

Особенно остро данный вопрос будет стоять в отношении граждан. Здесь законодателям предстоит установить "социальную справедливость" среди владельцев недвижимости эконом-класса, незащищенных слоев населения, собственников элитного жилья, хозяев нескольких объектов недвижимости. При этом необходимо руководствоваться принципом "не навреди". Значит, все предложения о дифференциации налогообложения для различных категорий населения должны быть прогрессивными.

Малоимущие налогоплательщики будут тем или иным способом освобождены государством от уплаты налога, наиболее обеспеченная категория граждан, естественно, в состоянии данный налог уплатить, а вот представители "среднего класса" могут сильно пострадать. А эта категория граждан - основа стабильности нашего общества.

Еще в 2004 году была предпринята попытка заменить существующие налоги на имущество юридических и физических лиц и землю единым налогом. Согласно законопроекту "О местном налоге на недвижимость" новый налог должен был рассчитываться исходя не из оценки БТИ (так до сих пор рассчитывается налог на имущество физических лиц), а из кадастровой стоимости объекта недвижимости, максимально приближенной к рыночной. Для этих целей Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии должна была разработать прозрачные методики оценки недвижимости и земельных участков и провести кадастровый учет всех объектов на территории Российской Федерации. В 2004 году данный законопроект был рассмотрен и принят депутатами Государственной Думы в первом и втором чтении, однако до третьего чтения не дошел, поскольку единый кадастр объектов недвижимости так и не был сформирован.

Необходимый для введения единого налога на недвижимость Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" был принят Госдумой, одобрен Советом Федерации и подписан Президентом РФ в июле 2007 года и вступил в силу только 1 марта 2008 года. Руководство страны намерено активизировать процесс разработки и принятия всех соответствующих нормативных правовых актов, касающихся введения единого налога на недвижимость, и сформировать государственный кадастр.

Однако, по его мнению, положительный опыт введения единого налога на недвижимость за рубежом необходимо применять с учетом особенностей нашей страны. Одна из таких особенностей - не допускать предоставления органам местного самоуправления коррупционных возможностей при определении ставки налога на недвижимость. Иными словами, ставки налога на недвижимость должны быть установлены в фиксированном размере на федеральном уровне.

Тем не менее, согласно Основным направлениям налоговой политики Российской Федерации на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов, законодателям в самое ближайшее время предстоит принять главу Налогового кодекса РФ, регулиующую взимание налога на жилую недвижимость граждан.

Кроме того, в указанный период должны быть приняты документы, устанавливающие общие принципы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости и требования к оценщикам, а также методика кадастровой оценки недвижимости.

В программе законодательной деятельности Комитета Госдумы по бюджету и налогам, который будет непосредственно работать с анализируемым налогом в недалеком будущем, на сегодня запланированы нормативы, направленные на совершенствование принципов определения ставок налогообложения недвижимости.

Данные нормативы содержат реальные антикризисные меры, направленные на поддержку отечественной промышленности и различных сфер малого и среднего бизнеса. Законопроект дополнит Градостроительный кодекс РФ новыми статьями, предоставляющими определенные льготы предпринимателям, вкладывающим средства в строительство транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры.

УДК 657.3 + 658.155

**Богданова И.В.**

*Научный руководитель: к.т.н., доцент Касаева Т.В.*

*УО «Витебский государственный технологический университет», г. Витебск, РБ*

## **АНАЛИЗ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ**

Управление организацией с целью обеспечения кругооборота ее средств предполагает изучение движения денежных потоков, возникающих в процессе осуществления ее финансово-хозяйственной деятельности и взаимоотношений с другими субъектами, и является одним из обязательных условий финансовой устойчивости. Анализ денежных потоков дает представление о возможности организации генерировать необходимую величину поступлений денежных средств для поддержания платежеспособности, то есть своевременно погашать краткосрочные обязательства перед кредиторами, персоналом, налоговыми органами и т.д.

Анализ денежных потоков проводится с целью установления причин дефицита (избытка) денежных средств, определения источников их поступления и направлений расходования для контроля за текущей платежеспособностью организации. Платежеспособность любой организации находится в тесной зависимости от кругооборота денежных средств в виде потока денежных поступлений и платежей, отражаемых на счетах бухгалтерского учета.

Для осуществления поставленной цели анализ денежных потоков организации должен всесторонне отображать динамику, структуру денежных потоков, их сбалансированность, определить достаточность денежных средств и скорость их оборачиваемости. Для этого необходима система показателей, которая отражала бы состояние, движение и эффективность использования денежных потоков организации.

