

УДК 336.717

Разработка методики оценки и регулирования экономической отдачи от использования земельно-имущественных комплексов промышленных предприятий.

С.А. Мякочин

В статье изложена проблема эффективности использования земельно-имущественного комплекса промышленных предприятий города Москвы. Разработана методика оценки экономической отдачи от использования земельно-имущественного комплекса промышленных предприятий. Произведена автоматизация, разработанной методики, путём создания программного продукта.

Введение.

Проблема рационального использования имущественно-земельного комплекса с наибольшей экономической отдачей для бюджета города, является одной из наиболее важнейших и обуславливает большую необходимость научных исследований и разработок в данном направлении.

В общей структуре налоговых поступлений в бюджет города за 2005 год лишь 2,98% составляют в сумме земельный налог и арендная плата за землю. Самый дорогостоящий ресурс города – земля обеспечивает минимальные поступления в доходную часть бюджета.

Необходимость оценки экономической значимости имущественно-земельного комплекса промышленных предприятий, обусловлена рядом важных факторов. Невыполнение этих критериев негативно отражается на экономической ситуации, ведёт к низкой собираемости налогов, недоборам бюджетов, снижению производительности и фондоотдачи, повышению безработицы и другим негативным экономическим процессам.

Основными задачами оценки эффективности использования имущественно-земельного комплекса промышленных предприятий являются:

1. Постоянно растущая цена на землю в городе и как следствие необходимость её рационального использования; Использование земельного кадастра для оценки имущественно-земельного комплекса промышленных предприятий;
2. Повышение эффективности, отдачи от предприятий и прогнозирование, предупреждение возможных кризисных ситуаций, путём создания методики мониторинга за промышленными предприятиями города;

3. Необходимость разработки метода стимулирования промышленных предприятий с целью повышения отдачи от их деятельности для бюджета города;
4. Отсутствие обобщённой методики анализа имущественно-земельного комплекса и централизованного методического подхода к анализу промышленных предприятий города;
5. Необходимость систематизации и оптимизации промышленного потенциала города;
6. Повышение эффективности, отдачи от предприятий и прогнозирование, предупреждение возможных кризисных ситуаций, путём создания методики мониторинга за промышленными предприятиями города.

Чтобы изменить сложившуюся ситуацию, необходимо иметь инструменты оценки и регулирования использования земельно-имущественных комплексов промышленных предприятий города, направленные на увеличение доходной части бюджета города.

Таким инструментом, может быть способ оценки эффективности использования имущественно-земельного комплекса промышленных предприятий города Москвы.

Методика.

Концепция разработки методики оценки и регулирования экономической отдачи от использования земельно-имущественных комплексов промышленных предприятий построена на определении экономической отдачи, отражающей: земельные и налоговые платежи в городской бюджет; выручку от продажи продукции, товаров, работ, услуг; эффективность целевого использования производственного потенциала, в том числе - отдачу от занимаемого предприятием земельного участка с учетом его оценки по кадастровой стоимости.

Оценка земельного участка может осуществляться:

- по рыночной стоимости;
- по стоимости права на заключение договора аренды участка;
- по натуральным измерителям (га, м²);
- по кадастровой стоимости.

В основе разработки методического подхода лежит законодательное обеспечение оценки экономической отдачи от использования земельно-имущественного потенциала города.

Оценка экономической отдачи от использования земельно-имущественных комплексов промышленными предприятиями города необходима для обеспечения научно-методической базы для решения большого спектра задач Промышленной Политики города:

1. Мониторинг экономической отдачи от использования земельно-имущественных комплексов промышленными предприятиями города.
2. Разработка критериев, на основании которых будут приниматься решения по реформированию промышленных предприятий.

3. Разработка методических рекомендаций по обоснованию решений по перепрофилированию, перебазированию и ликвидации промышленных предприятий.
4. Определение показателей экономической отдачи промышленных предприятий для бюджета города в отраслевом (среднеотраслевом) аспекте.
5. На основе комплексной оценки эффективности целевого использования земельно-имущественных комплексов будут разработаны повышающие (понижающие) коэффициенты к ставкам арендной платы за землю.

Предоставление дополнительных земельных участков и продление сроков договоров аренды предприятиям эффективно и по целевому назначению использующим свои земельные участки.

