статье 346.43 НК РФ. Однако с 2021 года этот перечень из обязательного стал рекомендованным, поэтому ориентироваться надо на законы субъектов РФ, в которых указаны патентные направления бизнеса для конкретной территории. И хотя многие региональные законы полностью дублируют список статьи 346.43 НК РФ, но могут быть и исключения. Организации занимающиеся, кадастровыми, землеустроительными и геодезическими работами не имеют право применять патентную систему налогообложения, так как эти виды работ не попадают под действие патента.

2.2 Налогообложение недвижимости

2.2.1 Земельный налог

Земельный налог устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования, в том числе праве безвозмездного срочного пользования, или переданных им по договору аренды.

Объект налогообложения	Не признаются объектом налогообложения
<ul style="list-style-type: none">• Земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог	<ul style="list-style-type: none">• земельные участки, изъятые из оборота• земельные участки, ограниченные в обороте, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками• земельные участки из состава земель лесного фонда• земельные участки, ограниченные в обороте, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда• земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого земельного участка.

Налоговая база в отношении земельного участка, находящегося на территориях нескольких муниципальных образований (на территориях муниципального образования и городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя), определяется по каждому муниципальному образованию (городам федерального значения Москве, Санкт-Петербургу и Севастополю). При этом налоговая база в отношении доли земельного участка, расположенного в границах соответствующего муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), определяется как доля кадастровой стоимости всего земельного участка, пропорциональная указанной доле земельного участка.

Изменение кадастровой стоимости земельного участка в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в ЕГРН, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

Налогоплательщики-организации определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений ЕГРН о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Для налогоплательщиков - физических лиц налоговая база определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Налоговая база по земельному налогу может быть уменьшена на величину кадастровой стоимости 600 квадратных метров площади земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении налогоплательщиков, относящихся к **ОДНОЙ** из категорий граждан, указанных в НК РФ.

Уменьшение налоговой базы (налоговый вычет) производится в отношении одного земельного участка по выбору налогоплательщика.

Уведомление о выбранном земельном участке, в отношении которого применяется налоговый вычет, представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору не позднее 31 декабря года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого в отношении указанного земельного участка применяется налоговый вычет. Уведомление о выбранном земельном участке может быть представлено в налоговый орган через многофункциональный центр предоставления государственных или муниципальных услуг.

В случае, если при применении налогового вычета налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) и не могут превышать указанные в Налоговому Кодексу значения.

2.2.2 Налог на имущество организаций

Налогоплательщиками налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения.

Объектами налогообложения признаются:

1) недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств.

2) недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации и принадлежащее организациям на праве собственности или праве хозяйственного ведения.

Не признаются объектами налогообложения:

1) земельные участки и иные объекты природопользования (водные объекты и другие природные ресурсы);

2) имущество, принадлежащее на праве оперативного управления федеральным органам исполнительной власти и федеральным государственным органам, в которых законодательством Российской Федерации предусмотрена военная и (или) приравненная к ней служба, используемое этими органами для нужд обороны, гражданской обороны, обеспечения безопасности и охраны правопорядка в Российской Федерации;

3) объекты, признаваемые объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4) ядерные установки, используемые для научных целей, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и хранилища радиоактивных отходов;

5) ледоколы, суда с ядерными энергетическими установками и суда атомно-технологического обслуживания;

6) космические объекты;

7) суда, зарегистрированные в Российском международном реестре судов;

8) суда, зарегистрированные в Российском открытом реестре судов лицами, получившими статус участника специального административного района в соответствии с Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 291-ФЗ "О специальных административных районах на территориях Калининградской области и Приморского края";

9) воздушные суда, зарегистрированные в Государственном реестре гражданских воздушных судов лицами, получившими статус участника специального административного района в соответствии с Федеральным законом от 3 августа 2018 года N 291-ФЗ "О специальных административных районах на территориях Калининградской области и Приморского края".

Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода.

Налоговая база определяется отдельно в отношении каждого объекта недвижимого имущества, а также в отношении имущества, входящего в состав Единой системы газоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 31 марта 1999 года N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации".

Налоговая база определяется налогоплательщиками самостоятельно.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

4) жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов вышеуказанного недвижимого имущества, может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Организация в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, уплачивает налог (авансовые платежи по налогу) в бюджет по месту нахождения каждого из указанных объектов недвижимого имущества в сумме, определяемой как произведение налоговой ставки, действующей на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, на которой расположены эти объекты недвижимого имущества, и кадастровой стоимости (одной четвертой кадастровой стоимости) этого имущества.

Изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и настоящим пунктом.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

2.2.3 Налог на имущество физических лиц

Налогоплательщиками налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения.

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) следующее имущество:

- 1) жилой дом;
- 2) квартира, комната;
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

Дома и жилые строения, расположенные на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года.

В отношении объекта налогообложения, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого объекта.

Изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

Налоговая база в отношении квартиры, части жилого дома определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры, части жилого дома.

Налоговая база в отношении комнаты, части квартиры определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты, части квартиры.

Налоговая база в отношении жилого дома определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома.

Налоговая база в отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы один жилой дом, определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на один миллион рублей.

Налоговый вычет, предусмотренный НК РФ, предоставляется в отношении **ОДНОГО объекта налогообложения каждого вида** (квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть жилого дома).

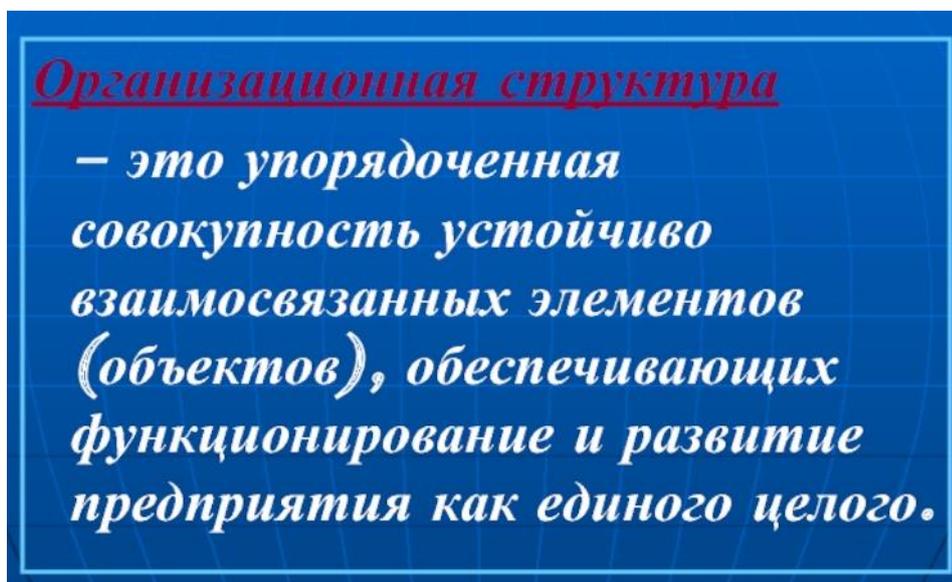
Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Тема 3 Управление кадастровым и землеустроительным предприятием

3.1 Организационная структура кадастровой организации

Непрерывный поиск наиболее прогрессивных организационно-производственных форм кадастровых предприятий и организаций направлен на создание таких систем, которые позволили бы сочетать современные жесткие требования заказчика к техническому уровню и качеству объектов, растущую степень индивидуализации их запросов с минимизацией стоимости и сроков реализации проектов.

Организационная структура – это база для выполнения функций управления предприятием.



Под ней также понимают состав, подчиненность, взаимодействие и распределение работ между отдельными сотрудниками и целыми подразделениями.

Говоря простым языком, организационная структура предприятия – это совокупность подразделений, а также управленцев во главе с руководителем. Масштабы, разнообразие и сложность работ, входящих в проект, диктуют повышенные требования к организационно-производственной структуре предприятия – исполнителя работ, которая направлена на объединение в работе над проектом специалистов разных направлений, координацию их деятельности и обеспечение управляемости производственного процесса:

- возраст организации (чем моложе компания, тем проще ее организационная структура);
- организационно-правовая форма (АО, ООО, ИП, ...);
- сфера деятельности;
- масштаб компании (количество сотрудников, отделов и проч.);
- технологии, задействованные в работе компании;
- связи внутри и за пределами фирмы.

Конечно, при рассмотрении организационной структуры управления необходимо принимать во внимание и такие особенности компании, как уровни взаимодействия. Например, то как взаимодействуют между собой отделы фирмы, сотрудники с сотрудниками и даже сама организация с внешней средой.

Кадастровая организация или предприятие, осуществляющее производство работ по переоформлению и регистрации прав на объекты недвижимости, сталкивается с задачами, правильное решение которых в первую очередь зависит от выбора рациональной организационно-производственной структуры. К ним можно отнести:

- широкий спектр работ (геодезических, картографических и др.), входящих в проект, определяет потребность в привлечении специалистов разных направлений, формирование из них единой команды проекта за счет установления схемы взаимодействий;

- своевременность осуществления проекта, диктует необходимость параллельного выполнения нескольких видов работ, что определяет потребность в оперативном маневрировании трудовыми ресурсами;
- четкое разграничение полномочий в области управления проектом, с одной стороны, возлагающее решение конкретных производственных задач на специалистов данного направления, а с другой стороны, координирующее деятельность предприятия для достижения конечной цели проекта.

Давайте познакомимся с типами организационных структур поближе.



Линейная структура.

Линейная структура – самая простая из всех существующих разновидностей структур управления предприятием.

В этой структуре во главе каждого подразделения находится руководитель, наделенный всеми полномочиями, единолично отвечающий за работу подчиненных звеньев. Его решения, передаваемые по цепочке сверху вниз обязательны для выполнения всеми нижестоящими звеньями. Т.е. все в организации связано вертикально. Сам руководитель в свою очередь подчинен вышестоящему руководителю.

Принцип единоначалия предполагает, что подчиненные выполняют распоряжения только одного руководителя. Вышестоящий орган не имеет права отдавать распоряжения каким-либо исполнителям, минуя их непосредственного руководителя.

Основным признаком линейной структуры управления является наличие исключительно линейных связей, что обуславливает все ее плюсы и минусы.

Линейно-штабная.

Если небольшая фирма, которая использовала линейную структуру управления развивается, то и ее организационная структура меняется и превращается в линейно-штабную.

Вертикальные связи остаются на месте, однако, у руководителя появляется так называемый «штаб» — группа людей, выполняющая роль советников.

Штаб не имеет полномочий отдавать распоряжений исполнителям, однако, он оказывает сильное влияние на руководителя. На основании решений штаба формируются и управленческие решения

Функциональная структура управления.

Если в линейную структуру управления внести прямые и обратные функциональные связи между различными структурными единицами, то она превратится в функциональную. Наличие в этой структуре функциональных связей позволяет различным отделам контролировать работу друг друга. Плюс ко всему, появляется возможность активного включения в структуру управления различных обслуживающих служб. Например, Службу по обеспечению работоспособности производственного оборудования, Службу технического контроля и т. п. Так же появляются неформальные связи на уровне

структурных блоков.

При функциональной структуре общее руководство осуществляется линейным руководителем через руководителей функциональных органов. При этом руководители специализируются по отдельным управленческим функциям. Функциональные подразделения имеют право давать указания и распоряжения нижестоящим подразделениям. Выполнение указаний функционального органа в пределах его компетенции обязательно для производственных звеньев.

Линейно-функциональная структура управления.

Основу линейно-функциональных структур составляет, помимо линейных принципов руководства, специализация управленческой деятельности по функциональным подсистемам компании (маркетинг, исследования и разработки, производство, финансы и экономика, персонал и т. п.). По каждой функциональной подсистеме формируется иерархия служб, пронизывающая всю компанию сверху донизу.



Дивизионная (продуктовая) структура управления.

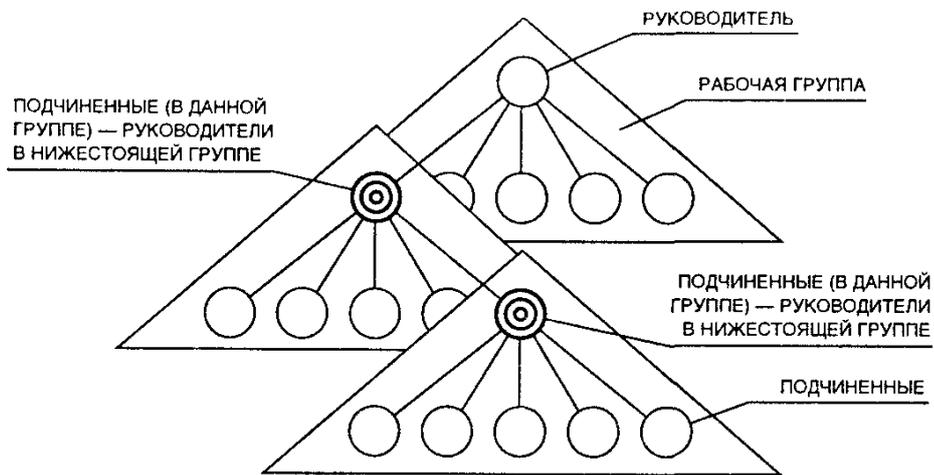
Дивизион - крупное структурное подразделение предприятия, обладающее большой самостоятельностью за счет включения в себя всех необходимых служб.

Необходимо заметить, что иногда дивизионы принимают форму дочерних предприятий фирмы, даже юридически оформляются, как отдельные юридические лица, на деле же являясь составными частями одного целого.



Бригадная (кросс - функциональная) структура управления.

Основой этой структуры управления является организация работ по рабочим группам (бригадам).



Переход к бригадным структурам обычно требует значительной подготовки. Это, прежде всего связано с распределением всего персонала по группам (бригадам), число членов в которых невелико (обычно до 10-15 человек). Бригаду возглавляет освобожденный руководитель, характер его работы определяется концепцией бригадной работы, в которой поощряются взаимопомощь, взаимозаменяемость, личная ответственность, ориентация на запросы потребителей

Проектная структура управления.

Основным принципом построения проектной структуры является концепция проекта, под которым понимается любое целенаправленное изменение в системе, например, освоение и производство нового изделия, внедрение новых технологий, строительство объектов и т. д.

Деятельность предприятия рассматривается как совокупность выполняемых проектов, каждый из которых имеет фиксированное начало и окончание. Под каждый проект выделяются трудовые, финансовые, промышленные и т. д. ресурсы, которыми распоряжается руководитель проекта.



Каждый проект имеет свою структуру, и управление проектом включает определение его целей, формирование структуры, планирование и организацию работ, координацию действий исполнителей. После выполнения проекта структура проекта распадается, ее компоненты, включая сотрудников, переходят в новый проект или увольняются (если они работали на контрактной основе). По форме структура управления по проектам может соответствовать как бригадной (кросс-функциональной) структуре, так и дивизионной структуре, в которой определенный дивизион (отделение) существует не постоянно, а на срок выполнения проекта.

