

УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОРЯДКА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ КОММЕРЧЕСКИМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ

Рассмотрены отдельные проблемы, с которыми сталкиваются коммерческие предприятия при заключении договора аренды земли. Установлено, что длительность срока заключения и регистрации договора негативно влияет на наполнение бюджета. Предложены мероприятия, позволяющие ускорить процедуру заключения и регистрации указанного договора.

Ключевые слова: *предприятие, договор аренды земли, земельный участок, арендная плата, земельный налог.*

Постановка проблемы. Любое предприятие, занимающееся коммерческой деятельностью, заинтересовано в своем дальнейшем развитии. С этой целью часто требуются дополнительные объекты основных средств, а именно здания. Можно приобрести уже готовый объект, но под определённые проекты целесообразнее построить новый. Это, в свою очередь, требует наличия земельного участка в распоряжении предприятия. Проблема заключается в том, как получить такой участок под застройку и оставить его за собой в аренде на время осуществления деятельности.

Анализ последних исследований и публикаций. Аренда земли – это основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для проведения предпринимательской и прочих видов деятельности [4].

Для того, чтобы под объектом коммерческой недвижимости был арендованный земельный участок необходимо пройти:

- отвод земельного участка;
- заключение договора аренды земли с целью осуществления строительных работ (как правило, для строительства договор заключается на два года);
- при необходимости, а зачастую так и бывает, продление договора аренды земли с целью завершения строительных работ (как правило, для завершения строительства договор заключается на два года);
- заключение договора аренды земли с целью осуществления коммерческой деятельности (максимально возможный срок 49 лет, но на практике срок действия договора в большинстве случаев не превышает 20 лет).

Юридические лица, которые в соответствии с действующим законодательством получили в пользование земельные участки государственной и коммунальной собственности, в том числе и на условиях аренды, являются землепользователями [1; 6].

Землепользователи обязаны осуществлять плату за землю. Плата за землю – это общегосударственный налог, который производится в форме земельного налога и арендных платежей за земельные участки государственной и коммунальной собственности.

Земельный налог – это обязательный платёж, который взимается с собственников земельных участков и земельных паёв, а также

постоянных землепользователей в соответствии с нормами Налогового кодекса Украины.

Согласно Земельному кодексу Украины право постоянного пользования земельным участком — это право владения и пользования земельным участком, который находится в государственной или коммунальной собственности, без установления срока [5].

Право постоянного пользования земельным участком и землёй государственной и коммунальной собственности приобретают: предприятия, учреждения и организации, которые принадлежат к государственной и коммунальной собственности, общественные организации инвалидов Украины, их предприятия (объединения), учреждения и организации; религиозные организации Украины, уставы (положения) которых зарегистрированы в установленном законом порядке, исключительно для строительства и обслуживания культурных и прочих зданий, необходимых для обеспечения их деятельности.

Арендная плата за земельный участок государственной и коммунальной собственности — это обязательный платёж, который арендатор вносит арендодателю за пользование земельным участком.

Плательщиками земельного налога из числа юридических лиц являются собственники земельных участков и постоянные землепользователи.

Плательщиками арендной платы за землю государственной и коммунальной собственности являются юридические лица, которые составили с соответствующим органом местного самоуправления (сельским советом или горсоветом) или органом исполнительной власти договор аренды земельного участка на земли государственной и коммунальной собственности.

Размер арендной платы зависит от величины денежной нормативной оценки земельного участка, величина нормативной оценки — его целевого использования [2]. Так, к примеру, нормативная оценка земельного участка, находящегося под объектом строительства, примерно в шесть раз меньше, чем оценка этого же участка, находящегося под объектом недвижимости, в котором уже проводится коммерческая деятельность.

Постановка задачи. Казалось бы, в данной ситуации, государство должно быть заинтересовано в скорейшем решении задачи продления или заключения договора аренды земли. Ведь с момента государственной регистрации договора аренды предприятие начинает осуществлять арендные платежи или эти платежи изменяются в сторону увеличения. Эти платежи представляют собой совсем не символические суммы. Но, к сожалению, заключение договора аренды земли — сложный и многогранный процесс, состоящий из ряда этапов, прохождение которых зачастую длится годами. А поскольку эта процедура растягивается на длительный период, страдает от этого в первую очередь бюджет, который не получает или недополучает суммы арендных платежей.

Цель статьи — предложить мероприятия, которые позволят коммерческим предприятиям ускорить процесс заключения и регистрации договора аренды земли, а местным органам власти эффективнее пополнять свой бюджет.

Результаты исследования. Начиная процедуру заключения договора аренды земли, управляющий персонал предприятий стоит перед

выбором: поручить решение вопроса юридической фирме, специализирующейся на данном вопросе, или же заниматься им самостоятельно. И в первом, и во втором случаях есть свои плюсы и минусы (табл. 1).