Для разработки методического подхода к оценке финансово-экономического состояния промышленных предприятий, необходим правоприменительный механизм. До недавнего времени, вопросы земельного устройства и регулирования земельных отношений были скудно прописаны в законодательстве, а некоторые аспекты земельных отношений были не затронуты законодательством и вовсе. Недостаток законодательного обеспечения породил беспорядок в вопросах распоряжения земельными ресурсами и землепользования.

В последние годы ситуация координально меняется в лучшую сторону. Появилось множество федеральных законов, региональных законов, постановлений местных субъектов управления, регламентирующих вопросы земельного устройства.

Наряду с постановлениями правительства Москвы, законодательной базой оценки эффективности использования имущественно-земельного комплекса, так же являются федеральные законы и постановления (Таб. 1).

- Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- Федеральный закон РФ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10. 2001 № 137-ФЗ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14.11.2002 № 161-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 г. № 945;

постановление Правительства Российской Федерации «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319

Законодательное обеспечение оценки эффективности использования земельно-имущественных комплексов предприятий для реализации задач промышленной политики города.

Постановление Правительства Москвы от 03.06.2003г. № 417 – ПП «О результатах кадастровой оценки земель г. Москвы»

Постановление Правительства г. Москвы № 418 от 03 июня 1997 г. «О неотложных мерах по поддержке предприятий промышленности г. Москвы»

Постановление Правительства Москвы №599-ПП от 29 июля 2003 года «О мерах по сохранению промышленного потенциала города Москвы»

Постановление Правительства города Москвы № 798 –ПП «О ходе реализации программы реорганизации производственных территорий города Москвы на период 2004-2006 гг.»

Распоряжение Мэра Москвы №375-РМ от 20 апреля 1999 года «Об утверждении нормативно-методической документации по перебазированию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных на территории города Москвы, и реабилитации освобожденных территорий»

Постановление Правительства г. Москвы №607-ПП от 29 июля 2003 года «О комплексной программе промышленной деятельности в городе Москве на 2004 – 2006 гг.»

Постановление Правительства г. Москвы №107-ПП от 24 февраля 2004 года «О Целевой программе реорганизации производственных территорий города Москвы на 2004 – 2006 гг.»

Создание условий для сохранения и ускоренного развития высокопроизводительного, научно-технического и кадрового потенциала промышленности, обеспечивающего рост налоговых поступлений в бюджет и рост производства конкурентоспособной продукции, внедрение инноваций, сохранение и рост занятости в промышленности, а также создание условий для защиты имущественных и производственных интересов товаропроизводителей.

Обеспечение нормативно-правовыми и экономическими механизмами процесс реорганизации производственных территорий г. Москвы для повышения эффективности использования земельных ресурсов, модернизации промышленной базы города и решения социальных и экономических проблем

Проведение инвентаризации производственных земель в г. Москве для усиления контроля за их целевым использованием в соответствии с утвержденным функциональным (производственным) назначением земельного участка и его изменением, в том числе при переоформлении договора аренды

Стимулирование повышения эффективности использования основных фондов и земельных ресурсов, за счет переноса центра тяжести налогообложения на земельно-имущественные факторы и снижения налога на прибыль

Таблица 1. Законодательное обеспечение оценки эффективности использования земельно-имущественных комплексов промышленных предприятий для реализации задач промышленной политики города.

Анализ эффективности использования земельно-имущественного комплекса проводится по данным бухгалтерской, налоговой, статистической отчетности предприятий, результатов опроса и анкетирования руководителей предприятий и организаций города, данным территориального регулирования землепользования г. Москвы.

Анализ экономической отдачи от использования земельно-имущественного комплекса проводится по крупным и средним промышленным предприятиям различной отраслевой

принадлежности и сфер деятельности, поэтому для него применяются относительные показатели, характеризующие эффективность использования земельных ресурсов города по целевому, в первую очередь, производственному назначению.