На основании изучения различных литературных источников [1; 2, с.203; 4, с.30] предлагается группировка показателей используемых в анализе денежных потоков в виде следующего рисунка

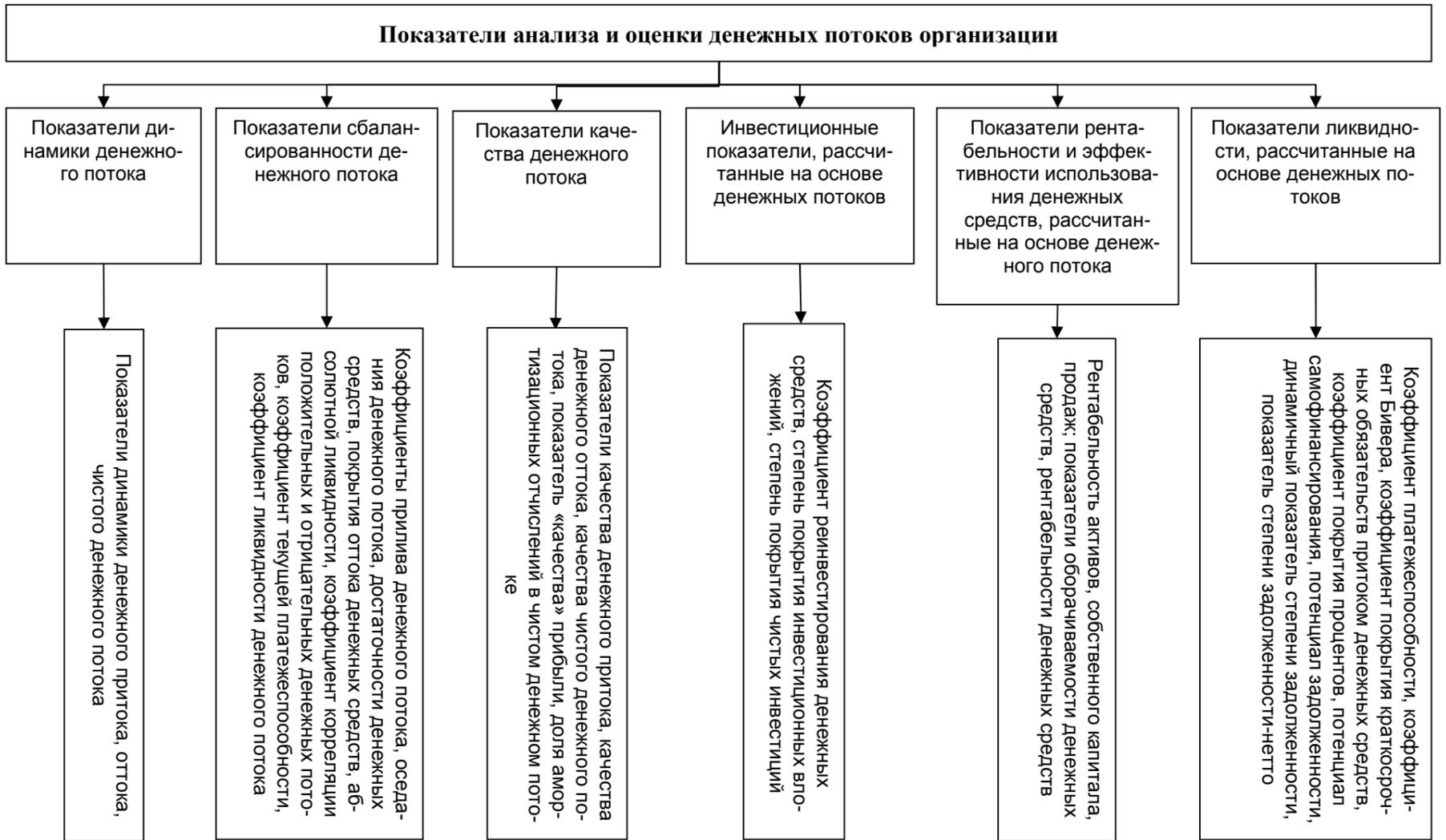


Рисунок – Группировка показателей используемых в анализе денежных потоков организации  
 Источник: составлено на основании [1, 2, 4].

Разработанные до настоящего времени методики анализа денежных потоков, как видим, охватывают весь спектр показателей денежного потока: от их размера, динамики до последующего использования в оценке финансового состояния, инвестиционной деятельности.