Таблица 1

Сравнительная характеристика возможных вариантов решения вопроса аренды земли

Юридическая фирма		Предприятие	
Плюсы	Минусы	Плюсы	Минусы
Доскональное знание вопроса	Высокая стоимость услуг	Отсутствие постоянных платежей юридической фирме	Полное незнание вопроса
Необходимые знакомства	Включение своего процента в стоимость непредвиденных расходов	Возможность влиять на величину непредвиденных расходов	Затраты времени и труда сотрудников предприятия
Возможность быстрого доступа в соответствующие структуры	Отсутствие 100%-й вероятности получения результата за ранее оговорённую сумму и в установленные сроки	Приобретение колоссального опыта по вопросу аренды земли	Полная бесполезность приобретённого опыта в основной коммерческой деятельности

Принимая решение, необходимо определить, что для предприятия является более весомым аргументом: потраченные деньги или затраченное время. Это решение, пожалуй, будет самым простым при осуществлении процедуры заключения договора аренды земли.

Для того, чтобы понять с какими трудностями придётся столкнуться предприятиям при заключении договора аренды земли нет нужды исследовать весь путь, который следует пройти для достижения поставленной цели. Обратимся к завершающему этапу заключения договора с момента получения решения сессии горсовета и до момента государственной регистрации договора.

При получении на руки решения сессии горсовета относительно передачи земельного участка в аренду в первую очередь необходимо обратить внимание на основные для арендатора пункты решения, которые могут повлиять на размер арендных платежей или невыполнение которых тянет за собой потерю действия решения в целом (рис. 1). В отдельно взятом регионе это стандартное решение для ряда предприятий с одинаковым целевым назначением использования земельного участка.

Как правило, на выполнение пункта 3 арендатору отводят три месяца, а на выполнение пункта 4 – один. А если указанные сроки не будут соблюдены, то «наша песня хороша – начинай сначала», то есть нужно будет опять проходить сессию горсовета с целью получения решения о продлении сроков сбора пакета документов, необходимых для заключения и регистрации договора аренды.

Безусловно, установление сроков для арендаторов – правильная мера, которая дисциплинирует и стимулирует на скорейшее достижение цели. Но

проблема заключається в тому, що арендатору при зборі пакета документів придеться зіткнутися з певним кількістю державних структур. А в державних структурах з певним кількістю чиновників, для яких строки видачі необхідних документів хоч і визначені, в разі їх несоблюдення ніхто не несе жодної відповідальності.

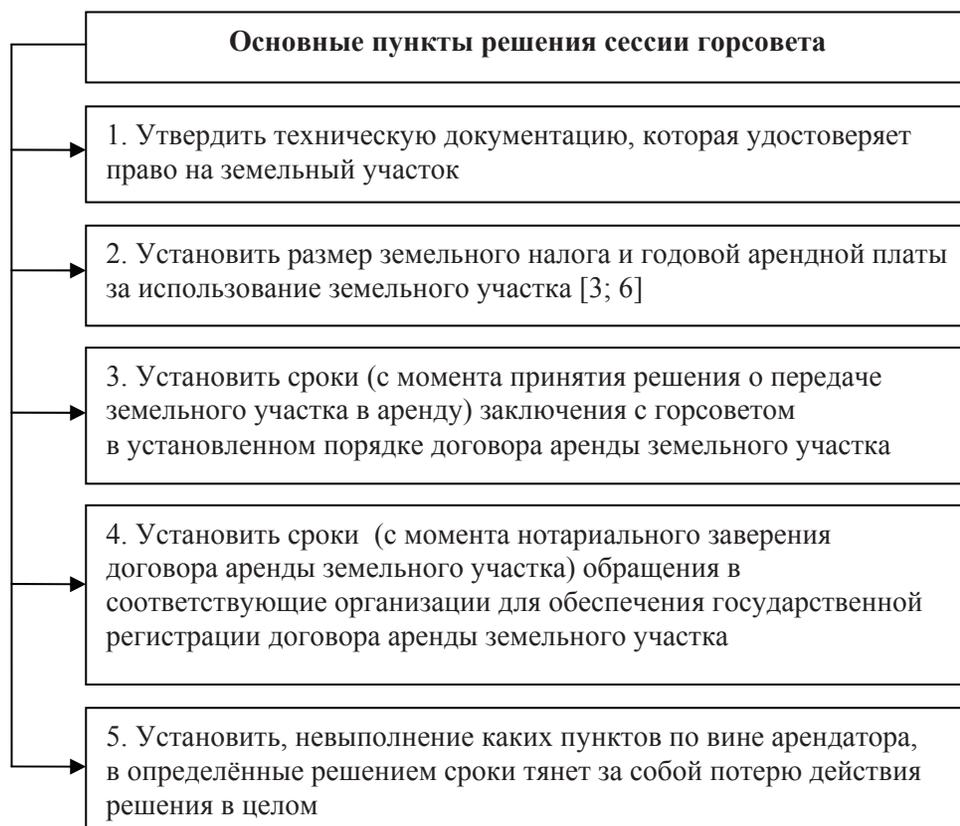


Рис. 1. Основные положения решения сессии горсовета относительно передачи земельного участка в аренду

Проанализируем, какие государственные структуры и в какие сроки следует «пройти» предприятиям за указанные три месяца (табл. 2).