Для проведения обследования предприятий используются показатели, характеризующие экономическую отдачу от использования земельно-имущественного комплекса:

- K_1 – плата за землю (арендные платежи, земельный налог) на 1 руб. стоимости земельного участка производственного назначения по кадастровой оценке (руб./руб.);
- K_2 – налоговые поступления в бюджет города Москвы на 1 руб. стоимости земельного участка производственного назначения по кадастровой оценке (руб./руб.);
- K_3 – выручка от продаж продукции, товаров, работ, услуг на 1 руб. стоимости земельного участка производственного назначения по кадастровой оценке (руб./руб.);
- K_4 – выручка от продажи товаров, работ, услуг на 1 работающего среднесписочной численности персонала (тыс. руб./чел.);
- K_5 – рентабельность продаж (%);
- K_6 – фондоотдача основных средств по выручке от продаж (руб./руб.).

Расчет показателей эффективности использования земельно-имущественного комплекса производится по следующей методике:

1. K_1 - арендные платежи (земельный налог) на 1 руб. стоимости земельного участка производственного назначения (руб./руб.)

$$K_1 = \frac{A(Hз)}{C} \quad (1)$$

где $A(Hз)$ – плата за землю (арендная плата, земельный налог)

$$C = \sum_{i=1}^8 S \times c_i, \quad (2)$$

где C – стоимость земельного участка;

S_k – площадь земельного участка производственного назначения;

c_i – стоимость 1 м² земельного участка i - типа, тыс.руб., где $i = 1- 8$;

i – тип использования земельного участка (земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта и связи).

2. K_2 – налоговые поступления в бюджет города Москвы на 1 руб. стоимости земельного участка производственного назначения (руб./руб.)

$$K_2 = \frac{\sum_{i=1}^n Hбг_i}{C}, \quad (3)$$

где $\sum_{i=1}^n \text{Нбг}_i$ - сумма налоговых отчислений в бюджет города (без земельного налога),

C – стоимость земельного участка.

Сумма налоговых отчислений в бюджет города включает:

- региональные налоги и сборы;
- местные налоги и сборы.

К региональным налогам и сборам относятся: налог на имущество организаций, налог на недвижимость, транспортный налог, налог на игорный бизнес, региональные лицензионные сборы.

К местным налогам и сборам относятся: земельный налог, налог на имущество физических лиц, налог на рекламу, налог на наследование и дарение, местные лицензионные сборы.

3. K_3 – выручка от продаж продукции, товаров, работ, услуг на 1 руб. стоимости земельного участка производственного назначения (руб./руб.)

$$K_3 = \frac{B_{np}}{C}, \quad (4)$$

где B_{np} – выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом НДС, акцизов и прочих аналогичных обязательных платежей);

4. K_4 – выручка от продажи товаров, работ, услуг на 1 работающего (тыс. руб./чел.).

Характеризует выработку 1 чел. по объему продаж:

$$K_4 = \frac{B_{np}}{Ч} \quad (5)$$

где $Ч$ – среднесписочная численность персонала

К основным показателям, характеризующим отдачу от использования земельно-имущественного комплекса, добавлены следующие дополнительные показатели:

5. K_5 - рентабельность продаж, которая характеризует эффективность основной деятельности, (%):

$$K_5 = \frac{\Pi_{np}}{B_{np}}, \quad (6)$$

где Π_{np} – прибыль от продаж (тыс. руб.)

V_{np} – выручка от продаж, без НДС, акцизов и прочих аналогичных платежей (тыс. руб.)

6. K_6 – фондоотдача основных средств по выручке от продаж (руб./руб.). Характеризует эффективность использования основных средств, входящих в земельно-имущественный комплекс промышленного предприятия:

$$K_6 = \frac{V_{np}}{\Phi_0}, \quad (7)$$

где Φ_0 – среднегодовая стоимость основных средств

Информационное обеспечение каждого показателя оценки эффективности использования земельно-имущественных комплексов предприятий приведено в анкете «Исходные данные для проведения оценки экономической отдачи от использования земельно-имущественного комплекса предприятиями г. Москвы».

Особенности проведения анализа использования земельно-имущественного комплекса обусловлены отсутствием среднеотраслевых или эталонных значений показателей эффективности использования земельно-имущественного комплекса. Поэтому для разработки методов адресного стимулирования эффективных производителей и пользователей земельных ресурсов, обеспечивающих объем продаж конкурентоспособной продукции, налоговые платежи в городской бюджет, рабочие места, рост производительности труда применяется методика определения эталонных (нормативных) значений показателей, используемая американской корпорацией Dun & Bradstreet (D&B) для обработки статистической информации по предприятиям, работающим в разных отраслях промышленности.

