

**Е. И. ХИЛЬКЕВИЧ**

(г. Гомель, Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины)

Науч. рук. **В. В. Ковальчук**

канд. экон. наук, доц.

## **ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ОРГАНИЗАЦИЯХ**

Организации Республики Беларусь стремятся увеличивать прибыль путем полного использования своих производственных мощностей, таких как производственное оборудование (с учетом его модернизации, улучшения технологии и организации производственного процесса) и производственные площади.

Основными показателями эффективного использования организацией своих производственных площадей являются количественный состав, технический уровень оборудования и режим работы предприятия.

Для многих организаций фактором, определяющим величину производственной мощности, являются площади. В этих случаях в расчет мощности принимаются производственные площади, то есть площади, на которых осуществляется технологический процесс изготовления продукции, занятые: производственным оборудованием; рабочими местами; заделами у рабочих мест и т.д.

Мало кто обращает внимание на простаивающие площади организаций. Они числятся на балансе организации, но не участвуют в процессе производства, не приносят экономическую выгоду, а наоборот, снижают ее: ведь налоги в бюджет государства уплачиваются ежемесячно.

Таким образом, для улучшения эффективности использования площадей, площади не участвующие в процессе производства могут сдаваться в аренду потенциальным арендаторам для ведения своего бизнеса.

На сегодняшний день нормативным актом, регламентирующим порядок расчета арендных платежей за имущество организаций, частично или полностью принадлежащего государству, является Указ Президента Республики Беларусь №150 от 29 марта 2012 г. «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 150).

Расчет стоимости арендной платы за один метр квадратный осуществляется путем умножения базовой ставки за площадь в населенном пункте (для города Гомеля базовая ставка – 0,3 базовой величины) на два коэффициента, которые определяются в соответствии с пунктом 9 Указа №150.

При расчете ставки арендной платы к базовой ставке применяются следующие значения коэффициентов:

- 0,6 – 1, устанавливаемые облисполкомом или Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения зданий, сооружений в пределах населенного пункта;
- от 0,5 до 3 включительно, устанавливаемые по соглашению между арендатором и арендодателем в зависимости от спроса на недвижимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды от сдачи в аренду и (или) от использования арендуемого имущества по согласованию с государственными органами и иными организациями, согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества, если такое согласование предусмотрено законодательством.

Также, если при определении арендной платы с учетом всех коэффициентов размер ее окажется ниже суммы амортизационных отчислений, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем, арендная плата рассчитывается исходя из суммы амортизационных отчислений, платежей за землю, налога на недвижимость, других обязательных платежей в бюджет и прибыли исходя

из рентабельности не более 30 %. При этом арендная плата за месяц определяется по следующей формуле (1):

$$A_{\text{пл}} = B_{\text{ст}} * K_{\text{мест}} * K_{\text{исп}} * S_{\text{ар.м}^2} \quad (1)$$

где  $A_{\text{пл}}$  – арендная плата за  
 месяц;  $B_{\text{ст}}$  – базовая  
 ставка;  
 $K_{\text{мест}}$  – коэффициент месторасположения здания;  
 $K_{\text{исп}}$  – коэффициент коммерческого использования  
 недвижимости;  $S_{\text{ар.м}^2}$  – арендуемая площадь.

Допустим, у организации имеется 195 м<sup>2</sup> неиспользуемых офисных помещений. За планируемые к сдаче в аренду неиспользуемые площади, при условии, что здания находятся в приемлемом для сдачи в аренду состоянии, как офисные помещения, предприятие сможет получить следующую прибыль за год, исходя из данных, что:  $B_{\text{ст}}$  за 1 м<sup>2</sup> арендуемой площади в месяц – 0,3;  $K_{\text{мест}} = 1$ ;  $K_{\text{исп}} = 2,0$ ; базовая арендная величина согласно Указу с 01 апреля 2017г. установлена в размере 15 руб. 20 коп. [2].

Таким образом, арендная плата офисных площадей для арендатора за год будет составлять 21340,80. В таблице 1 произведем расчет суммы налогов и платежей, уплачиваемых из дохода, полученного от аренды.

Таблица 1 – Расчёт чистого дохода, полученного от аренды офисных помещений, с учетом налогов и платежей

| Показатель  | Значение  |
|---|-----------|
| Доход от аренды в год, тыс. руб.                            | 21 340,80 |
| НДС, тыс. руб.  | 3 841,34  |
| Доход без налогов из выручки, тыс. руб.                     | 17 499,46 |
| Налог на прибыль, тыс. руб.                                 | 3 149,90  |
| ИТОГО чистая прибыль от аренды офисных помещений, тыс. руб. | 14 349,56 |

Расчеты показывают, что предприятие получит чистый годовой доход от сдачи в аренду в следующем размере 14349,56 руб. (21340,80 – 3841,34). Реализуя данное мероприятие, организации практически без дополнительных затрат от сдачи в аренду одних только офисных помещений, может получить чистую прибыль в размере 14 349,56 руб. Таким образом, приведенные расчеты показывают, что организацией может быть достигнут хороший экономический эффект от повышения эффективности использования непроизводственных площадей.