Таблица 2

Сроки прохождения государственных структур при заключении договора аренды

Государственная структура	Получаемый документ	Срок
Единое окно	Решение сессии горсовета	10 дней с момента принятия решения
Центр градостроения, архитектуры, землеустройства	Акт обследования земельного участка (заявление подаётся после получения решения сессии)	Примерно 1,5 месяца с момента оплаты счёта (если не возникнут вопросы по застройке земельного участка)

Государственная структура	Получаемый документ	Срок
Управление Госкомзема в г. Днепропетровске Днепропетровской области	Выписка из технической документации о нормативной денежной оценке земельного участка (заявление подаётся после получения решения сессии)	1 месяц с момента оплаты счёта (если не возникнут вопросы по технической документации)
Отдел договорных отношений управления корпоративных прав департамента корпоративных прав и правового обеспечения Днепропетровского городского совета	Заключение договора аренды (заявление и пакет документов подаётся после получения Акта обследования земельного участка, Выписки из технической документации на землю)	2 недели с момента подачи заявления
Нотариальная контора	Нотариальное заверение договора аренды	2–5 рабочих дней (с момента получения договора аренды)

Если просуммировать представленные в табл. 2 сроки, отведённые на прохождение отдельных организаций, то кажется, что времени более чем достаточно. Но ведь это идеальный вариант, и возможен он только в том случае, когда не возникнет никаких проблем по получению документов ни в одной из организаций. А на практике зачастую не хватает и трёх месяцев и приходится повторно проходить сессию горсовета. Хотя существуют прецеденты, когда удавалось пройти данный этап и за два месяца, но это крайне редкий случай.

Рассмотрим на примере Центра градостроения, архитектуры, землеустройства, какой путь необходимо пройти для того, чтобы получить Акт обследования земельного участка (рис. 2). Всё, что необходимо установить этой организации – в каком состоянии находится земельный участок и нет ли отклонений в застройке земельного участка от Технического паспорта на общественное здание.

Из всей представленной цепочки наибольшее количество времени занимает сбор подписей должностных лиц на Акте обследования земельного участка. Это связано с занятостью, командировками, болезнями должностных лиц и прочими непредвиденными обстоятельствами. Именно эта процедура абсолютно не подвластна администрации предприятия, а значит, невозможно повлиять на то, чтобы ускорить сбор подписей.

С подобными проблемами арендатору приходится сталкиваться в течение всего процесса аренды земли в почти каждой государственной структуре.

Таким образом, несмотря на то, что администрация предприятия заинтересована в скорейшем заключении и регистрации договора аренды в большинстве случаев она не имеет официальной возможности ускорить эту процедуру.

Как ни парадоксально это звучит, но на практике получается такая ситуация, при которой арендатор заинтересован в осуществлении арендных платежей больше, чем само государство, поскольку имеет своей целью скорейшее заключение и регистрацию договора аренды. Хотя с точки зрения экономической выгоды, для арендатора целесообразнее на-

хождение в процессе заключения договора, а для государства, наоборот, в быстрое заключение и регистрация этого договора.



Рис. 2. Последовательность оформления Акта обследования земельного участка

Для того чтобы ускорить процесс заключения договора, необходимо выполнение следующих мероприятий:

1) в различных государственных структурах разработать тарифные сетки на оформление документов по категориям срочности. В таких тарифных сетках следует указывать ряд временных интервалов с соответствующим им стоимостным показателем услуг. Точкой отсчёта, то есть

максимальным сроком, должны остаться действующие сроки, но с нулевой суммой государственного сбора за оказанную услугу. Причём 50% оплаченной суммы должны оставаться на развитие структуры, оформившей документ, а 50% – идти на пополнение местного бюджета.

В том случае, если по вине государственной структуры не соблюдена категория срочности, автоматически уменьшается платёж за выполненную работу. Это позволит заказчику в зависимости от его финансовых возможностей и потребности в получении документов принимать решение по поводу сроков самостоятельно. Одновременно такая процедура позволит улучшить материальное положение государственных структур и частично наполнить местный бюджет;

2) организовать консалтинговое окно в организациях, принимающих и выдающих необходимые документы. Основной задачей данного окна будет консультирование (письменное или устное по желанию заказчика) юридических и физических лиц по вопросам оформления документов и быстрая проверка правильности их оформления.