Матричная структура управления.

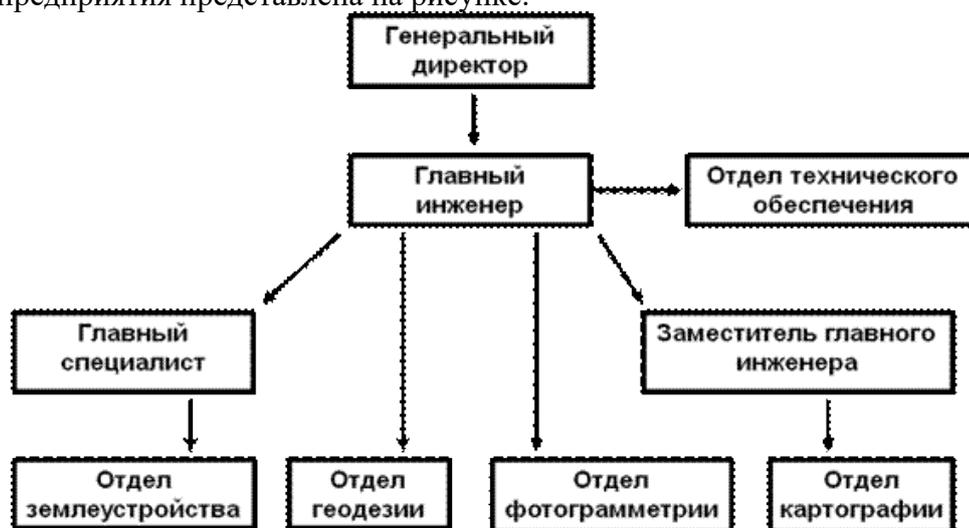
В больших организациях рекомендуется применять матричную систему управления, которая сформирована на принципе двойного подчинения персонала.

Главная цель внедрения матричной структуры — повысить эффективность взаимодействия разных отделов фирмы, чтобы быстрее реализовать поставленные задачи.

Фактически матрица является отображением пересечения проектной системы с функциональной. По горизонтали формируется управление индивидуальными программами, продуктами или проектами, а по вертикали организуется контроль по линейным и функциональным структурным отделам.



Принципиальная схема организационно-производственной структуры кадастровой организации или предприятия представлена на рисунке.



Главным руководителем организации является генеральный директор, в компетенции которого находится решение наиболее общих (стратегических) вопросов, таких как: заключение контрактов на производство работ, утверждение и разработка элементов штатного расписания, привлечение к работе руководителей высшего звена управления, решение прочих задач, касающихся развития производства и определения специализации производства в конкретных условиях рынка. Генеральный директор является высшим звеном централизованного управления производством.

Решение общих производственных задач находится в компетенции главного инженера предприятия, который, напрямую подчиняясь генеральному директору, решает следующие задачи:

- определяет потребности и обеспечивает производство необходимыми, в том числе трудовыми, ресурсами;
- осуществляет руководство и контроль работ через подчиненных ему руководителей производственных подразделений;
- разрабатывает штатное расписание и осуществляет контроль использования трудовых ресурсов на основе календарных отчетов руководителей производственных подразделений.

Главный инженер является элементом функциональной структуры, занимая позицию линейного руководителя производством. Именно он принимает решение о передаче работ над проектом тому или иному подразделению фирмы, найме или сокращении исполнителей по представительству руководителя подразделения. В большинстве случаев главный инженер берет на себя руководство, так называемым, техническим отделом предприятия, главной задачей которого является обеспечение производственного процесса средствами производства (компьютеры, геодезические приборы и др.) и их эксплуатация (наладка, текущий ремонт), разработка программного обеспечения, создание локальных сетей предприятия, обучение персонала методам работы на используемой технике и прочие вспомогательные функции.

В функции заместителя главного инженера входит руководство технической частью землеустроительного проекта, которая заключается в производстве конкретной продукции

определенного содержания, качества и количества. Он же отслеживает соответствие требованиям материалов, являющихся конечным результатом деятельности конкретного подразделения над проектом и исходными данными для подразделения, выполняющего определенный вид работ. При производстве кадастровых работ основная часть технической работы: изготовление чертежей, планов, обзорных карт, составление экспликаций, описаний границ, ложится на картографический отдел, который в виду этого напрямую подчиняется заместителю главного инженера. Остальные подразделения, не подчиняясь ему напрямую, согласовывают тем или иным образом свою деятельность с ним.

Главный специалист организации разрабатывает общие задачи в рамках конкретного проекта и способы их решения, определяя тем самым методологию производственного процесса. Работы по переоформлению и регистрации прав на земельные участки являются по существу в рамках предприятия кадастровым проектом. В виду этого, должность главного специалиста, в большинстве случаев, занимает руководитель землеустроительного отдела. Именно он определяет требования к составу, виду, качеству продукции, производимой различными подразделениями предприятия.

Не являясь напрямую руководителями всех производственных подразделений, заместитель главного инженера и главный специалист, осуществляют свои властные полномочия через главного инженера предприятия, обеспечивая тем самым, согласованность деятельности всех производственных подразделений. Совместная деятельность этих трех руководителей, являющихся элементами различных производственных структур, может образовывать и третий вид организационно-производственной структуры предприятия. В случае наступления непредвиденных обстоятельств, срывающих выполнение проекта, и требующих оперативного принятия управленческих решений, главный инженер может делегировать ряд своих полномочий заместителю и главному специалисту и образовать тем самым, так называемую, структуру проектного управления. Являясь руководителями основных производственных подразделений и имея в своих руках всю полноту власти, согласованными действиями они выводят деятельность по осуществлению проекта вновь на оптимальный уровень.

Крупная кадастровая организация или предприятие осуществляет, как правило, деятельность над несколькими проектами одновременно. Исходя из этого, некоторую особенность, по сравнению с другими отделами, имеет землеустроительный отдел, в его состав обычно включается несколько ведущих специалистов. Подчиняясь напрямую руководителю землеустроительного отдела (главному специалисту), ведущие специалисты координируют и контролируют работы над конкретными проектами. Кроме того, для выполнения технических работ по изготовлению землеустроительных дел, и другой землеустроительной документации в отделе имеются техники и инженеры низших категорий.

Исходя из требований закона «О кадастровой деятельности» предприятие, выполняющее кадастровые работы должно иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров. Следует учитывать, что кадастровый инженер это не профессия, а квалификация. Получить ее, в соответствии с законом «О кадастровой деятельности», может любой человек, имеющий высшее или среднее профессиональное образование определенных специальностей, утвержденных Министерством экономического развития России, и успешно сдавший экзамен на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера.

Для того, чтобы не допустить дилетантов в эту сферу, государство дало исключительные полномочия квалифицированным участникам рынка — кадастровым инженерам, которые должны знать законодательство в сфере земельных и гражданских отношений, владеть геодезией и картографией, обязаны соблюдать определенные требования и стандарты при выполнении кадастровых работ. При нарушении законодательства кадастровый инженер несет персональную ответственность.

В соответствии с законом о кадастровой деятельности (ст.29. пункт 15), кадастровый инженер исключается из СПО кадастровых инженеров при принятии в течении календарного года органом регистрации прав решений об отказе в осуществлении кадастрового учета или регистрации прав, если не устранены причины, препятствующие учету, если суммарное количество таких решений составляет 25% и более от общего количества решений о кадастровом учете, а также за количество допущенных ошибок. Если за последние 3 года деятельности кадастрового инженера вынесено десять и более решений, которые предписывают устранить ошибки в сведениях ЕГРН, связанных с определением месторасположения границ земельных участков, зданий, помещений, сооружений

(реестровых ошибок), то кадастровый инженер исключается из СРО кадастровых инженеров, а его квалификационный аттестат будет аннулирован. Таким образом, цена допущенной ошибки слишком высока.

Необходимо также учитывать, что кадастровые инженеры являются основными источниками информации для федеральной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости, поэтому, чем качественнее они работают, тем актуальнее и достовернее будут сведения ЕГРН.

Кроме того, институт кадастровых инженеров призван сформировать конкурентную среду, снизить стоимость кадастровых работ и повысить качество подготавливаемых кадастровыми инженерами документов.

3.2 Организация оплаты труда

Оплата труда – это система отношений, связанных с обеспечением установления и осуществления работодателем выплат работникам за их труд в соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами о труде, коллективными договорами, соглашениями, локальными нормативными актами и трудовыми договорами (контрактами).

ТК РФ в ст.129 синонимизирует понятия «оплата труда» и «зарботная плата» и определяет их как совокупность из трёх элементов:

1. вознаграждения за труд	основная (обязательная) часть
2. компенсационных	
3. стимулирующих выплат	дополнительная часть

Однако стоит учесть, что не все составляющие обязательны к выплате сотруднику.

Зарботок за месяц не может быть ниже уровня МРОТ (минимальный размер оплаты труда, в 2020 г. он составляет 12130 рублей), установленного Правительством, и включает в себя надбавки за сложность работы и особые условия (работы в выходные дни и т.п.). А вот стимулирование остаётся на усмотрение работодателя и начисляется, только если сотрудник качественно выполнил свою работу, по мнению работодателя.

В итоге получается, что понятие оплаты труда шире, чем понятие зарботной платы, т.к. представляет собой перечень всех элементов, из которых впоследствии собирается зарботная плата конкретного работника.

Каким образом выплачивать зарботную плату каждый работодатель решает самостоятельно, учитывая минимальные установления ТК.

Ст. ст. 23 и 132 ТК устанавливают невозможность дискриминации работников при равной квалификации, выработке и качестве работы труда. Это значит, что нельзя устанавливать различную оплату за одинаковый труд (составление штатного расписания).

Штатное расписание — нормативный документ предприятия, оформляющий структуру, штатный состав и численность организации с указанием размера зарботной платы в зависимости от занимаемой должности.

Штатное расписание может быть полезным для хозяйствующего субъекта, выполняя следующие задачи:

1. В нем прописывают структуру компании, отделы, подразделения. Заглянув в него, можно сразу получить представление о системе подразделений фирмы.
2. Заключает в себе информацию о полной численности сотрудников во всей компании, в каждом подразделении, о том, сколько содержится штатных единиц каждой должности.
3. Дает сведения о том, какая система зарботной платы была принята у персонала каждого отдела и т.д.
4. Закрепляет суммы надбавок персоналу.
5. Посредством этой бумаги можно легко отследить количество вакантных должностей.

		Унифицированная форма № Т-3 Утверждена Постановлением Госкомстата России от 05.01.2004 № 1		Код 0301017					
ООО «Ромашка» наименование организации				Форма по ОКПО по ОКПО					
ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ		Номер документа 1	Дата составления 10.01.2020	УТВЕРЖДЕНО					
на период с 10 января 2020 г.		Приказом организации от 10 января 2020 г. № 2		Штат в количестве 23 единиц					
Структурное подразделение наименование	код	Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) и пр. руб.	Надбавки, руб.	Всего, руб. (гр. 5+гр. 6 +гр. 7+гр. 8 +гр. 4)	Примечание		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Директор	1	50 000	10000			60000	
		Секретарь	1	20 000	2000				
		Главный бухгалтер	1	45 000	6000			51000	
		Специалист по кадрам	1	30 000	2000			32000	
		Инженер	5	35 000				175000	
		Инженер-геодезист	3	35 000				105000	
		Инженер-картограф	2	35 000				70000	
		Техник	3	18 000				54000	
		Оценщик	3	35 000				105000	
		Помощник оценщика	3	20 000				60000	
Итого			23	323000	20000			343000	
Руководитель кадровой службы		Специалист по кадрам должность		личная подпись		Иванова В.А. расшифровка подписи			
Директор		Петров А.И. расшифровка подписи		личная подпись		расшифровка подписи			

Соответственно работодатель должен применять единые параметры при назначении заработной платы. Вариация таких параметров представляет собой систему оплаты труда. Она должна базироваться на нормах законов и не ухудшать положение работника по сравнению с ними.

Не стоит путать понятие «система оплаты» и «форма оплаты» — они не идентичны, хотя в литературе и заменяют друг друга.

Система – это совокупность правил оплаты труда. Форма – это одно из этих правил.

Ст. 131 ТК РФ закрепляет две формы, в которых может быть оплачен труд: денежная и неденежная.

Выплата заработной платы производится в денежной форме в валюте Российской Федерации (в рублях). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, выплата заработной платы может производиться в иностранной валюте.

Доля заработной платы, выплачиваемой в неденежной (натуральной) форме, не может превышать 20 процентов от начисленной месячной заработной платы.

Выплата заработной платы в натуральной форме является обычной или желательной в данных отраслях промышленности, видах экономической деятельности или профессиях (например, такие выплаты стали обычными в сельскохозяйственном секторе экономики);

При выплате работнику заработной платы в натуральной форме должны быть соблюдены требования разумности и справедливости в отношении стоимости товаров, передаваемых ему в качестве оплаты труда, т.е. их стоимость во всяком случае не должна превышать уровень рыночных цен, сложившихся для этих товаров в данной местности в период начисления выплат.

Выплата заработной платы в форме долговых обязательств, расписок, а также в виде спиртных напитков, наркотических, ядовитых, вредных и иных токсических веществ, оружия, боеприпасов и других предметов, в отношении которых установлены запреты или ограничения на их свободный оборот, не допускается.

Системы оплаты труда

Система оплаты труда (СОТ) – это документально оформленная «инструкция» о том, как начислять заработную плату сотруднику за конкретно отработанный период, содержащая полный перечень параметров начисления и удержания денежных средств.

Работодатель в зависимости от характера хозяйственной деятельности с помощью заработной платы может повысить выработку и/или снизить издержки. Для этого надо выбрать рациональные системы оплаты труда.

Существует 3 основных системы, подразделяющиеся на множество видов. Для наглядности все они представлены в таблице ниже.

1. Тарифная система	Повременная	<ul style="list-style-type: none"> • простая повременная, • повременно-премиальная, • окладная.
	Сдельная	<ul style="list-style-type: none"> • прямая сдельная, • сдельно-прогрессивная, • сдельно-премиальная, • косвенно-сдельная, • аккордная индивидуальная, • аккордная коллективная.
2. Бестарифная		
3. Смешанная		<ul style="list-style-type: none"> • система «плавающих» окладов, • комиссионная, • дилерский механизм.

Тарифная система оплаты труда

Тарифная СОТ самая распространённая, применяется и госорганами, и коммерческими организациями. В её основе лежит ранжирование заработной платы сотрудников в зависимости от их квалификации, стажа работы, приобретённых навыков, выработки, условий и характера труда. В государственных учреждениях применяется Единая тарифная сетка. В коммерческих – схожие с ней документы, утверждённые с учётом мнения профсоюзного органа.

Тарификация регулируется законодательно для многих отраслей деятельности.

Выделяют два вида тарифной системы: *сдельную и повременную*.

