

ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ ПІДПРИЄМСТВОМ ВЛАСНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРАЦІВНИКІВ ЯК ОСОБЛИВА СКЛАДОВА ДОХОДУ ПЕРСОНАЛУ

Головною передумовою успішної діяльності підприємства є наявність висококваліфікованих працівників. Без трудового колективу немає організації, а без фахівців жодна організація не здатна досягти своїх цілей. Основою залучення на підприємство спеціалістів та досягненню ними високих показників у роботі, є величина доходу, яку вони можуть отримати від даного суб'єкта господарювання. В свою чергу рівень доходу працівників підприємства та його структура мають також велике соціально-економічне значення і впливають не лише на поточні, а й на майбутні показники діяльності підприємства.

Доход персоналу підприємства включає в себе всі виплати, що входять до фонду оплати праці та інші виплати, що не належать до даного фонду відповідно до Інструкції зі статистики заробітної плати №5.

Виплати, що не належать до фонду оплати праці, є важливою складовою доданої вартості підприємства в частині оцінки робочої сили. Наявність цих виплат інколи стає вирішальним фактором для обрання працівником саме даного підприємства. Одним з елементів виплат, що не належать до фонду оплати праці та формують потенційний доход персоналу є доход від здавання власної земельної ділянки працівника в оренду підприємству.

Якщо, ж підприємству бракує площ для розміщення складських приміщень, розширення виробничих площ або існує потреба у тимчасовому використанні земельних ділянок для розміщення транспорту, техніки, керівництво підприємства може взяти в оренду земельну ділянку у працівника. Такий варіант забезпечує задоволення потреб підприємства у необхідних додаткових площах, працівник отримує більший дохід від суб'єкта господарювання, а процес договірної співробітництва несе в собі спрощений характер.

Дослідження, пов'язані з виплатами працівникам, проводились А. Шевченко, Н.В. Овсюк, О.Ю. Радченко, В.С.ж. Лень та М.П. Штупун. Організаційні аспекти оренди землі розкривають у своїх працях Жук В.М., Вороновська О.В., Крупенко А.О. та ін. Безпосередньо розгляд питання виплат працівникам промислових підприємств у вигляді доходу від здачі в оренду земельної ділянки залишився поза увагою вчених.

Найбільшою уваги заслуговує процедура визначення величини орендної плати за земельну ділянку орендовану у працівника. Встановлення конкретного розміру орендної плати залежить від розміру земельної ділянки, її місцезнаходження, грошової оцінки, наявності необхідних для господарської діяльності природних об'єктів (водне джерело, ліс тощо), цільового призначення земельної ділянки.

Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. Проте, річна сума платежу:

- не може бути меншою за розмір земельного податку, встановленого ст. 274.1 Податкового кодексу України;
- не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки (пп. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 Кодексу);
- не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки.

В економічних умовах, які склались в галузі землекористування України, ефективним методом визначення орендної плати може бути плата, встановлена на основі науково обґрунтованих ставок за одиницю площі землі з урахуванням ринкової її вартості та терміну капіталізації. Для визначення розміру орендної плати використовують формулу:

$$ОП = РВ/ТК \quad (1)$$

де ОП – орендна плата, грн.; РВ – ринкова вартість орендованої земельної ділянки, грн.; ТК – термін капіталізації. У світовій практиці використовується декілька методів визначення ринкової вартості землі: ринковий, дохідний і витратний [3].

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, грошова оцінка 1 м² визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{В \times Н_p}{Н_k} \times K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3}, \quad (2)$$

де Ц_n — грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн.; В — витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на 1 м², грн., встановлюється у процесі проведення нормативної грошової оцінки території населеного пункту й щорічно індексується згідно чинного законодавства; Н_p — норма прибутку, встановлюється щорічно на основі усереднених даних для різних галузей промисловості; Н_k — норма капіталізації, встановлюється щорічно на основі усереднених даних для різних видів економічної діяльності; К_{m1} — регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від чисельності населення населеного пункту, його географічного положення, адміністративного статусу та господарських функцій; входження до приміської зони великих міст; наявності статусу курорту; входження до зон радіаційного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; К_{m2} — зональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони); К_{m3} — локальний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від локальних особливостей земельної ділянки [1].

Жодним з нормативних документів не встановлена методика розрахунку та актуалізації регіонального, зонального та локального коефіцієнтів місця розташування земельної ділянки, відсутні також чіткі критерії визначення середньої (базової) вартості для населених пунктів різної чисельності населення. Таким чином, існуюча

методика розрахунку нормативної вартості земельної ділянки потребує суттєвого удосконалення.

Нормативна грошова оцінка ріллі по Житомирській області з розрахунку на 1 га станом на 01 січня 2019 становить 21411 грн, (визначена наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18.12.2018 № 605) або 2,14 грн/м². Для земельних ділянок населених пунктів вартісна грошова оцінка буде значно вище, враховуючи місцерозташування та рівень попиту [2].

Відповідно до Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів вартість 1 м² землі в м. Житомир на 01.01.2019 року дорівнює 249,8 грн., м. Овруч – 73,38 грн / м², м. Коростень – 177,25 грн/ м², м. Новоград-Волинський – 102,09 грн/м², м. Бердичів – 85,32 грн./м² і т.д.

Таким чином, можна визначити діапазон можливих розмірів орендної плати земельних ділянок в межах певних населених пунктів: для м. Житомир від 7,5 грн/м² до 30 грн/м²; м. Овруч – від 2,2 грн/м² до 8,8 грн/м²; м. Коростень – від 5,3 грн/м² до 21,3 грн/м².

Таким чином, при наявності власної земельної ділянки у працівника за умови існування потреби підприємства у додаткових площах, враховуючи діапазон величини можливої орендної плати за 1 м² землі та її площу формується дохід працівника від здавання власної земельної ділянки в оренду підприємству.

Список літератури:

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: ПРОФІ, 2006. — 624 с

2. Офіційний сайт Головного управління держгеокадастру у Житомирській області: <http://zhytomyrska.land.gov.ua/groshova-ocinka/>

3. Топіха І. Н. Щодо визначення ринкових розмірів орендної плати за землю / І. Н. Топіха, О. А. Мамалюк // Економічні науки : наук. пр. / КАТУ. - Сімферополь, 2009. — Вип. 120. - С. 18-23.