1. По каждому из анализируемых показателей K_i крупные и средние предприятия промышленности упорядочиваются по возрастанию и разбиваются на части с помощью трех пороговых значений. Верхнее пороговое значение выбирается таким образом, что выше него лежат значения показателя для 25% предприятий. Ниже нижнего порога также лежат значения показателя для 25% предприятий. Выше и ниже среднего порогового значения лежат значения показателей половины предприятий группы. Таким образом, производится группировка предприятий:

I группа – предприятия, имеющие наилучшие значения K_i -показателя (25% от общего количества предприятий);

II группа – предприятия, имеющие нормальные или удовлетворительные значения K_i -показателя (50% от общего количества предприятий);

III группа – предприятия, с низкой экономической отдачей от использования земельно-имущественного комплекса (25% от общего количества предприятий).

2. По каждой группе рассчитывается средний уровень показателя эффективности использования земельно-имущественного комплекса.

3. В качестве среднего значения i -го показателя берется среднее значение показателя по II группе предприятий, обеспечивающих удовлетворительное использование земельно-имущественного потенциала.

Ранжирование проводится по первым 5 показателям эффективности использования земельно-имущественного комплекса, так как величина шестого показателя – показателя фондоотдачи (K_6), в большой степени зависит от отраслевой принадлежности предприятия и имеет большую дифференциацию по предприятиям города.

Комплексный показатель (B) вычисляется по формуле суммирования коэффициентов $K_1 – K_5$ на основе присвоения им определенного числа баллов (b_i) по следующей методике:

$$B = b_1 + b_2 + b_3 + b_4 + b_5, \quad (8)$$

Для определения балльных оценок i - показателя рассчитанные значения показателя сравниваются со средними значениями по группам (квартилям), отсекающими 25% предприятий с худшими и лучшими значениями. В зависимости от результатов сравнения каждому из показателей эффективности использования земельно-имущественного комплекса присваивается определенный балл.

При расчете комплексного показателя эффективности использования земельно-имущественного комплекса предприятия, полученные по пяти показателям баллы, суммируются. Отрицательное значение показателя K_5 (рентабельность продаж), характеризующее убыточность основной деятельности, оценивается отрицательным количеством баллов.

Результатирующий комплексный показатель оценивается целым числом баллов: оценкой в 100 баллов оценивается предприятие, наиболее эффективно использующее земельно-имущественный комплекс, увеличивающее производство и продажу продукции, в котором эффективно использовался персонал и обеспечивались налоговые платежи в бюджет г. Москвы. Предприятия, имеющие отрицательные значения комплексного показателя оцениваются как неэффективные пользователи земельно-имущественного комплекса.

Предприятия ранжируются в порядке снижения комплексного показателя. На основе значения комплексного показателя может проводиться стимулирование и адресная поддержка лидирующих предприятий города.

При корректировке полученного комплексного показателя V_j для обоснованного принятия решений по реформированию промышленных предприятий города необходимо учитывать следующие показатели:

- показатель, характеризующий территориально-экономическое расположение предприятия;
- показатель, характеризующий соответствие градостроительной документации;
- показатель, учитывающий соответствие санитарно-экологических характеристик предприятия существующим нормам.

Под потенциальной экономической отдачей понимается поступление налоговых платежей в бюджет, обеспечение выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг, которые могут быть получены при максимальном использовании среднегодовой мощности предприятия.

Под среднегодовой производственной мощностью предприятия понимается максимальный выпуск и продажа продукции, товаров, работ, услуг, которые могут быть получены при максимальном использовании земельно-имущественного комплекса, применении современных технологий и методов организации производства, эффективном использовании персонала, внеоборотных и оборотных активов.

В прямой зависимости от коэффициента использования среднегодовой производственной мощности находятся показатели, характеризующие:

- налоговые поступления в бюджет города на m^2 площади земельного участка предприятия (показатель K_2);
- выручку от продаж на m^2 площади земельного участка предприятия (показатель K_3).

Показатель K_1 , характеризующий земельные платежи на m^2 площади, занимаемой предприятием, не зависит от коэффициента использования производственной мощности.

В показателе K_4 - отношение выручки от продаж к среднесписочной численности персонала – числитель и знаменатель находятся в прямой зависимости от использования производственной мощности предприятия, поэтому значение показателя остается неизменным.