Повременная форма оплаты труда

Повременная СОТ применяется на тех предприятиях, где нет необходимости или возможности нормировать выработку. В рабочие функции сотрудников не входит производство товаров или услуг, поэтому оптимально – выплачивать заработную плату за время, а не за объём работы. Практически весь административно-хозяйственный персонал «сидит» на этой СОТ. Оплата труда будет производиться исходя из квалификации сотрудника и фактически отработанного времени в учётном периоде.

Особенности расчёта зарплаты при разных видах повременной СОТ:

1. **При простой** повременной СОТ оплачивается время, отработанное в периоде. Периодами могут признаваться: часы, дни, месяцы и вариации этих периодов.

2. **При премиальной** – к зарплате за время добавляется премия за качество работы, исчисляемая в % от оклада по ставке. Премия может носить разовый характер или применяться на постоянной основе.

3. **При окладной** – работник вправе рассчитывать на ежемесячную зарплату в том размере, как она установлена в трудовом договоре. При достижении определённой квалификации (определяемой субъективно работодателем) оклад может быть повышен.

Сдельная система оплаты труда

Сдельная СОТ применяется организациями, которые предоставляют услуги, выполняют работы или же производят товар. Их прибыль напрямую зависит от скорости работы сотрудников, поэтому выгодно платить не за единицу времени, а за единицу выработки. Формула выплаты такова:

сколько сделал – столько получил. Количество продукта умножается на цену за единицу (на сдельную расценку). Такая СОР стимулирует сотрудников постоянно повышать выработку и качество работы. Второй показатель не менее важен, т.к. расчёт зарплаты производится по итогам периода строго после анализа работы. Т.е. если Петров произведёт 200 деталей, из которых 100 будут негодными, оплатят только 100.

Основанием начисления заработной платы будут документы, подтверждающие выполнение сотрудниками личного производственного плана. Для того, чтобы облегчить подсчёт и минимизировать ошибки необходимо тщательно продумать систему учёта показателей сотрудников.

Как оплачивается труд при разных видах сдельной СОР

При прямой — оплата производится за количество единиц выработки по одинаковой цене за каждую.

При прогрессивной – сдельная расценка повышается за каждую единицу сверх плана.

При премиальной – к зарплате, рассчитанной по прямой сдельной системе, добавляется премия за выполнение плана, сжатие сроков, отсутствие брака, экономность расхода материала и т.п.

При косвенной оплачивается труд вспомогательного персонала, размер оплаты установлен в процентах от зарплаты основного работника.

Косвенно–сдельная оплата

Труда оплачивается для повышения производительности труда рабочих, обслуживающих оборудование и рабочие места. Труд их оплачивается по расценкам из расчёта количества продукции, произведённой основными рабочими, которые они обслуживают:

При аккордной зарплата начисляется за комплексное выполнение плана в общем, единица выработки в этом случае роли не играет. Различают:

- индивидуально-сдельную СОР – зарплата за достижение собственных показателей;
- коллективную – зарплата одного человека зависит от успешного достижения поставленных целей всем коллективом. Данная система развивает командный дух в коллективе.

Аккордная система оплаты труда

При аккордной системе оплаты труда заработок устанавливается на весь объём работы, а не на отдельную операцию. При этом устанавливается предельный срок выполнения работы.

Расчёт с работниками производится, как правило, после выполнения всех работ. Если планируется выполнение работы в длительные сроки, может быть выплачен аванс.

Практикуется премирование за сокращение сроков выполнения заданий.

Используется данная система в тех случаях, когда труд не поддается нормированию: при строительных, ремонтных работах и т. п.

MyShared

Бестарифная система оплаты труда

Бестарифная система – это особенная методика расчета величины вознаграждений трудящихся, при которой не применяются фиксированные оклады либо расценки. Сумма зарплаты за выбранный временной отрезок определяется количеством средств, которые работодатель может позволить направить на оплату услуг трудящихся (размером ФОТ), а также личным вкладом в общие результаты каждого участника трудовых отношений.

Таким образом, персонал оказывается заинтересованным в достижении максимально высокой прибыльности фирмы. Повышается интерес и к росту интенсивности именно своего труда – ведь оплата распределяется пропорционально личному участию в результате.

При этом не имеет значения, насколько большой у работника стаж, престижное ли у него образование и высока ли его квалификация.

Такая система обычно используется в маленьких частных фирмах или для расчета зарплаты определённых групп сотрудников.

Другие названия бестарифной системы

Суть этой модели расчетов заключается в сугубо индивидуальном подходе к оценке труда сотрудников фирмы. Зарплата работника зависит здесь от нескольких составляющих:

- Итог функционирования фирмы за период (в качестве него может использоваться выручка либо прибыль, а также объем выпущенной (реализованной) продукции, количество оказанных услуг и т.д.);
- Размер суммы, которая направляется на оплату услуг персонала (ФОТ);
- Размер штата организации;
- КТУ (коэффициент трудового участия каждой единицы персонала).

В обязанности работодателя входит обеспечение прозрачности выбранной системы – то есть донести до сотрудников ее суть. Работник должен знать, из каких элементов складывается его зарплата и что влияет на ее размер. Информирование сотрудников осуществляется путем прописывания особенностей бестарифной системы в трудовых договорах и соглашениях.

В чем отличие бестарифной системы от других систем оплаты труда.

Бестарифная система имеет множество отличий от своей тарифной вариации:

1. Отсутствие фиксированных расценок: тарифов, окладов. Размер вознаграждения по итогам месяца зависит от того, насколько эффективен был в это время труд сотрудника и как его усилия повлияли на общие финансовые показатели. Казалось бы, сдельная и повременная системы тоже соответствуют этому определению (чем больше товаров произвел – тем больше получил). Но они не являются бестарифными, ведь при их использовании устанавливаются твердые неизменяемые годами расценки за единицу изготовленного изделия или отработанный час.

2. Элементы бестарифной системы могут меняться очень часто (иногда перемены происходят каждый месяц).

3. При бестарифном варианте применяется индивидуальный подход: с помощью системы коэффициентов учитывается личный вклад каждого сотрудника в полученный за месяц результат. То есть, в отличие от тарифной системы, здесь определяющим фактором является эффективность сотрудника.

4. На размер месячного вознаграждения трудящихся напрямую влияет финансовый результат фирмы за этот период. Чем больше прибыль, тем больше окажется фонд оплаты труда и тем, соответственно, на большую зарплату могут претендовать задействованные в трудовых отношениях лица.

Виды бестарифной системы оплаты труда, сфера применения

Разработано несколько видов бестарифного варианта расчета трудовых поощрений:

- Коллективная – величина ФОТ ставится в прямую зависимость от совместных действий всего персонала;
- Комиссионная – основывается на личной выработке каждой единицы персонала;
- Система плавающих коэффициентов – здесь величина вознаграждения определяется объемом ФОТ и личными квалификационными трудовыми коэффициентами.

Например: Есть фонд оплаты труда и сотрудники. Предположим – 100 тысяч рублей и 10 человек. Работодатель устанавливает, что:

- ФОТ может быть увеличен, если поднимется прибыль компании,
- Доля зарплаты каждого сотрудника – 10%.

Доля может ранжировать сотрудников по объёму участия в работе либо быть одинаковой для всех.

В трудовом договоре, естественно, пропишут 10 тыс. рублей – зарплата в месяц. Упоминать % нельзя по Трудовому Кодексу РФ да и не очень-то выгодно для фирмы.

Смешанная система оплаты (СОТ) труда.

Эта система, которая сочетает в себе оба способа. Учитывая плюсы и минусы тарифной и бестарифной систем, можно выработать для компании оптимальные условия для работы сотрудников и получения прибыли. Еще раз напомню — основной принцип при выборе системы оплаты труда: «не нарушай действующее законодательство!».

Рассмотрим основные формы смешанной системы.

Плавающий оклад — ежемесячно работодатель корректирует тарифную сетку, размеры зарплат сотрудников зависят от результатов труда за месяц.

Комиссионная форма — с работником компания заключает трудовой договор, в котором прописываются условия, включая комиссионный процент от продаж. Доходы сотрудников связаны напрямую с количеством проданного товара. В основном эту систему используют для сотрудников, связанных с процессом продаж («продажники» — как часто их называют).

Дилерская форма — сотрудник вкладывает денежные средства в приобретение у компании продукции и продавая ее. Разница между покупкой и продажей и есть заработная плата. Чем больше продажи, тем больше зарабатываешь.

Смешанная система оплаты труда тоже не безгрешна. При плавающем окладе невозможно планировать свой бюджет, комиссионная форма ограничивает круг профессиональной деятельности. Заметим, что эта форма крайне редко встречается у компаний, оказывающих услуги.

Тема 4 Основные и оборотные средства организации

4.1 Основные средства (фонды) предприятия

Основные фонды (внеоборотные фонды, основной капитал) - часть имущества предприятия, используемая в качестве средств труда при производстве продукции. Основными фондами являются созданные трудом материальные ценности, функционирующие длительное время.

В литературе часто используют ряд близких понятий – внеоборотные активы, основной капитал, средства производства, основные фонды, основные средства (ОС).

Имущество принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные выше, и стоимостью в пределах лимита, установленного в учетной политике организации, но не более 40 000 рублей за единицу, могут отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Сроком полезного использования является период, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации.

К основным средствам относятся (рис. 5.2): здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

Здания (кроме жилых) – архитектурно-строительные объекты, создающие условия для осуществления труда, хранения материальных ценностей и др. В их состав входят коммуникации, необходимые для их эксплуатации: система отопления, канализации и т.д. (здания производственные, административные, склады, гаражи и т.д.)		
Сооружения – инженерно-строительные объекты, создающие условия для осуществления процесса производства, не связанного с изменением предмета труда, или осуществления непроизводственных функций (нефтяные скважины, плотины, мосты, автомобильные дороги и т.д.). К ним также относятся <i>устройства для передачи энергии и информации</i> (линии электропередач, теплоцентрали и т.д.)		
Жилища – здания для проживания (жилые здания, щитовые дома, общежития и т.д.)		
Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию	Энергетические машины и оборудование	<i>Машины-генераторы</i> , производящие тепло- и электроэнергию (котлы паровые, ядерные реакторы, турбины и т.д.)
		<i>Машины-двигатели</i> превращают любую энергию (воды, электрическую и т.д.) в механическую (дизели, насосы и т.д.)
	Рабочие машины и оборудование: все виды технологического оборудования (кроме энергетического и информационного): машины, инструменты, аппараты (металлорежущее, литейное, кузнечно-прессовое, деревообрабатывающее, транспортное, строительное, торговое оборудование и т.д.)	
	Информационное оборудование - для преобразования и хранения информации	<i>Оборудование систем связи</i> – передающие и приёмные аппараты, устройства коммутационных систем (оборудование телефонной связи, кабельного телевидения и т.д.)
<i>Средства измерения и управления</i> – измерительные и регулирующие приборы и устройства, оборудование и устройства сигнализации, диспетчерского контроля и т.д.		
<i>Вычислительная техника</i> (компьютеры, множительно-копировальная техника, офисные АТС и т.д.)		
Транспортные средства – средства передвижения, перемещающие людей и грузы, включают подвижной состав автомобильного, железнодорожного, воздушного, морского и речного транспорта и т.д. (автомобили, прицепы, вагоны, трамваи и т.д.)		
Производственный и хозяйственный инвентарь	<i>Производственный инвентарь</i> – предметы технического назначения, участвующие в производственном процессе, не относящиеся к сооружениям и оборудованию (контейнеры, тара, стеллажи, мебель)	
	<i>Хозяйственный инвентарь</i> – предметы конторского и хозяйственного назначения (спортинвентарь, бытовые кондиционеры, часы и т.д.)	
Рабочий, продуктивный и племенной скот кроме молодняка и скота для убоя (лошади, волы, верблюды, коровы, овцы и т.д.)		
Многолетние насаждения:		
<ul style="list-style-type: none"> • многолетние плодово-ягодных культуры (малина, смородина, яблоня и т.д.); • озеленительные насаждения и снегозащитные полосы; • насаждения ботанических садов и т.д. для научно-исследовательских целей 		
Прочие основные фонды: освоенные капитальные затраты на улучшение земель (мелиорация, осушение, ирригация); произведения искусства; животные цирков и зоопарков и т.д.; земельные участки; объекты природопользования (вода, недра и т.д.)		

Первоначальная стоимость приобретенного объекта основных средств складывается:

а) из суммы фактических затрат по приобретению объекта основных средств без налога на добавленную стоимость (НДС), если оно приобретено для производства продукции, не освобожденной от уплаты НДС;

б) из суммы фактических затрат по приобретению объекта основных средств плюс налог на добавленную стоимость, если в соответствии со ст. 170-172 Налогового кодекса НДС не возмещается и включается в первоначальную стоимость основных средств:

Стоимость основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, не подлежит изменению:

- достройки;
- дополнительного оборудования;
- реконструкции;
- частичной ликвидации;

– переоценки.

В процессе эксплуатации основные средства неминуемо изнашиваются, и как следствие, теряют свою стоимость. Износ – это процесс потери объектом основных средств своих физических, моральных и иных характеристик.

Износ ведет к потере объектом основных средств своей стоимости. Станок в процессе работы изнашивается и рано или поздно придет в полную негодность, а, следовательно, придется покупать новый станок. Но на это нужны средства. Где их взять? Для решения этой проблемы был придуман механизм амортизации.

Амортизация – это процесс денежного возмещения износа.

В теории существует три основных метода начисления амортизации:

1. **Равномерный метод** – в течение всего нормативного срока эксплуатации объекта основных средств его стоимость возмещается равными долями. Например, первоначальная стоимость пресса – 240 тыс. руб. Срок эксплуатации – 2 года. Значит, размер амортизационных отчислений в каждый месяц составит 10 тыс. руб. (240 тыс. руб. делим на 24 месяца).

2. **Прогрессивный метод** – в первое время на себестоимость готовой продукции списывается большая часть первоначальной стоимости объекта ОС, а затем размер амортизационных отчислений постепенно уменьшается.

3. **Регрессивный метод** – здесь все, наоборот, сначала на себестоимость списывается меньшая часть первоначальной стоимости объекта ОС, а потом размер амортизационных отчислений постепенно увеличивается.

В России, на практике, в соответствии с Налоговым Кодексом можно использовать два способа начисления амортизации:

1. **Линейный метод** – аналог равномерно метода.

2. **Нелинейный метод (способ уменьшаемого остатка)** – аналог прогрессивного метода.

Предприятие-налогоплательщик имеет право самостоятельно выбрать способ амортизации объектов основных средств.

При этом раз в пять лет можно перейти с одного метода на другой (с линейного на нелинейный, и наоборот).

Для покрытия затрат на обновление ОС предприятие производит амортизационные отчисления, т.е. денежное возмещение износа ОС путем включения части их стоимости в затраты на выпуск продукции. Амортизационные отчисления служат частью постоянных издержек производства и соответствуют степени износа ОС. Годовая величина амортизации (A) рассчитывается по формуле:

$$A = \Phi_6 / T_{сл}, \quad (4.1)$$

где Φ_6 — балансовая стоимость ОС, руб.;

$T_{сл}$ — срок службы пользования ОС, лет.