Да, уже существует Единое окно, но, к сожалению, в нём не консультируют по вопросам, связанным с арендой земли и не принимают документы ни в одну из организаций, имеющих отношение к заключению и регистрации договора аренды земли;

3) делегировать полномочия самостоятельного получения справок, выписок, актов и прочих документов тем организациям, которые запрашивают подобную информацию у предприятия, заключающего договор аренды, у тех организаций, которые предоставляют желаемую информацию.

Таким образом, схема (рис. 3) преобразуется в схему (рис. 4).

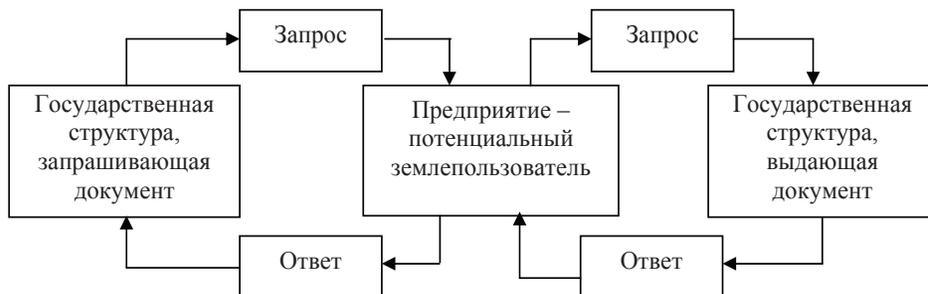


Рис. 3. Существующая схема документооборота

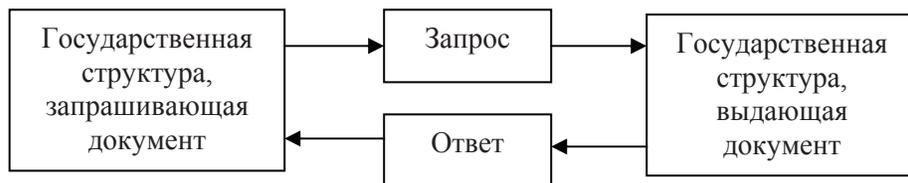


Рис. 4. Предлагаемая схема документооборота

Такой подход сократит затраты труда и времени на получение необходимой документации. Так как структура, запрашивающая документ,

знає, що вона хоче отримати в якому виді і в які терміни, а структура, видаючий документ, знає, що вона повинна видати, в якому виді і в які терміни. Таким чином, підприємству потрібно вирішувати проблему: «Пойди туди – не знаю куди, принеси це – не знаю що».

Висновки. Предложені заходи значно спростять і прискорять процедуру укладання та реєстрації угоди оренди землі, так як в цілому оптимізують документообіг. Прискорення процедури укладання угоди, в свою чергу, позитивно впливає на наповнення місцевого бюджету.

Список використаної літератури

1. Єдина база податкових знань [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sts.gov.ua/ebpz/>
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р., № 1378-IV поточна редакція від 09.12.2012 р.
3. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р., № 280/97-ВР, поточна редакція від 05.01.2013 р.
4. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998, № 161-XIV, поточна редакція від 01.01.2013 р.
5. Земельний кодекс України від 25. 10.2001 р., № 2768-III.
6. Податковий кодекс України від 02.12. 2010 р., № 2275-VI.
7. Цивільний кодекс України.

Розглянуто окремі проблеми, з якими може зіткнутися комерційне підприємство під час укладання угоди оренди землі. Встановлено, що великий термін укладання і реєстрації угоди негативно впливає на наповнення бюджету. Запропоновано заходи, які дозволяють прискорити процедуру укладання і реєстрації зазначеної угоди.

Ключові слова: підприємство, угода оренди землі, земельна ділянка, орендна плата, земельний податок.

The article highlights selected problems faced by a commercial enterprise while signing land lease agreement. It has been established that protracted procedure of conclusion and registration of the agreement affects budget revenues. The author offers measures to simplify the procedure of conclusion and registration of a land lease agreement.

Key words: enterprise, lease of land, ground area, rent, land tax.

Надійшло 21.01.2013.

УДК 658.15

О.Д. Годес

ФІНАНСОВИЙ КОНТРОЛІНГ НА ПІДПРИЄМСТВІ

У статті розглянуто сучасні теоретичні аспекти управління фінансовою діяльністю. Визначено сутність та функції фінансового контролінгу. Наведено принципи фінансової діяльності підприємства. Запропоновано етапи побудови системи фінансового контролінгу на підприємстві: визначення об'єкта контролінгу; визначення видів і сфери контролінгу; формування системи пріоритетів показників, які контролюються.