Аналогично в показателе K_5 – и прибыль от продаж, и выручка от продаж прямо зависят от использования производственной мощности предприятия.

Для определения потенциальной экономической отдачи показатели K_2 и K_3 корректируются с учетом коэффициента использования среднегодовой мощности.

$$K_i^n = K_i + K_i \times (1 - K_{н.м.}), \quad (9)$$

где

K_i^n – потенциальный уровень экономической отдачи по i -ому показателю, руб./ m^2 ;

K_i – значение корректируемого i -ого показателя, руб./ m^2 ;

$K_{и.м.}$ – коэффициент использования среднегодовой мощности, %.

Для обоснования выводов по реформированию предприятий может быть рассчитано потенциальное значение комплексного показателя с учетом использования среднегодовой мощности предприятия:

$$V^n = b_1 + b_2^n + b_3^n + b_4 + b_5, \quad (10)$$

где

b_2^n, b_3^n – потенциальный уровень K_i -ого показателя в баллах.

Анализ экономической отдачи от использования земельно-имущественных комплексов промышленными предприятиями города проводится по данным градостроительного паспорта, бухгалтерской, налоговой, статистической отчетности предприятий, результатов опроса и анкетирования руководителей предприятий и организаций, по данным территориальных органов регулирования землепользования в городе Москве.

Последовательность действий при моделировании оценки эффективности для выбора рациональных вариантов использования имущественно-земельного комплекса.

1. Группировка предприятий отрасли по i -ому частному показателю. Определение среднеотраслевого для группы из j предприятий значения i -ого показателя и границ интервалов изменения i -ого показателя.
2. Оценка в баллах i -ого показателя - b_i для j -ого предприятия отрасли.
3. Расчет комплексного показателя оценки экономической отдачи от использования земельно-имущественного комплекса для j -ого предприятия путем суммирования баллов (b_i) по всем 5 частным i -ым показателям:

$$V_j = \sum_{i=1}^5 b_i, \quad (11)$$

4. Ранжирование предприятий отрасли по комплексному показателю эффективности использования земельно-имущественных комплексов V_j .
5. Определение среднеотраслевого значения комплексного показателя V_j .
6. Определение погрешности расчетов комплексного показателя V_j путем определения средней ошибки по выборке.

Разработанная методика оценки эффективности использования имущественно-земельных комплексов промышленных предприятий, относится к методам экспресс-анализа, но вместе с тем позволяет производить оценку с высокой степенью достоверности получаемых результатов.

Автоматизация методики.

В целях упрощения использования методики анализа, а так же ускорения обработки информации и координального упрощения производимых вычислений, предлагается автоматизация разработанной методики оценки эффективности использования имущественно-земельных комплексов промышленных предприятий, с помощью современных технологий программирования.

В ходе задачи по автоматизации, использовались средства разработки баз данных, а так же объектно-ориентированный язык программирования, разработанные корпорацией «Microsoft».

Задачей автоматизации является, создание программного продукта на основе, методики оценки эффективности использования имущественно-земельного комплекса промышленных предприятий.

Разработанный программный продукт является простым примером способа приведения к автоматизированному виду, разработанного метода оценки эффективности использования имущественно-земельного комплекса промышленных предприятий, имеет простой интерфейс и наделён основными функциональными возможностями, необходимыми для работы примера.

Программный продукт, состоит из нескольких модулей, тесно взаимосвязанных, между собой:

- Основной блок базы данных Access, содержащая в себе исходную информацию, анализируемых предприятий.
- Модуль обработки информации, реализованный м применением вычислительных возможностей Excel. В этом модуле происходит вычисление и обработка информации в соответствии с заданным алгоритмом.
- Вспомогательный блок базы данных Access, содержащий в себе результаты проводимых модулем обработки данных вычислений.

Более подробно со структурой работы программы можно ознакомиться на Рис. 1.