Первоначальная стоимость основных фондов ($ОФ_{перв}$) определяется на момент ввода объекта в эксплуатацию. Первоначальная стоимость равна:

$$ОФ_{перв} = Ц + З_д + З_у + З_{прч}, \quad (4.2)$$

где $Ц$ – стоимость основных фондов с учетом всех торговых наценок, но без НДС и другие госпошлин;

$З_д$ – затраты на доставку;

$З_у$ – затраты на установку;

$З_{прч}$ – прочие затраты.

Процентное отношение годовых амортизационных отчислений к балансовой стоимости ОС называется **нормой амортизации ($H_{ам}$)**:

$$\begin{aligned} H_{ам} &= A / \Phi_6 \times 100\%; \\ H_{ам} &= \Phi_6 / (T_{сл} \times \Phi_6) \times 100\%; \\ H_{ам} &= 1 / T_{сл} \times 100\% \end{aligned}, \quad (4.3)$$

Помимо амортизационных отчислений предприятию приходится нести затраты на ремонт машин и оборудования с целью предотвращения их преждевременного выхода из строя. В стоимостном (ценностном) отношении стоимость ремонтных работ ($P_{ед}$) в общем виде рассчитывается по формуле:

$$P_{\text{ед}} = Z_{\text{з.пл}} + Z_{\text{зап.ч}} + Z_{\text{м}} + Z_{\text{н}}, \quad (4.4)$$

где $Z_{\text{з.пл}}$ — затраты на заработную плату и начисления ремонтным рабочим;
 $Z_{\text{зап.ч}}$ — затраты на запасные части;
 $Z_{\text{м}}$ — затраты на материалы;
 $Z_{\text{н}}$ — накладные расходы.

Обобщающим показателем эффективности использования ОС является *фондоотдача* ($\Phi'_{\text{отд}}$), которая характеризуется выпуском продукции, приходящимся на 1 руб. стоимости ОС:

$$\Phi'_{\text{отд}} = B/\Phi_{\text{ср.г}}, \quad (4.5)$$

где B — объем товарной валовой или реализованной продукции в рассматриваемом периоде, руб.;
 $\Phi_{\text{ср.г}}$ — среднегодовая стоимость ОС, руб.
Среднегодовая стоимость ОС определяется по формулам:

$$\Phi_{\text{ср.г}} = \Phi_{\text{б}} + ((\Phi_{\text{ввод}} \times n_1) - (\Phi_{\text{выб}} \times n_2))/12$$

$$\text{или } \Phi_{\text{ср.г}} = (\Phi_{\text{н}}/2 + \sum_{i=1}^{12} \Phi_i + \Phi_{\text{к}}/2)/12, \quad (4.6)$$

где $\Phi_{\text{б}}$ — стоимость ОС на начало года в базовом периоде, руб.;
 $\Phi_{\text{ввод}}$, $\Phi_{\text{выб}}$ — стоимость соответственно вводимых и выбывающих в течение года ОС, руб.;
 n_1 , n_2 — количество полных месяцев, оставшихся до конца года, с момента соответственно ввода и выбытия ОС;

$\sum_{i=1}^{12} \Phi_i$ — суммарная стоимость основных средств на 1-е число каждого месяца, с февраля по декабрь;

$\Phi_{\text{н}}$ — стоимость основных средств на начало года;

$\Phi_{\text{к}}$ — стоимость основных средств на конец года.

При проектировании предприятий используется показатель *фондоёмкости продукции* ($\Phi'_{\text{емк}}$) — величина, обратная фондоотдаче. Он показывает стоимость ОС, приходящуюся на каждый рубль выпускаемой продукции:

$$\Phi'_{\text{емк}} = \Phi_{\text{ср.г}}/B, \quad (4.7)$$

Эффективность работы предприятия во многом определяется *уровнем фондовооруженности труда* ($\Phi'_{\text{воор}}$), исчисляемой отношением стоимости ОС к численности производственных рабочих предприятия:

$$\Phi'_{\text{воор}} = \Phi_{\text{ср.г}}/Ч_{\text{пр.раб}}, \quad (4.8)$$

где $\Phi_{\text{ср.г}}$ — среднегодовая стоимость ОС, руб.;

$Ч_{\text{пр.раб}}$ — среднегодовая численность производственных рабочих.

Для оценки эффективности использования ОС применяются частные показатели, такие, как объем продукции на 1м² производственных площадей, объем продукции с одной единицы установленного оборудования и т.д.

Все показатели использования активной части ОС могут быть объединены в две группы: экстенсивного использования (отражающие уровень использования по времени) и интенсивного использования (отражающие уровень использования по мощности (производительности)).

В первой группе рассчитывают, как правило, следующие коэффициенты:

$K_{\text{экст}}$ - коэффициент экстенсивного использования оборудования — отношение фактического количества часов работы оборудования к количеству часов его работы по плану (нормативу):

$$K_{\text{экст}} = t_{\text{об.ф}}/t_{\text{об.пл}}, \quad (4.9)$$

где $t_{\text{об.ф}}$ и $t_{\text{об.пл}}$ — соответственно фактическое и плановое время работы оборудования;

$K_{\text{см}}$ коэффициент сменности работы оборудования — это отношение фактически отработанного числа станкосмен за период к максимально возможному числу станкосмен на установленном оборудовании за одну смену того же периода:

$$K_{см} = \sum Ni / n, \quad (4.10)$$

где N_i — число станкосмен в i -ю смену, при этом суммирование ведется по всем сменам данного периода;

n — максимально возможное число станкосмен на установленном оборудовании за одну смену того же периода;

$K_{загр}$ - коэффициент загрузки оборудования в смену также характеризует использование оборудования по времени:

$$K_{загр} = K_{см} / N_{см}, \quad (4.11)$$

где $N_{см}$ — количество смен;

$K_{см}$ - коэффициент использования сменного режима работы оборудования определяется делением достигнутого в данном периоде $K_{см}$ на продолжительность смены ($t_{см}$):

$$K_{см.р} = K_{см} / t_{см}. \quad (4.12)$$

Ко второй группе относятся коэффициенты интенсивного использования оборудования, которые определяются как отношение фактической производительности основного технологического оборудования к его нормативной производительности, т.е. прогрессивной технологически обоснованной производительности.

Они определяются по следующей обобщенной формуле:

$$K_{инт} = B_{ф} / B_{н}, \quad (4.13)$$

где $B_{ф}$ — фактическая выработка оборудованием продукции в единицу времени;

$B_{н}$ — технически обоснованная нормативная выработка оборудованием продукции в единицу времени (паспортные данные оборудования).

4.2 Состав и принципы их организации оборотных активов

Необходимым условием осуществления предпринимательской деятельности является наличие оборотных средств – активов у предприятия.

Оборотные средства (активы) представляют собой денежные средства, авансированные в оборотные производственные фонды и фонды обращения.

Экономическая роль оборотных средств заключается в обеспечении потребностей воспроизводственного процесса, который включает процесс производства и процесс обращения. При этом оборотные средства в отличие от основных фондов участвуют только в одном производственном цикле и их стоимость полностью переносится на готовый продукт. Поэтому оборотные средства находятся в постоянном движении и проходят три стадии кругооборота: денежную, производительную и товарную. При этом они изменяют свою форму с денежной на товарную и обратно в денежную. Кругооборот оборотных средств завершен, когда после реализации готовой продукции оборотные средства возвращены предприятию в денежной форме, т. е. поступили на расчетный счет предприятия.

Состав оборотных средств предприятия - совокупность элементов, из которых они состоят. Он обусловлен особенностями использования и распределения этих элементов в сферах производства продукции и ее реализации. Поэтому оборотные средства предприятия подразделяются на оборотные производственные фонды и фонды обращения.



Оборотные производственные фонды вместе с основными производственными фондами участвуют в производственном процессе и обеспечивают его непрерывность и бесперебойность. То есть предметы труда вместе со средствами труда участвуют в производстве нового продукта, его потребительной стоимости и стоимости. Величина оборотных фондов в общем объеме оборотных средств составляет около 70 %.

Фонды обращения – следующий элемент в составе оборотных фондов предприятия. Они обслуживают сферу обращения и служат для пополнения израсходованных предметов труда. На них приходится 30 % оборотных средств предприятия.

В зависимости от роли в хозяйственной деятельности оборотные производственные фонды предприятия можно разделить на следующие группы элементов:

- производственные запасы, на них приходится 70 % всей величины оборотных производственных фондов;
- незавершенное производство и полуфабрикаты собственного изготовления, их доля составляет 25 % оборотных производственных фондов;
- расходы будущих периодов (5 %).

Производственные запасы состоят из сырья, топлива, горючего, покупных полуфабрикатов и комплектующих изделий, тары, запчастей для ремонта основных фондов. Полностью укомплектованные производственные запасы позволяют обеспечить запуск производственного процесса.

Незавершенное производство представляет собой предметы труда, вступившие в производственный процесс, но не воплотившиеся в готовую продукцию на данный момент времени.

Расходы будущих периодов представляют затраты на подготовку и освоение новой продукции, которые осуществляются в данный момент времени, но относятся на продукцию будущего периода (затраты на конструирование и разработку технологии новых видов изделий и др.).

Фонды обращения, в свою очередь, включают:

готовую продукцию (31 %);

- товары, отгруженные, и в пути (30 %);
- денежные средства на расчетном счете и в кассе предприятия (25 %);
- денежные средства в расчетах с потребителями продукции, в частности дебиторская задолженность (14 %).

Указанное в процентах соотношение между отдельными элементами оборотных средств отражает структуру оборотных средств предприятия. Выше приведена типовая структура оборотных средств. Однако в зависимости от отраслевой принадлежности, особенностей организации производственного процесса и реализации продукции структура оборотных средств может изменяться. Однако общим является то, что на долю оборотных фондов приходится 3/4 всех оборотных средств.

Согласно принципам организации оборотные средства подразделяются на нормируемые и ненормируемые. Нормируются производственные запасы, незавершенное производство, расходы будущих периодов и готовая продукция на складе. Не нормируются товары, отгруженные, и в пути, а также денежные средства предприятия.

По источнику формирования оборотные средства делятся на собственные и заемные. Собственные оборотные средства формируются за счет собственных ресурсов (прибыли и др.). Заемные оборотные средства – кредиты банка, кредиторская задолженность (коммерческий кредит) и прочие пассивы.

4.3 Определение потребности в оборотных средствах. Нормирование оборотных средств

Важной задачей управления оборотными средствами является определение потребности предприятия в них с целью рационального использования. При этом должна быть обеспечена непрерывность и ритмичность работы предприятия. Этот процесс называется нормированием оборотных средств. Нормирование оборотных средств осуществляется в денежной форме. В его основе лежит смета затрат на производство продукции на планируемый период.

Ключевым параметром при определении норматива является среднесуточный расход нормируемых элементов в денежной форме. По производственным запасам – это среднесуточный расход по соответствующей статье сметы затрат на производство; по незавершенному производству – суточная себестоимость валовой или товарной продукции; по готовой продукции – суточная себестоимость товарной продукции.

Процесс нормирования включает следующие этапы.

Прежде всего, разрабатывается норма запаса по каждому элементу нормируемых оборотных средств. Норма представляет собой относительную величину, соответствующая объему запаса каждого элемента оборотных средств. Она устанавливается в днях запаса и означает длительность временного периода, обеспечиваемого данным видом материального ресурса.

Затем, исходя из нормы запаса и расхода данного вида материального ресурса, определяется сумма оборотных средств, необходимых для создания нормируемых запасов по каждому виду оборотных средств. Таким образом определяется частный норматив. То есть определяются частные нормативы по составляющим производственного запаса: основным и вспомогательным материалам, покупным полуфабрикатам, комплектующим изделиям, топливу и т. д.; по незавершенному производству; по расходам будущих периодов; по готовой продукции.

Норматив отдельного элемента оборотных средств определяется по формуле:

$$N_{эл} = \frac{O_{эл}}{T} \times N_{зап} = (\text{среднесуточный расход матер. ресурса}) \times N_{зап} \quad (4.14)$$

где $N_{эл}$ – норматив по данному элементу оборотных средств;

$O_{эл}$ – оборот (расход) по данному элементу оборотных средств за период;

T – длительность периода расхода данного элемента оборотных средств, дни;

$N_{зап}$ – норма запаса данного элемента оборотных средств, дни.

Далее определяется совокупный норматив путем сложения частных нормативов. Отсюда следует, что норматив оборотных средств представляет собой денежное выражение планируемого запаса товарно-материальных ценностей, минимально необходимых для хозяйственной деятельности предприятия.

Методы нормирования

На практике применяют следующие методы нормирования: прямого счета, аналитический метод, коэффициентный метод.

Метод прямого счета предполагает расчет по каждому элементу оборотных средств. При этом учитываются изменения в организационно-техническом развитии производства, особенности снабжения предприятия материальными ресурсами и практика расчетов между предприятиями. Метод весьма трудоемкий, так как требует привлечения большого числа экономистов, технологов и других специалистов по нормированию оборотных средств. Но этот метод позволяет довольно точно определить потребность предприятия в оборотных средствах.

Аналитический метод – это укрупненный расчет норматива оборотных средств на основе определения соотношения между темпами роста объемов производства и размерами нормируемых оборотных средств в предшествующий период времени. Этот метод используется в том случае, когда нет существенных изменений в условиях работы предприятия.

Коэффициентный метод состоит в расчете нового норматива на основе действующего в предшествующий период с внесением в него изменений, обусловленных изменениями условий производства, снабжения и реализации продукции.

Далее рассмотрим, как осуществляется нормирование основных элементов оборотных средств.

Нормирование материальных ресурсов.

Это процесс установления максимально допустимого количества сырья, топлива, материалов и т. д., необходимых для изготовления продукции (выполнения работ). Этих расчеты направлены на выявление и мобилизацию внутренних резервов для рационального использования материальных ресурсов, для сокращения удельных материальных затрат на производство единицы продукции. Все это позволяет повысить эффективность использования оборотных средств и снизить затраты живого труда.

Нормы расхода материальных ресурсов бывают: годовые, квартальные, оперативно-технические, единичные, сводные, на изделие, на деталь и т. д.

Годовые нормы - предельный расход материальных ресурсов на единицу продукции в среднем за год. Квартальные нормы – отражают предельный расход материала в зависимости от времени года. Оперативно-технические нормы – предельный расход материальных ресурсов для конкретного технологического процесса. Единичные нормы – расход материалов на единицу конкретной продукции.

Норматив оборотных средств по материальным ресурсам (сырье, топливо, материалы и т. д.) рассчитывается, как произведение суточного расхода материального ресурса помноженного на среднюю норму запаса в днях (период времени между двумя очередными поставками).

Норма запаса по каждому элементу материальных ресурсов включает его пребывание в текущем (Т), страховом (С), транспортном (Тр), технологическом (Тех), подготовительном (Подг) запасах.

Текущий запас является основным видом запаса. Он обеспечивает непрерывность работы предприятия между двумя очередными поставками. Максимальной величины он достигает в момент очередной поставки и полностью потребляется к моменту очередной поставки.

Страховой запас служит для компенсации непредвиденных отклонений в снабжении и также обеспечивает непрерывность работы предприятия. При укрупненных расчетах он принимается в размере 50 % от текущего запаса.

Транспортный запас создается на случай отклонений сроков грузооборота по сравнению со сроками документооборота на предприятиях. Рассчитывается аналогично страховому, если не конкретизированы временные интервалы между поставками.

Технологический запас создается в том случае, если необходима предварительная обработка или придание определенных потребительских свойств сырью (материалам). Например, просушка древесины, разогрев или размол сырья.

Подготовительный запас создается в случае необходимости разгрузки, складирования производственных запасов. Нормы времени для этого устанавливаются с помощью хронометража.

Нормирование незавершенного производства.

Норматив оборотных средств в незавершенном производстве ($H_{нп}$) определяется произведением суточного расхода по смете затрат на производство валовой продукции (себестоимость валовой продукции) на норму оборотных средств (длительность производственного цикла, дни):

$H_{нп} = (\text{суточная себестоимость продукции}) \times (\text{длительность производственного цикла в днях}) \times (\text{коэффициент нарастания затрат}), (6.2)$

Величина норматива оборотных средств в незавершенном производстве зависит от следующих факторов: объема и состава производимой продукции, длительности производственного цикла, себестоимости продукции, характера нарастания затрат в процессе производства.

Нормирование оборотных средств в расходах будущих периодов.

Расходы будущих периодов представляют затраты, связанные с освоением новых видов продукции, новых технологических процессов, арендную плату, расходы на связь, налоги, уплачиваемые за будущий период времени и т.п. Поэтому норматив по этому элементу оборотных средств рассчитывается путем суммирования планируемых расходов, обусловленных научно-техническим развитием предприятия.

Нормирование готовой продукции.

Норматив оборотных средств на готовую продукцию рассчитывается как произведение однодневного выпуска товарной продукции на норму оборотных средств на готовую продукцию в днях.

Экономическое значение этого норматива состоит в учете времени, которое требуется для осуществления складских работ по подготовке готовой продукции к отправке.

Совокупный норматив оборотных средств рассчитывается как сумма частных нормативов по всем элементам нормируемых оборотных средств: производственным запасам, незавершенному производству, расходам будущих периодов, готовой продукции.

4.4 Особенности движения оборотных активов. Показатели их использования

Финансовое положение предприятия зависит от состояния оборотных средств. Поэтому предприятие заинтересовано в рациональном движении и использовании оборотных средств. Чем быстрее совершается движение оборотных средств, тем выше эффективность хозяйственной деятельности на предприятии. Так как высвобождаются материальные ресурсы и источники их формирования.

Эффективность использования оборотных средств отражают следующие показатели: коэффициент оборачиваемости, длительность одного оборота оборотных средств, коэффициент загрузки средств в обороте.

Под оборачиваемостью оборотных средств понимается длительность полного оборота средств с момента покупки сырья, топлива и т.п. до производства и реализации готовой продукции. Завершается кругооборот оборотных средств зачислением выручки от реализации на счет предприятия. Коэффициент оборачиваемости рассчитывается как отношение объема реализованной продукции к среднему остатку оборотных средств за плановый период:

$$K_{об} = \frac{Q}{O_{собр}}, \quad (4.15)$$

где Q – объем реализованной продукции (услуг);

$O_{собр}$ – средний остаток оборотных средств за плановый период.

Коэффициент оборачиваемости показывает число оборотов, которые совершают оборотные средства за плановый период хозяйственной деятельности. Очевидно, если увеличивается число оборотов, то при неизменном объеме реализованной продукции сокращается средний остаток оборотных средств, т. е. высвобождаются денежные средства предприятия.

Длительность одного оборота оборотных средств рассчитывается как отношение длительности планового периода к числу оборотов оборотных средств за это время:

$$T_{об} = \frac{T_{пл}}{K_{об}}, \quad (4.16)$$

где $T_{пл}$ – плановый период хозяйственной деятельности (месяц, квартал, год);

$K_{об}$ – число оборотов, совершаемых оборотными средствами за плановый период.

Сокращение длительности одного оборота отражает улучшение использования оборотных средств.

Коэффициент загрузки средств в обороте рассчитывается как обратная величина коэффициента оборачиваемости:

$$K_{з} = \frac{O_{собр}}{Q}, \quad (4.17)$$

Этот коэффициент показывает, сколько оборотных средств приходится на 1 руб. реализованной продукции.

Коэффициент отдачи оборотных средств рассчитывается как отношение прибыли от реализации продукции к остаткам оборотных средств:

$$K_{отд} = \frac{\text{Прибыль}}{O_{собр}}, \quad (4.18)$$

Высвобождение оборотных средств в результате ускорения их оборачиваемости может быть абсолютным и относительным. Абсолютное высвобождение проявляется в том, что фактические

остатки оборотных средств меньше норматива при сохранении или увеличении объема реализации продукции. Относительное высвобождение оборотных средств выражается в том, что ускорение их оборачиваемости идет одновременно с ростом объема выпуска продукции, но темп роста объема производства превышает темп роста остатков оборотных средств.

Основные направления улучшения использования оборотных средств.

Можно выделить две группы факторов, влияющих на использование оборотных средств. Это внешние факторы, формирующие внешнюю среду для предприятия, и внутренние факторы, на которые предприятие может влиять.

К внешним факторам относятся: экономическая ситуация в стране, состояние налогового законодательства, условия кредитования, возможности целевого финансирования, участие в программах, финансируемых из бюджета.

К внутренним факторам относятся: сокращение производственных запасов, сокращение времени пребывания оборотных средств в незавершенном производстве. То есть речь идет о совершенствовании снабжения предприятия и о совершенствовании организации производства на основе современных технологий.

Оборотные активы являются важной составляющей имущества предприятия и включают оборотные производственные фонды и фонды обращения. Они позволяют обеспечить непрерывность производственного процесса.

Оборотные производственные фонды включают те вещественные элементы имущества предприятия, которые полностью потребляются в одном производственном цикле, а их стоимость включается в себестоимость продукции.

Эффективное использование оборотных средств предприятия выражается в снижении себестоимости продукции, ускорении оборачиваемости оборотных средств, росте прибыли.

Нормирование оборотных средств представляет процесс разработки экономически обоснованных размеров элементов оборотных средств, позволяющих удовлетворить потребности производства в материальных ресурсах.

Повышение эффективности использования оборотных средств достигается путем ускорения их оборачиваемости. Это находит свое выражение в росте коэффициента оборачиваемости, сокращении продолжительности одного оборота в днях. В результате формируется абсолютное и относительное высвобождение оборотных средств на предприятии.

Тема 5 Прибыль предприятия

Многие люди не до конца понимают суть таких понятий как прибыль, доход, выручка предприятия. Пытаясь разобраться, многие углубляются в эти вопросы, в результате чего всплывает еще большее количество загадочных терминов – балансовая прибыль, валовый доход и так далее.

Оказывается, систематизируя данные о деятельности предприятия в отчетах, бухгалтерские работники и экономисты обязаны учитывать эти термины именно в тех значениях, которые определены законами государства. Но не все знакомы с этими определениями, при этом непрофессионалу в малом бизнесе нелишним будет знать суть некоторых понятий. Что такое прибыль простыми словами?

Когда после открытия предприятия проходит некоторое время, появляется возможность оценить его эффективность в цифрах. Одним из самых важных показателей эффективности является прибыль предприятия.

Прибыль – это разница между доходами фирмы и ее расходами. Доход формируется преимущественно от реализации товаров и услуг, на продаже которых специализируется фирма, а расходы – это затраченные при производстве товара или услуги средства и другие финансовые отчисления.

Многие путают три термина – выручку, доход и прибыль. Причина путаницы в том, что все три понятия обозначают сумму денежных средств со знаком «плюс». Но на самом деле все три термина разнятся по сути и их необходимо четко различать.

Самым доступным понятием в экономике является *выручка*. Это средства, которые предприятие получает от продажи своих товаров или услуг. От прибыли выручку отличает то, что из общей полученной суммы не вычитаются затраты на производство. Выручка различается по методу учета. Так, выручкой может считаться та сумма денег, которая получена за проданный продукт

и уже присутствует в кассе. Этот метод называется кассовым. При учете с помощью данного метода, выручкой не будут считаться деньги, которые клиент принесет с отсрочкой, даже если товар уже отдан. Другой популярный метод – учет по начислению. В этом случае выручкой считается сумма денежных средств, которая оговорена актом оказания услуг или выставленным счетом, при этом на расчетном счете денег по факту еще нет.

Доходом считается сумма денежных средств, полученных от реализации продуктов предприятия, за вычетом затрат на их производство. Если фирма самостоятельно не производит товары, которые продает, то для таких товаров не существует себестоимости. Но это не значит, что тогда доход будет соответствовать выручке, такое случается крайне редко. Предприятие, как правило, имеет несколько источников доходов, помимо доходов от основной деятельности по уставу. Это могут быть доходы от инвестиций фирмы или от взыскания штрафов с партнеров. Полученные из иных источников доходы средства также участвуют в формировании прибыли предприятия. Отличие дохода от прибыли заключается в том, что при расчете дохода вычитается только себестоимость товара, если таковая величина в предприятии имеется. При расчете прибыли учитываются страховые отчисления, выдача заработной платы сотрудникам и прочие расходы. Итоговая сумма прибыли может быть со знаком «минус». *Доход – это всегда положительная величина.* Имея представление о понятиях выручки и дохода, предпринимателю будет значительно проще постигнуть сущность понятия прибыли и виды прибыли предприятия.

Чтобы рассчитать валовую прибыль, необходимо суммировать доход предприятия от разных видов деятельности, и вычесть из получившейся суммы затраты на себестоимость. В отличие от дохода, при определении валовой прибыли в торговле учитываются налоговые отчисления и прочие предписанные выплаты. Для промышленности – к уже перечисленным затратам добавляются еще несколько установленных правилами элементов. Факторы, которые могут повлиять на показатели валовой прибыли: Внешние факторы – географическое местоположение предприятие и климатические особенности местности, показания экологии, экономики и политики, принятое в стране законодательство и прочие факторы извне; Внутренние факторы – темп и мощность производства, мероприятия по снижению себестоимости, маркетинговые стратегии, проведение комплексных мер по повышению качества товара или услуг.

В отчетных документах бухгалтерии предприятия отображается именно чистая прибыль. Это конечный показатель, который отображает эффективность работы фирмы и целесообразность ведения бизнеса в заданном направлении. Предприниматель или его доверенные лица из валовой прибыли производят оплату налога на прибыль, различных кредитных расходов, штрафов и прочих операционных затрат. В итоге и получается чистая прибыль – то есть материальные средства после всех возможных отчислений. *Основные факторы, которые существенно влияют на чистую прибыль:*

1. Сумма выручки.
2. Выбранная система налогообложения и, соответственно, сумма налоговых отчислений.
3. Затраты на производство продукции.
4. Прочие отчисления – затраты на аренду помещения, зарплату сотрудникам, непредвиденные расходы.

Балансовая прибыль – это общая прибыль предприятия, взятая в определенный промежуток времени – отчетный период.

Источники прибыли, и ее исчисление осуществляется при помощи суммирования трех ее основных показателей:

1. Прибыль (убыток) от основной реализации – продажа продуктов, для которых и создавалось предприятие, его основная деятельность по Уставу;
2. Прибыль (убыток) от реализации имущества предприятия (прочая реализация, не предусмотренная Уставом – продажа имущества, числящегося на балансе предприятия, например);
3. Внереализационная прибыль (убыток) – сдача в аренду помещения, инвестирование в паевые фонды, вклады.

Чтобы получить каждый из трех показателей, за основу берутся все доходы предприятия – реализационный, внереализационный и доход от дополнительной реализации. Из каждого вида дохода вычитается расход на себестоимость. Итоговые результаты могут быть как положительными, так и отрицательными. В итоге, получается либо прибыль, либо убыток. Выражение балансовой прибыли в цифрах дает возможность оценить работу предприятия в конкретный данный промежуток времени, а также в сравнении с балансовыми отчетами другого периода. Это конечный результат финансового

анализа работы фирмы за квартал года. Правильно подсчитанная балансовая прибыль позволяет выявить проблемы в административном аппарате предприятия, определить источники убытков и причины невыполнения плана, проанализировать пути увеличения доходов и уменьшения затрат.

Как произвести простой расчет прибыли:

1. Шаг первый – подсчитать выручку предприятия.
2. Шаг второй – произвести расчет затрат на себестоимость – закупка материала, покупка или ремонт производственного оборудования, электроэнергия и так далее.
3. Шаг третий – рассчитать из первых двух показателей валовой доход.
4. Шаг четвертый – вычесть из валового дохода прочие расходы предприятия, включая затраты на уплату налогов, аренду помещения, выплату зарплат и так далее.

Изучив кратко функции и виды прибыли, предприниматель сможет самостоятельно оценить рентабельность своего бизнеса и своевременно определить его слабые стороны. Данный фактор благотворно повлияет на динамику развития фирмы и позволит избежать банкротства.

Тема 6 Экономика землеустройства

6.1 Экономическая сущность землеустройства

Экономическая сущность землеустройства заключается в наиболее полном соответствии форм и элементов организации территории (площади, размещение, конфигурация, структура земельных участков, их границы) потребностям и формам организации и повышения эффективности общественного производства, технологии выполнения производственных процессов на земле и задачами её рационального использования.

Землеустройство в широком смысле слова представляет собой составную часть общественного способа производства, проявляющуюся как социально-экономический процесс организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей. Следовательно, оно всегда связано с определенным уровнем производительных сил и производственных отношений и зависит от объективно действующих экономических законов (закона стоимости, пропорционального развития, экономии времени и др.).

Законы общественного развития воспринимаются обществом не непосредственно, а через интересы. Поэтому землеустройство, имея государственный характер и находясь под контролем органов исполнительной и законодательной власти, всегда осуществляется в интересах определенных социальных групп. В системе интересов этих групп (политических, производственных, социальных) всегда преобладают экономические. Поэтому задача землеустройства заключается в таком перераспределении земли, чтобы, с одной стороны, обеспечить единство экономических интересов общества, отдельных коллективов и граждан, с другой - выдержать приоритет общественных интересов. Поскольку земля постоянно оказывается объектом конфликтующих интересов, землеустройство как механизм ее распределения и организации использования всегда оказывалось в центре политической борьбы.

При землеустройстве участки распределяются между землевладельцами и землепользователями, а через них - между отраслями общественного хозяйства (промышленностью, транспортом, сельским хозяйством и др.). Затем осуществляется внутреннее устройство землевладений и землепользования, размещаются производственные объекты, населенные пункты, дороги, угодья (пашня, сенокосы, пастбища), севообороты, лесные насаждения, сады и т.д. При этом земля может выполнять различные функции.