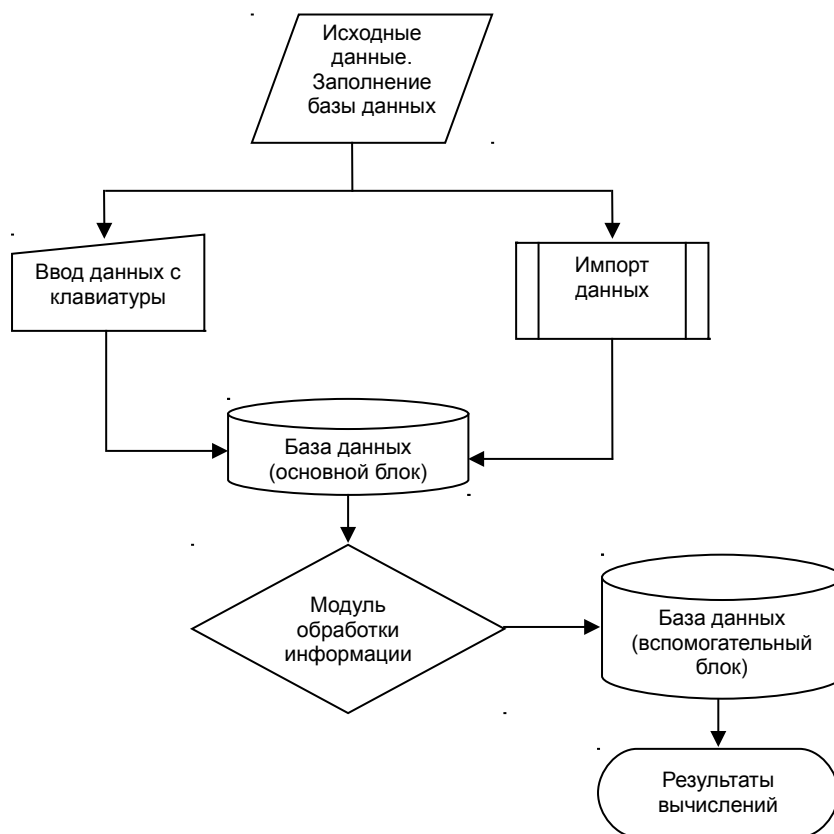


Рис. 1 Структурная схема работы программы

На начальном этапе работы программы, происходит занесение исходных данных в тело основного блока базы данных (БД). Занесение данных в данной версии программы происходит путём ввода данных с клавиатуры, и занесения в тело основного блока базы данных.

На этапе вычисления, происходит выборка необходимых для расчетов данных и последующая запись в модуль обработки информации.

В соответствии с разработанным алгоритмом, происходит расчёт показателей оценки эффективности использования имущественно-земельного комплекса с последующей записью в вспомогательный блок базы данных. Далее, путём создания запросов к вспомогательному блоку базы данных, происходит выборка и выведение запрашиваемой информации. Конечные данные можно представить в нескольких способах:

- Числовой вид
- Графическое выражение в виде графиков и диаграмм.

Так же существует возможность вывода на печать информации, хранящейся в базе данных, как до проведения вычислений, так и после.

Выводы

Разработана методика массовой оценки эффективности использования земельно-имущественных комплексов промышленных предприятий города Москвы и правоприменительный механизм ее реализации. Механизм использования результатов массовой оценки позволит решить важнейшие задачи промышленной политики города:

- проводить мониторинг экономической отдачи,
- принимать экономически обоснованные решения по приведению земельно-правовых отношений в соответствии с утвержденным градостроительным планом развития города и обеспечению эффективного использования территорий предприятий,
- оценивать целевое использование земельных участков предприятий, а так же соответствие градостроительному регламенту, санитарно-экологическим характеристикам и стратегическим интересам города;

Список литературы.

1. П.И. Бурак Реорганизация производственных территорий города Москвы.- М.:Экономика,2005.-399 с.
 2. Г.В. Шадрина Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности.-М.:2003.- 184 с.
 3. Постановление Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 г. № 945;
 4. Федеральный закон РФ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10. 2001 № 137-ФЗ;
 5. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
-

Сведения об авторе.

*Мякочин Сергей Александрович, аспирант кафедры Экономика промышленности Московского авиационного института (государственного технического университета).
e-mail: myakochin@rambler.ru*

Development of a technique of an estimation and regulation of economic feedback from use of land-property complexes of the industrial enterprises.

S.A. Myakochin

The article about the problem of efficiency of use of a land-property complex of the industrial enterprises of city of Moscow is consecrated. The technique of an estimation of economic feedback from use of a land-property complex of the industrial enterprises is developed. The automation, the developed technique, by creation of software product is made.