В сельском хозяйстве процесс производства продукции непосредственно связан с плодородием почв, качественным состоянием земель и характером их использования. В целях повышения плодородия человек различными способами воздействует на землю, осуществляет мелиоративные и культуртехнические работы, вносит удобрения, проводит обработку почв.

6.2 Эффективность землеустройства

Эффективность землеустройства заключается в обеспечении рационального соединения земельных ресурсов, трудовых, материальных, финансовых при разработке проектов землеустройства.

В более узком смысле эффективность – это соизмерение полученных результатов за счет землеустройства с обусловившими их затратами.

Землеустройство может рассматриваться в нескольких аспектах – по отношению к окружающей природной среде, к материальному производству и к обществу в целом.

Соответственно в эффективности землеустройства *выделяют три аспекта – экономический, социальный и экологический*, при этом экологический аспект должен быть определяющим, все варианты проекта должны жестко соответствовать экологическим, природоохранным нормам.

Социальный аспект показывает, как повлияли результаты проекта на жизнь и деятельность человека.

Экологическая эффективность связана с необходимостью охраны природы, воспроизводства и рационального использования природных ресурсов; проявляется она, прежде всего, через влияние землеустроительных мероприятий на окружающую природную среду и характер использования земли. Здесь первоочередное значение имеют рекультивация земель, их защита от эрозии, осуществление природоохранных мер.

Экономическая эффективность обусловлена влиянием организации территории на организацию производства и наоборот. Землеустроительные решения должны способствовать созданию оптимальных пропорций производства, улучшению условий хозяйствования, что прямо сказывается на результативных показателях деятельности предприятий.

Социальная эффективность землеустройства характеризуется укреплением земельных отношений, стабильностью прав землепользования и землевладения. Она обусловлена значением земли как объекта социально–экономических отношений и направлена на улучшение социальных условий общественного воспроизводства.

В узком смысле слова эффективность землеустройства – это итог соизмерения получаемых за счет землеустройства результатов с вызвавшими их затратами.

Различают *абсолютную и сравнительную* экономическую эффективность землеустройства.

Расчет *абсолютной эффективности* имеет целью выбор наиболее целесообразных направлений и объемов осуществления землеустроительных мероприятий в народнохозяйственном комплексе, его отраслях и предприятиях. При оценке *сравнительной эффективности* производится выбор наилучшего варианта осуществления конкретного мероприятия.

Также различают *фактическую и расчетную* эффективность землеустройства.

Определение *фактической эффективности* производится, чтобы проверить отдачу осуществленных затрат, наладить систематический контроль за освоением проекта в процессе авторского надзора и в случае необходимости корректировать его. *Расчетная (проектная)* эффективность определяется при составлении и обосновании землеустроительных схем и проектов, а также осуществлении отдельных землеустроительных действий.

6.3 Показатели эффективности землеустройства

Основным критерием экономической эффективности землеустройства является *соотношение прироста чистого дохода, полученного за счет землеустройства, к затратам на землеустройство, обусловившим этот прирост*.

Экономическое обоснование проекта землеустройства заключается в выборе наиболее эффективных решений отдельных его составных частей и элементов. Требуется определить ожидаемую экономическую эффективность проекта в целом в сравнении с существующим положением.

Намечаемые изменения в территориальной организации можно оценить только в результате их сопоставления с соответствующими показателями на момент землеустройства.

В системе показателей можно выделить группы, характеризующие условия:

- использования земли, организации производства и управления им;
- дорожного сообщения и перегона скота; выполнения механизированных работ; организации труда в отдельных отраслях; осуществления противоэрозионных мероприятий;
- охраны природы.

Мероприятия, намеченные в проекте можно разделить на две группы:

1. Не вызывающие или требующие незначительных капитальных затрат.

2. Требующие значительных капитальных вложений для осуществления таких мероприятий.

Для определения экономического эффекта второй группы часть показателей заимствуют из системы оценки хозяйственной деятельности сельскохозяйственного предприятия и эффективности сельскохозяйственного производства: чистый доход, уровень рентабельности производства, ежегодные издержки производства, приведенные затраты.

Если обоснование проводилось лишь с целью выбора лучшего варианта проектного решения, экономическую эффективность принятого варианта проекта необходимо определить путём использования единой системы показателей: капитальные затраты в мероприятия, намеченные проектом; ежегодные издержки производства, связанные с осуществлением проектных мероприятий; ежегодный прирост продукции, прирост чистого дохода; срок окупаемости капитальных вложений; коэффициент эффективности капитальных вложений.

6.4 Статические методы оценки эффективности капитальных вложений

Статические показатели можно разделить на три группы – показатели абсолютной, абсолютно-сравнительной и сравнительной эффективности.

Абсолютную экономическую эффективность инвестиций определяют при обосновании целесообразности строительства объектов, приобретения машин и т.п.; при этом рассчитывают три главных показателя: капитальные вложения (КВ), ежегодных издержек производства (ПЗ), ежегодной стоимости дополнительной валовой продукции (Δ СВП) можно установить размер прироста чистого дохода (Δ ЧД), срок окупаемости капитальных вложений ($T_{\text{КВ}}$) и коэффициент эффективности капитальных вложений ($\text{Э}_\text{к}$).

$$\Delta\text{ЧД} = \Delta\text{СВП} - \text{ПЗ} \quad (6.1)$$

Абсолютная экономическая эффективность капитальных вложений определяется как соотношение объёма капитальных вложений и экономии затрат либо дополнительно полученного дохода.

Срок окупаемости капитальных вложений (T) – показывает период, по истечении которого окупаются, возмещаются вложенные средства:

$$T = \frac{\text{КВ}}{D} \text{ или } \frac{\text{КВ}}{\text{Э}_{\text{ПЗ}}}, \quad (6.2)$$

где КВ – сумма капитальных вложений, руб.;

D – доход, полученный в результате капитальных вложений и представляющий собой либо прибыль, либо чистый доход, руб.

$\text{Э}_{\text{ПЗ}}$ – экономия производственных затрат, руб.

Срок окупаемости, рассчитанный посредством отношения капиталовложений к экономии производственных затрат, рассчитывается, как правило, для убыточных предприятий.

Экономия производственных затрат исчисляется по формуле:

$$\text{Э}_{\text{ПЗ}} = (\text{С}_{\text{с1}} - \text{С}_{\text{с2}}) \times \text{ВП}_2, \quad (6.3)$$

где $\text{С}_{\text{с1}}$, $\text{С}_{\text{с2}}$ – себестоимость единицы продукции до и после капитальных вложений, руб.;

ВП_2 – объём выпуска продукции после использования капитальных вложений, ед.

Этот показатель чаще всего использовался при обосновании целесообразности строительства объектов, приобретении машин и др.

Коэффициент эффективности капитальных вложений (КЭФ) – показывает, сколько чистого дохода или прибыли получено в расчете на каждый рубль капитальных вложений, то есть, это величина, обратная сроку окупаемости:

$$\text{К}_{\text{ЭФ}} = \frac{1}{T} \text{ или } \frac{D}{\text{КВ}} \quad (6.4)$$

При анализе абсолютной эффективности действуют так:

1. Определяют эффективность по каждому варианту вложений и выбирают наиболее значимые с точки зрения их экономического, социального и экологического эффекта.

2. Если после отбора остается несколько вариантов, проводят их абсолютно–сравнительную оценку.

При *абсолютно–сравнительной оценке* также рассчитывают отношение дохода к затратам, но полученные показатели эффективности сравнивают с заранее известным (официально утвержденным) нормативом.

В настоящее время рекомендуется в качестве норматива использовать уровень процентной ставки ЦБ РФ или минимально приемлемую норму фондорентабельности конкретного предприятия, для которого разрабатывается проект.

Если коэффициенты сравнительной эффективности выше нормативного уровня, капитальные вложения считаются экономически обоснованными.

Кроме того, в качестве дополнительных показателей используют выход валовой продукции (в стоимостном исчислении) на 1 руб. капитальных вложений, удельные капитальные вложения (в расчете на 1 голову скота или 1 ското-место, на 1 га, 1 руб. стоимости продукции), а также себестоимость продукции, производительность труда, рентабельность.

В хозяйственной практике нередко встречаются ситуации, когда на рынке продаются машины аналогичного назначения, различающиеся по мощности, цене и себестоимости производимой с их помощью продукции. В таких случаях рекомендуется сопоставлять варианты не по срокам окупаемости (они могут оказаться примерно одинаковыми), а по величине приведенных затрат, которые определяют двумя альтернативными способами:

$$\text{Приведенные затраты} = \text{КВ} \times \text{Ен} + \text{Сс} \rightarrow \min$$

(за год)

или

$$\text{Приведенные затраты} = \text{Сс} \times \text{Тн} + \text{КВ} \rightarrow \min$$

(за нормативный срок окупаемости),

где Сс – себестоимость, руб.;

КВ – капиталовложения, руб.;

Ен – нормативный коэффициент эффективности КВ (min-допустимая отдача с каждого рубля вложений);

Тн – нормативный срок окупаемости, лет.

Смысл показателя приведенных затрат состоит в том, что они позволяют сопоставить капитальные и текущие затраты, которые невозможно суммировать напрямую.

В качестве коэффициента соизмерения используют либо нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений Ен, либо нормативный срок их окупаемости Тн.

Произведение КВ–Ен представляет собой нормативный годовой эффект капитальных затрат, и его можно сопоставлять (в отличие от величины КВ) с текущими затратами (СС, себестоимостью). Аналогичным образом величина ССТ, относится не к одному году, а ко всему сроку осуществления проекта, и поэтому может быть сопоставлена с объемом капитальных вложений КВ. Формулы 12.5 и 12.6 в принципе равнозначны, но в первой из них расчет производится в годовом исчислении, а во второй – за весь нормативный срок окупаемости. Наиболее эффективен вариант, в котором приведенные затраты на проект минимальны.

6.5 Динамические методы оценки эффективности инвестиционных проектов

Одной из основных причин возникновения таких методов является неодинаковая ценность денежных средств во времени. Практически это означает, что рубль сегодняшний считается нетождественным рублю через год.

В наиболее общем виде смысл понятия «временная стоимость денег» может быть выражен фразой – рубль, имеющийся в распоряжении сегодня, и рубль, ожидаемый к получению в некотором будущем, не равны, а именно, первый имеет большую ценность по сравнению со вторым.

В экономическом и финансовом анализе используют специальную технику для измерения текущей и будущей стоимости одной денежной меркой. Этот технический прием

называется дисконтированием.

Дисконтирование – это прием, используемый для сопоставления различных денежных потоков.

Определение чистой текущей дисконтированной стоимости заключается в приведении будущих доходов к сегодняшнему моменту времени. Экономическая логика такого подхода может быть объяснена как попытка найти ту сумму, которую мы готовы заплатить сегодня за возможность получить некоторую заданную большую сумму в будущем.

Для осуществления такого расчета используется формула, которая является обратной по смыслу формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n} = FV(1+r)^{-n}, \quad (6.7)$$

где PV – текущая стоимость денег, которые инвестируются ради получения дохода в будущем;
FV – будущая величина той суммы денег, которые инвестируются сегодня;
r – уровень доходности инвестиций;
n – число стандартных периодов времени, в течение которых наши инвестиции будут участвовать в коммерческом обороте, «зарабатывая» доходы.

Величина $(1+r)^{-n}$ называется фактором дисконтирования или дисконтным множителем и так же как множитель наращивания приведена в специальных таблицах.

Для принятия оптимальных финансовых решений необходимо знать и учитывать в анализе временной интервал дисконтирования. Если начисление процентов планируется (или произошло) более одного раза в год, формулу для нахождения PV необходимо представлять в следующем виде:

$$PV = FV \times \frac{1}{(1+r/m)^{n \times m}}, \quad (6.8)$$

m – количество начислений за год.

Чистая текущая стоимость – это разница между суммой денежных поступлений, порождаемых реализацией инвестиционного проекта и дисконтированных к текущей их стоимости, и суммой дисконтированных текущих стоимостей всех затрат, необходимых для реализации этого проекта:

$$NPV = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+r)^j} - I_0, \quad (6.9)$$

где NPV – чистая текущая стоимость;
CF – поступление денежных средств в конце периода j;
j – период (год, квартал, месяц);
I₀ – текущая стоимость инвестиционных затрат.

Если чистая текущая стоимость положительна (NPV > 0), это означает, что проект имеет доходность выше требуемого уровня r, а, следовательно, его можно считать приемлемым.

Чем больше величина NPV, тем проект эффективнее.

Тема 7 Экономическое обоснование проекта внутрихозяйственного землеустройства

В процессе внутрихозяйственного землеустройства землепользования разрабатываются проекты внутрихозяйственного землеустройства (ВХЗ). Проект внутрихозяйственного землеустройства представляет собой совокупность правовых, экономических и технических документов (текстовых, расчетных, графических) по организации рационального использования и охране земель.

Состав и содержание проектов ВХЗ определяется:

1. Ландшафтно – экологическими условиями.
2. Социально – экономическими условиями.
3. Формами землевладения и землепользования.
4. Степенью устроенности территории и освоения ранее разработанных проектных решений.

Проект внутрихозяйственного землеустройства определяется задачами по организации использования земельных угодий и территории.

При этом технологическая схема проектирования землеустройства включает следующие виды работ:

- подготовительные и обследовательские работы;
- разработка и утверждение задания проектирования;
- разработка, рассмотрение и утверждение проекта;
- подготовка данных и выноса проекта в натуру;
- подготовка проектной документации и авторский надзор за осуществлением проекта.

В связи с тем, что проекты землеустройства носят комплексный характер, их обоснование является довольно сложным делом. При этом экономическая оценка обязательно должна быть согласована с экологической и социальной, поскольку любые нарушения в указанных областях неизбежно повлияют и на экономические результаты. Кроме того, разработка проектов землеустройства невозможна без решения инженерных (технических) и производственных (технологических) вопросов.

Экономическое обоснование проекта внутрихозяйственного землеустройства включает в себя оценку составных частей проекта внутрихозяйственного землеустройства и производится по следующим группам показателей: технико-экономическим, агроэкономическим, социально-экономическим, экономическим и экологическим.

Технико-экономическое обоснование служит для оценки созданных проектом пространственных условий организации территории и характеристики технологических свойств земли – рельефа местности, механического состава почв, наличия препятствий, культур-технического состояния, размеров контуров и т.д.

В процессе землеустроительного проектирования технико-экономическое обоснование сводится к применению научно обоснованных нормативов по допустимым уклонам в рабочем направлении движения агрегатов, предельной ширине межполосных участков, рекомендуемым размерам земельных массивов, закрепляемых за производственными подразделениями, оптимальным площадям севооборотов, полей, рабочих участков, допустимым расстояниям перегона скота.

Агроэкономическое обоснование нужно, чтобы обеспечить соответствие намеченной организации территории требованиям эффективного производства. Соответствующие показатели представляют собой систему различного рода балансов: рабочей силы, кормов, удобрений, сельскохозяйственной продукции, годового оборота стада. Решаются также вопросы размещения производства и его отраслей, организационно-производственной структуры хозяйства, введения севооборотов, что также фиксируется в определенных показателях.

Цель экономического и социально-экономического обоснования – выявить наилучший вариант организации территории, рассчитать эффективность намечаемых проектных решений, дать сводные стоимостные показатели, характеризующие эффективность проекта. Экономический эффект внутрихозяйственного землеустройства состоит в снижении ежегодных издержек производства, уменьшении потерь сельскохозяйственных угодий под застройку, повышении эффективности капитальных вложений, увеличении чистого дохода.

Намечаемые проектом внутрихозяйственного землеустройства мероприятия оказывают то или иное влияние на социальные условия, но степень этого влияния, как правило, не имеет количественного выражения.

Например, социальная эффективность решений по дальнейшему использованию производственных центров в конечном итоге сводится к изменению условий труда, эффективному использованию трудоспособного населения, целевому изменению характера миграционных процессов.

Социальная эффективность при размещении магистральных дорог, дорожных сооружений, других объектов инженерного оборудования территории состоит в сокращении времени и средств на непроводительные переезды людей и сельскохозяйственной техники к месту работы и обратно, ликвидации встречных переходов и переездов, улучшении работы транспортных средств, изменении условий труда за счет организации правильного водоснабжения, тепло обеспечения, связи, энергоснабжения.

Социальная направленность организации угодий и севооборотов заключается в создании культурных агроландшафтов, удовлетворении эстетических и рекреационных потребностей населения, оздоровлении окружающей природной среды и ее защите, проведении мелиоративных и культуртехнических работ.

Социальное обоснование организации угодий и севооборотов заключается в оценке условий труда на основе создания крупных массивов сельскохозяйственных угодий; оздоровления

окружающей природной среды, удовлетворения эстетических запросов населения по созданию культурных ландшафтов, микрозаповедников, зон рекреации.

Социальная направленность организации и устройства территории севооборотов заключается в проектировании полей с рациональной длиной гона, правильной формы, что создает нормальные условия для осуществления рабочих процессов в поле, позволяет улучшить условия труда, снизить время на холостые проезды, повороты и заезды сельскохозяйственной техники, уменьшить сроки полевых работ, повысить производительность труда, обеспечить условия для работы механизаторов. Социальное обоснование устройства территории севооборотов связано с правильным размещением рабочих участков, полей, лесополос, дорог, полевых станков, источников полевого водоснабжения, что позволяет правильно использовать технику, улучшать организацию быта, отдыха, досуга работников растениеводства.

Социальная эффективность проекта приводит к экономии времени за счет сокращения непроизводительной деятельности; повышению занятости работников, сглаживанию сезонности – пиков и простоев – при выполнении работ, сокращению непроизводительных простоев, улучшению условий труда. Это влечет за собой рост производительности труда работников, увеличение объемов производства продукции и снижение ее себестоимости.

Эффективность природоохранных мероприятий, требующих капитальных затрат, определяют с помощью показателей, которые применяют для экономического обоснования проектных решений и проекта в целом.

Некоторые природоохранные мероприятия, требуя капитальных затрат, не приносят экономического эффекта, а, напротив, вызывают потери сельскохозяйственного производства, например выделение водоохранных и санитарно-защитных зон, залужение балок, проектирование микрозаповедников.

В таких случаях необходимо учитывать социальный эффект этих мероприятий и их экологическую значимость.

Для оценки природоохранной организации территории производится расчет системы экологических показателей до землеустройства и по проекту. К ним относятся следующие:

- коэффициент экологической стабильности территории;
- индекс экологического разнообразия;
- индекс продуктивности агроландшафтов;
- коэффициент антропогенной нагрузки;
- длина экотонов в расчете на один гектар пашни;
- лесистость территории, %;
- количество и средний размер агроэкологически однородных участков на пашне;
- другие показатели, характеризующие экологическое разнообразие и стабильность территории (площади микрозаповедников, экологических ниш, протяжённость миграционных коридоров, защищённая лесополосами площадь).

Экологические показатели позволяют оценить экологическое состояние сельскохозяйственного предприятия на момент землеустройства и по проекту в отношении улучшения условий жизни людей, улучшения природных ландшафтов, охраны окружающей среды, сохранении почвенного плодородия.

Технико-экономические, агроэкономические, социально-экономические, экономические и экологические показатели при:

- размещении населенных пунктов, производственных центров, массивов производственных подразделений;
- организации угодий и севооборотов;
- устройстве территории севооборотов;
- устройстве территории сенокосов и пастбищ;
- устройстве территории многолетних насаждений.

При *размещении населенных пунктов, производственных подразделений и производственных центров* рассчитываются:

1. Технико-экономические показатели: количество, назначение населенных пунктов и численность населения; экспликация земель по населенным пунктам; производственная структура; количество производственных подразделений; экспликация земель по производственным

подразделениям; поголовье скота по видам животных, породы скота, система содержания; размещение поголовья скота и птицы; размещение производственных центров.

2. Агрэкономические показатели: специализация и концентрация производства; структура посевных площадей в сельскохозяйственном предприятии и его подразделениях; годовые обороты стада; потребность в кормах; продуктивность скота и птицы; урожайность сельскохозяйственных культур затраты труда и обеспеченность рабочей силой.

3. Экономические показатели: капитальные вложения на строительство и реконструкцию населенных пунктов, животноводческих построек, складских помещений, хранилищ; амортизационные и эксплуатационные расходы; потери продукции с площади, занятой под жилье и производственное строительство; ежегодные затраты и их экономия за счет снижения себестоимости продукции, предотвращения ущерба, уменьшения транспортных расходов на перевозку; прирост продукции в связи с концентрацией скота на фермах и концентрацией посевов ведущих культур в производственных подразделениях; коэффициент эффективности капитальных вложений; срок окупаемости капитальных вложений.

4. Социально-экономические показатели: улучшение жилищных и культурно-бытовых условий жизни работников сельскохозяйственного предприятия; улучшение организации и управления производством; выполнение эстетических, санитарно-гигиенических и строительно-планировочных требований; улучшение условий труда на фермах; улучшение условий организации труда и управления в растениеводстве и животноводстве; улучшение управления отраслью растениеводства и животноводства.

5. Экологические показатели: улучшение условий жизни людей – улучшение природных ландшафтов; охрана окружающей среды.

При размещении магистральных дорог и других инженерных объектов рассчитываются:

1. Техничко-экономические показатели: виды (категории), площади и протяженность магистральных дорог; максимальные уклоны в направлении дорог; характеристика дорожных сооружений; виды, количество источников водоснабжения, расход

воды; ширина и конструктивные особенности дорог; тип дорожного покрытия, материал дорожных сооружений.

2. Агрэкономические показатели: среднегодовая грузонапряженность магистральных дорог; баланс водопотребления.

3. Экономические показатели: капитальные вложения на строительство дорог, дорожных сооружений, водоемкостей; амортизационные и эксплуатационные расходы; потери продукции с площади, занятой под дорогами; сокращение транспортных затрат на перевозку грузов и рабочих; потери продукции из-за бездорожья; снижение стоимости доставки воды; коэффициент эффективности капитальных вложений срок окупаемости капитальных вложений.

4. Социально-экономические показатели: улучшение транспортных взаимосвязей; экономия времени работников на переезд к месту работы и обратно; экономия времени на передвижение сельхозтехники, машин, инвентаря, перевозку грузов и продукции, доставку воды.

5. Экологические показатели: улучшение природных ландшафтов; охрана окружающей среды.

При организации угодий рассчитываются:

1. Техничко-экономические показатели: экспликация земель по угодьям; характеристика размещения угодий по почвам, рельефу, удаленности от хозяйственных центров, подверженности эрозии; виды, объемы, очередность освоения, трансформации и улучшения угодий; экспликация сельскохозяйственных угодий по производственным подразделениям.

2. Агрэкономические показатели: трансформация угодий баланс зеленых кормов (зеленый конвейер) – дает возможность определить потребность в зеленых кормах по месяцам и определяет источники возможного удовлетворения потребности в зеленом корме; потребность в кормах и расчет площадей кормовых культур; планируемая урожайность сельскохозяйственных культур; схемы чередования культур в севооборотах; баланс продукции (показывает – производство и распределение продукции); баланс кормов; баланс гумуса в почве; потребность в минеральных и органических удобрениях; затраты труда и обеспеченность рабочей силой в растениеводстве.

3. Экономические показатели: капитальные вложения в сельскохозяйственное освоение, трансформацию, улучшение угодий, закладку многолетних насаждений; прирост валовой продукции вследствие освоения земель; текущие производственные затраты; прирост чистого дохода за счет

трансформации, улучшения угодий и закладки многолетних насаждений; коэффициент эффективности капитальных вложений срок окупаемости капитальных вложений

4. Социально-экономические показатели: улучшение условий организации труда; повышение эффективности управления отраслью растениеводства; улучшение условий жизни людей.

5. Экологические показатели: длина экотонов; коэффициент разнообразия территории; коэффициент антропогенной нагрузки; влияние краевого эффекта; коэффициент устойчивости территории; улучшение природных ландшафтов; охрана окружающей среды.

При организации севооборотов рассчитываются:

1. Техничко-экономические показатели: типы, виды, число и площади севооборотов; характеристика размещения севооборотов по почвам, рельефу, удаленности от хозяйственных центров; закрепление севооборотов за производственными подразделениями.

2. Агрэкономические показатели: планируемая урожайность культур; схемы чередования культур; баланс продукции растениеводства; баланс кормов; баланс гумуса в почве; потребность в минеральных и органических удобрениях; затраты труда и обеспеченность рабочей силой в растениеводстве; баланс рабочей силы.

3. Экономические показатели: прирост продукции за счет лучшего размещения культур по почвам, обеспечения культур наилучшими предшественниками, концентрации посевов; прямые затраты на дополнительную продукцию; экономия прямых затрат за счет приближения трудоемких и грузоемких культур к хозяйственным центрам, учета качества и контурности пашни, поддержания бездефицитного баланса гумуса.

4. Социально-экономические показатели: улучшение условий организации труда в растениеводстве; повышение эффективности управления производством; улучшение качества продукции.

5. Экологические показатели: длина экотонов; коэффициент разнообразия территории; коэффициент антропогенной нагрузки; влияние краевого эффекта; коэффициент устойчивости территории; повышение устойчивости агроландшафтов; повышение устойчивости природных ландшафтов.

При устройстве территории севооборотов, размещение полей севооборотов и рабочих участков рассчитывают:

1. Техничко-экономические показатели: площади полей севооборотов и рабочих участков; экспликация по полям севооборотов, рабочим, запольным и другим участкам характеристика качественного состояния полей севооборотов, а также рабочих, запольных и других участков по почвам, степени эродированности, засоленности, солонцеватости, каменистости, кислотности, условиям увлажнения, механическому составу, крутизне склонов; характеристика конфигурации полей севооборотов, рабочих участков и их удаленности от хозяйственных центров.

2. Агрэкономические показатели: равновеликость полей севооборотов по площади с учетом качества почв; план перехода к запроектированным севооборотам; объемы агротехнических противоэрозионных мероприятий; технологические карты возделывания сельскохозяйственных культур.

3. Экономические показатели: экономия затрат на механизированную обработку полей за счет снижения уклонов по рабочим направлениям, увеличения длины гона, сокращения потерь на холостые повороты и заезды при улучшении конфигурации рабочих участков, сокращения простоев техники по организационным и техническим причинам; прирост продукции за счет сокращения площадей остаточных треугольников, уменьшения недопашек и недосева за счет трансформации лишних дорог, прогонов, канав; дополнительные текущие издержки на осуществление специальных агротехнических мероприятий; дополнительные капиталовложения на приобретение противоэрозионной техники

4. Социально-экономические показатели: улучшение условий труда при выполнении технологических операций; улучшение культурно-бытового обслуживания в поле, правильная организация питания; улучшение условий оперативного управления полевыми работами; увеличение производительного времени рабочей смены, норм выработки; рост оплаты труда.

5. Экологические показатели: длина экотонов; коэффициент разнообразия территории; коэффициент антропогенной нагрузки; влияние краевого эффекта; коэффициент устойчивости территории; повышение устойчивости агроландшафтов; повышение устойчивости природных ландшафтов.

При размещении полевых дорог, лесополос, полевых станов, источников полевого водоснабжения и гидротехнических сооружений рассчитывают:

1. Техничко-экономические показатели: виды, площади и протяженность полевых дорог, максимальные уклоны в направлении дорог; характеристика дорожных сооружений; виды, площади и протяженность лесополос, максимальные уклоны в направлении лесополос; количество, местоположение и площадь полевых станов; виды и количество источников полевого водоснабжения, расход (запас) воды в них; ширина полевых дорог, тип дорожного покрытия, материал изготовления дорожных сооружений.

2. Агрэкономические показатели: конструкция и ширина лесополос, схема смещения пород; площадь, защищенная лесополосами; баланс полевого водопотребления.

3. Экономические показатели: капитальные вложения на строительство полевых дорог, дорожных сооружений, полевых станов, источников полевого водоснабжения, гидротехнических сооружений, закладку лесополос; коэффициент эффективности капитальных вложений; срок окупаемости капитальных вложений; амортизационные и эксплуатационные расходы; потери продукции с площади, занятой элементами инфраструктуры; экономия затрат и предотвращение потерь за счет: сокращения транспортных затрат на перевозку грузов и рабочих, уменьшения потерь из-за бездорожья, по лесополосам за счет прироста продукции с защищенной площади, по полевым станам за счет снижения затрат на перевозку рабочей силы, по источникам полевого водоснабжения за счет сокращения стоимости доставки воды.

4. Социально-экономические показатели: улучшение условий движения транспорта; улучшение условий хранения сельхозтехники и культурно-бытового обслуживания работников; экономия времени на переходы и переезды к месту работы и обратно; экономия времени на доставку воды.

5. Экологические показатели: улучшение природных ландшафтов и охрана окружающей среды; длина экотонов; коэффициент разнообразия территории; коэффициент антропогенной нагрузки; влияние краевого эффекта; коэффициент устойчивости территории; повышение устойчивости агроландшафтов; повышение устойчивости природных ландшафтов.

При устройстве территории сенокосов и пастбищ рассчитывают:

1. Техничко-экономические показатели: площади гуртовых и отарных участков, характеристика их размещения; количество и площади загонов очередного стравливания; площади бригадных и пастбищных участков; площади, протяженность и ширина скотопрогонов и дорог; количество, местоположение и площади летних лагерей.

2. Агрэкономические показатели: схемы пастбищеоборотов и сенокосооборотов; баланс зеленых кормов по фермам; расчет количества и площадей загонов очередного стравливания.

3. Экономические показатели: капитальные вложения на огораживание пастбищ и строительство скотопрогонов; коэффициент эффективности капитальных вложений; срок окупаемости капитальных вложений; амортизационные и эксплуатационные расходы; стоимость дополнительной продукции за счет введения сенокосооборотов и пастбищеоборотов, сокращения расстояний перегона скота; потери продукции с площадей, занятых скотопрогонами, летними лагерями, дорогами.

4. Социально-экономические показатели: уменьшение затрат времени на переезды к месту работы и обратно; повышение производительности труда; экономия времени на перегон животных на пастбища.

5. Экологические показатели: длина экотонов; коэффициент разнообразия территории; коэффициент антропогенной нагрузки; влияние краевого эффекта; коэффициент устойчивости территории; повышение устойчивости агроландшафтов; повышение устойчивости природных ландшафтов.

При устройстве территории многолетних насаждений рассчитывают:

1. Техничко-экономические показатели: площади кварталов и клеток; площади бригадных участков; площади, занимаемые различными породами и сортами; площади и протяженность дорог, максимальные уклоны в направлении дорог и рядов насаждений; количество и площади бригадных дворов, производственных центров.

2. Агрэкономические показатели: схемы размещения пород и сортов многолетних насаждений; производство и распределение продукции; баланс рабочей силы; ширина полевых дорог.

3. Экономические показатели: капитальные вложения на закладку и реконструкцию насаждений; коэффициент эффективности капиталовложений; срок окупаемости капитальных вложений; прибавка валовой продукции и чистого дохода за счет применения современных перспективных технологий возделывания многолетних насаждений; ежегодные издержки производства, связанные с уходом за насаждениями, осуществлением противоэрозионных мероприятий; потери продукции с площади, занятой межклеточными и межквартальными дорогами, лесополосами, упаковочными и сортировочными пунктами, бригадными дворами, производственными центрами.

4. Социально-экономические показатели: улучшение условий труда при уходе за многолетними насаждениями; экономия времени на уборку урожая и другие операции технологий; повышение производительности труда.

5. Экологические показатели: улучшение природных ландшафтов; охрана окружающей среды; длина экотонов; коэффициент разнообразия территории; коэффициент антропогенной нагрузки; влияние краевого эффекта; коэффициент устойчивости территории; повышение устойчивости агроландшафтов; повышение устойчивости природных ландшафтов.

Тема 8 Бизнес-план землеустройства

Бизнес-план является тем документом, следуя которому будет создаваться тот или иной бизнес, а также функционировать в ближайшие годы. В связи с этим разработка бизнес-плана - работа весьма кропотливая, требующая изучения большого объёма информации, выполнения множества расчётов и проработки других значимых вопросов.

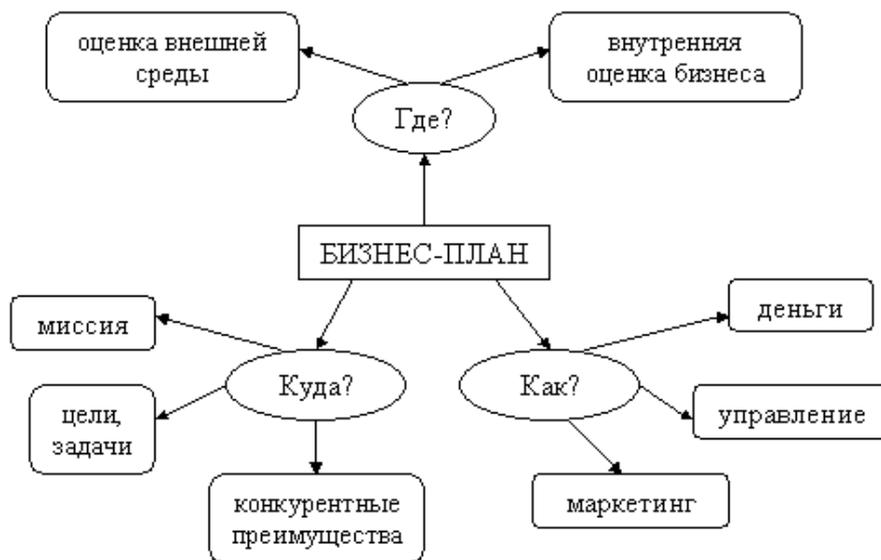


Рисунок 8.1 – Цели бизнес-планирования

В связи с этим разработка должна осуществляться поэтапно, так как зачастую одна часть бизнес-плана вытекает из предыдущей либо просто находится с ним в тесной связи. Итак, рассмотрим основные этапы разработки бизнес-плана какого-либо проекта.

Порой от момента возникновения замысла создания того или иного бизнеса до получения на руки готового бизнес-проекта проходит очень длительный период времени. Безусловно, часто значительная продолжительность подготовки бизнес-плана является обоснованной, так как это достаточно сложный процесс, требующий тщательной подготовки. Вместе с тем, при грамотном подходе к разработке данного документа, при соблюдении определённой её последовательности, сроки составления бизнес-плана можно существенно сократить без ущерба его качеству.

Безусловно, всякий проект в области бизнеса первоначально возникает в голове его будущего создателя. Следовательно, любой бизнес-план вытекает из первоначальной задумки будущего бизнесмена. За ней следует перенесение всех мыслей на бумажный носитель, где мысли получают профессиональное обоснование и обрастают конкретными цифрами и подсчётами (рис. 8.2).



Рисунок 8.2 – Алгоритм составления бизнес-плана

Содержание и структура бизнес-плана более или менее стандартны, и он должен включать следующие разделы:

- резюме;
- краткое описание проекта;
- продукция и услуги;
- план маркетинга;
- производственный план;
- организационный план;
- финансовый план.

Резюме – это первый и краткий раздел бизнес-плана содержит общие выводы из последующих разделов. Это реклама проекта, а потому она должна содержать доказательства его выгоды.

С этой целью в резюме излагаются: суть предлагаемого проекта; возможность реализации проекта в конкретных рыночных условиях; результаты реализации проекта; совокупная стоимость проекта и потребность в финансировании; возможные источники финансирования с описанием условий кредитования; гарантии по возврату кредита; чистый дисконтированный доход, индекс доходности, внутренняя норма доходности и срок окупаемости инвестиций.

Краткое описание существа проекта – этот раздел, как и резюме, пишется в последнюю очередь, уже после того, как составлен весь бизнес-план. Его назначение – краткое и ясное изложение сути и основных положений проекта, дающее четкое представление о сельскохозяйственном предприятии. Этот раздел включает: сведения о предприятии (местоположение, дата образования, организационно-правовая форма собственности, организационная структура предприятия, характеристика имеющихся материальных ресурсов, степень износа основных фондов, кадры, объем выпускаемой продукции); описание основных направлений и целей производственной деятельности предприятия.

Продукция и услуги – задачей этой части бизнес-плана является описание в наиболее сжатой форме характеристик продукции и услуг, которые будут соответственно производиться, и предоставляться сельскохозяйственным предприятием. Раздел продукция и услуги включает: описание физических характеристик производимых товаров; описание отличительных особенностей предлагаемых на рынок продукции и услуг; прогнозируемые цены на продукцию и услуги; описание основных потребителей продукции и услуг, емкости рынка.

В разделе «*План маркетинга*» должно быть показано, что реализация товара не вызовет серьезных проблем. Это предполагает следующее содержание раздела: конечные потребители, характер спроса (равномерный или сезонный); организация сбыта; соображения по организации рекламы; перспективы заключения договоров на реализацию продукции и услуг.

Главное назначение раздела «*Производственный план*» – привести убедительные аргументы о продуманности производственного – наличие и использование орошаемых и осушенных земель; сведения о закрытом грунте; потребность в сельскохозяйственных машинах и оборудовании, поставке машин и оборудования и условия поставок (покупка, аренда); потребность в семенах, органических и минеральных удобрениях, средствах защиты растений, источники удовлетворения потребности поголовье скота и птицы, продуктивность животных; потребность в кормах и обеспеченность кормами собственного производства; обеспеченность поголовья скота и птицы необходимыми зданиями и сооружениями, потребность в новом строительстве; источники энерго–, тепло–и водоснабжения; транспорт (объем внутренних и внешних перевозок по видам транспорта, состояние подъездных путей, удаленность от транспортной сети общего пользования); потребность в инвестициях для достижения цели проекта; кадровое обеспечение производства; сведения о кооперации с другими предприятиями.

В разделе «*Организационный план*» должны быть отражены: правовой статус, форма собственности на предприятии; схема организации и управления производством; основные подразделения предприятия и их функции; методы взаимодействия подразделений предприятия между собой; руководящий состав и распределение обязанностей между ними; квалификация руководящего персонала; уровень и формы оплаты труда разных категорий работников, включая социальные льготы; отношения с местной администрацией.

Финансовый план является важнейшей составной частью бизнес–плана, его ключевым разделом. Основные показатели финансового плана: объем продаж, прибыль, оборот капитала, себестоимость и т.д.

Он включает в себя план доходов и расходов, план денежных поступлений и выплат и т.п. При составлении финансового плана анализируется состояния потока реальных денег, устойчивость предприятия, источники и использование финансовых средств, дается оценка экономической и коммерческой эффективности проекта.

Финансовый план составляется в несколько этапов.

1–й этап – расчет инвестиционных издержек на создание предприятия по их разным видам (инвестиции в основной и оборотный капитал, в инфраструктуру и т.д.).

2–й этап – прогноз объемов реализации продукции и услуг. Для этого необходимо:

а) определить объемы реализации продукции и услуг на соответствующих рынках для каждого года расчетного периода;

б) определить стоимость продукции или тариф для каждой услуги для каждого рынка;

в) рассчитать общий объем реализации в денежном выражении для каждого из рынков;

г) рассчитать общий объем реализации в денежном выражении для всех рынков и для каждого года.

3–й этап – расчет затрат на реализацию продукции и услуг. Затраты на реализацию продукции и услуг определяются в соответствии с действующими нормативами, ценовой политикой предприятия и условиями реализации услуг.

4–й этап – описание субподрядчиков.

5–й этап – расчет обеспеченности сырьем, энергией, водой, запасными частями и эксплуатационными материалами;

6–й этап – прогноз издержек по годам.

7–й этап – расчет планируемого дохода и потоков реальных денег для каждого года.

8–й этап – расчет и анализ экономической и коммерческой эффективности проекта. Расчет эффективности проекта выполняется с учетом факторов риска и неопределенности. Необходимым критерием принятия инвестиционного проекта является положительное сальдо накопленных реальных денег в любом временном интервале, где данный участник осуществляет затраты или получает доходы.

9–й этап – анализ точки критического объема реализации (определение точки безубыточности).

10–й этап – описание источников и условий финансирования проекта. При описании источников и условий финансирования целесообразно использовать следующую схему:

а) источники формирования ресурсов: за счет собственных денежных средств; за счет заемных денежных средств и т.д.

б) условия, на каких будут привлечены финансовые средства (сроки и условия погашения кредитов, процент оплаты кредитов и т.п.);

в) политика распределения дохода предприятия после уплаты налогов и выполнения обязательств по кредитам: доля финансовых средств (дохода), направляемая в фонд накопления (развития); выплаты дивидендов (сроки и процент) и т.д.

К этому разделу бизнес-плана прилагаются соответствующие материалы и таблицы, подтверждающие обоснованность приведенных в нем показателей.

Оценка риска в бизнес-планировании.

Оценка рисков в бизнес-плане – это главное, что должно содержаться в проекте. При создании бизнес-плана многие либо забывают об этом, уделяя рискам минимум внимания, вкратце описывая их, либо вообще не включают их в содержание документа. Такой подход является неверным, так как анализ рисков интересует в первую очередь потенциальных инвесторов и дает возможность оценить правильность выбранного пути развития бизнеса.

Прежде чем в бизнес-план включать риски, необходимо сделать следующее:

1. Составить полноценный перечень рисков, имеющих отношение к функционированию бизнеса. Необходимо учитывать каждую деталь, каждую мелочь, которая может повлиять на развитие бизнеса. Например, если планируется заняться сельским хозяйством, то необходимо обратить внимание на статистику, выяснить, с какой регулярностью в регионе случаются засухи или, наоборот, сильные дожди с градом, каким спросом пользуется продукт выращивания у местных жителей.

2. Определить возможные риски в процентных соотношениях. В данном случае необходимо использовать оценки и прогнозы специалистов. Из какой области будет эксперт, зависит от направленности бизнес-плана. Это может быть технолог, агроном, строитель и прочие.

3. Оценить возможные убытки, которые могут быть нанесены в результате возникших рисков. Оцениваются в денежном и натуральном выражении.

Риски лучше описать в той последовательности, в которой они могут наступить. К каждому риску указать потенциальный ущерб. Данные лучше расположить в таблице.

Риски, которые имеют наименьшую вероятность возникновения, лучше сразу исключить из списка.

Все риски бизнес-плана следует разделить на категории для более точного уяснения сути вопроса.

Коммерческие. Риски подобного плана возникают уже в процессе деятельности любого предприятия и зависят от различных внешних факторов:

1. Уменьшение спроса на товар или услуги, вследствие чего сокращается размер выручки. Фирмы-конкуренты применяют недобросовестную политику в своей работе.

2. Изменение стоимости материалов, которые необходимы для нормального функционирования предприятия. Вследствие этого приходится завышать цены на товары или услуги, чтобы окупить затраты.

3. Повышение цен, в свою очередь, может привести к снижению спроса.

4. Увеличение количества фирм-конкурентов.

5. Повышение цен на необходимые для нормальной работы услуги: коммунальные, транспортные. Сюда же входит повышение цен за аренду помещения, оборудования, к содержанию.

Финансовые. В данную категорию можно отнести риски, связанные с возможной задержкой оплаты поставленных товаров со стороны контрагентов, неправильным выбором инвесторов, иных источников финансирования, например кредитов или залогов, к содержанию.

Риски внутри предприятия. Главную роль здесь играют работники предприятия. Такая оценка риска в бизнес-плане играет немаловажную роль, так как любые недопонимания в работе между сотрудниками могут привести к не самым лучшим последствиям: забастовки, саботаж, вследствие чего может встать производство. Возникнуть они могут из-за задержки заработной платы, неправильной политики предприятия. Коммерческая тайна нарушена, вся важная информация уходит к конкурентам. Подобраны не самые квалифицированные работники, в связи с чем могут возникнуть проверки, штрафы, судебные тяжбы.

Оценка потерь. По степени возможных потерь оценка риска бизнес-плана может делиться на следующие категории:

1. Допустимые потери. В данном случае предприятие может потерять меньшую часть от возможной прибыли.

2. Критические потери. Оценивается величина потерь, которая значительно превышает размер прибыли.

3. Катастрофические потери. Предприятие не может выплатить величину потерь, в результате чего может наступить банкротств.

Любой вид риска, независимо от его степени, можно предотвратить, снизив тем самым возможный ущерб. к содержанию.

В бизнес-плане важна не только оценка риска, но применение методов его минимизации, одним из которых может служить страхование. Благодаря страхованию можно сократить практическое большинство имущественных потерь, а также различных кредитных, коммерческих, производственных рисков. Необходимо понимать, что если вероятность наступления рисков слишком велика, страховая компания может отказать страховать такой вид риска либо завязать тарифы на свои услуги.