Вместе с тем, на наш взгляд, немаловажным фактором является оценка влияния структуры денежных потоков на различные показатели эффективности. Понятие «денежный поток» организации является комплексным, включающим в свой состав многочисленные их виды, которые можно определить и количественно оценить: денежные потоки, сгруппированные по видам деятельности, по направленности движения, по методу исчисления, по характеру отношения к организации, по уровню сбалансированности и по масштабам обслуживания хозяйственного процесса и другие.

Поскольку чистый денежный поток является одним из показателей финансовой деятельности организации, то в данном исследовании предпринята попытка построения факторной модели и проведение факторного анализа на основе чистого денежного потока организации. Одним из наиболее важных показателей, характеризующих эффективность осуществления хозяйственной деятельности, является рентабельность, которую можно рассчитать на основании чистого денежного потока. Поэтому рассмотренная группировка показателей, используемых для анализа денежных потоков, может быть дополнена показателем рентабельности чистого денежного потока.

В данной работе предлагается факторная модель рентабельности чистого денежного потока. Рентабельность чистого денежного потока характеризует величину чистой прибыли, получаемой с одного рубля чистого денежного потока. Данный показатель можно представить следующей формулой:

$$R_{\text{чдп}} = \frac{\text{ЧП}}{\text{ЧДП}}$$

где  $R_{\text{чдп}}$  – рентабельность чистого денежного потока;

ЧП – чистая прибыль организации;

ЧДП – чистый денежный поток организации.

Моделируя данный коэффициент рентабельности чистого денежного потока, взятый в качестве исходной факторной модели, с помощью различных приемов расширения, удлинения и сокращения можно получить следующую трехфакторную модель:

$$R_{\text{чдп}} = \frac{\text{ЧП}}{\text{ЧДП}} = \frac{\text{ЧП}}{\text{ПДП}} \cdot \frac{\text{ПДП}}{\text{ОДП}} \cdot \frac{1}{\text{ЧДП}/\text{ОДП}} = \frac{R_{\text{пдп}} \cdot K_{\text{л}}}{d}$$

где ПДП – положительный денежный поток;

ОДП – отрицательный денежный поток;

$R_{\text{пдп}}$  – рентабельность положительного денежного потока;

$K_{\text{л}}$  – коэффициент ликвидности (эффективности) денежного потока;

$d$  – доля чистого денежного потока в общей величине отрицательного денежного потока.

Рассчитаем данный коэффициент рентабельности на примере ЗАО ОПТФ «Світанак». Исходные данные и расчет влияния трех факторов ( $R_{\text{пдп}}$ ,  $K_{\text{л}}$ ,  $d$ ) на результирующий показатель способом цепных подстановок представлены в таблице, указанной ниже.

Как видно из расчетов, влияние факторов, включенных в аналитическую модель, было как положительным, так и отрицательным. К числу факторов, оказавших отрицательное влияние на снижение рентабельности чистого денежного потока в 2009 году в сравнении с 2008 годом, относятся рентабельность положительного денежного потока ( $- 7, 4202$ ) и коэффициент ликвидности денежного потока ( $- 0, 0096$ ). Вместе с тем имело место и положительное влияние факторов: увеличение доли чистого денежного потока в общей величине отрицательного денежного потока ( $5, 2146$ ). Однако влияние данного показателя не смогло перекрыть отрицательного воздействия рентабельности положительного денежного потока и коэффициента ликвидности денежного потока и привело к снижению рентабельности чистого денежного потока.

Устранение воздействия выявленных отрицательных факторов в деятельности ЗАО ОПТФ «Світанак» позволит организации повысить рентабельность денежного потока и эффективность хозяйственной деятельности в целом.

Данная факторная модель позволяет раскрыть, количественно измерить, проанализировать причинно-следственные связи между показателем рентабельности положительного потока, коэффициентом ликвидности денежного потока и долей чистого денежного потока в общей величине отрицательного денежного потока на рентабельность чистого денежного потока.

Таблица – Расчет влияния факторов на рентабельность чистого денежного потока ЗАО ОПТФ «Світанок» за 2008-2009гг.

Показатель	Условное обозначение	2008 год	2009 год	Абсолютное изменение
1. Чистая прибыль (млн.руб.)	ЧП	934	531	-403
2. Положительный денежный поток (млн.руб.)	ПДП	19 797	21 185	1 388
3. Отрицательный денежный поток (млн.руб.)	ОДП	19 738	21 146	1 408
4. Чистый денежный поток (млн.руб.) - ЧДП	ПДП - ОДП	59	39	-20
5. Рентабельность положительного денежного потока (R <sub>пдп</sub> )	ЧП/ПДП	0,0472	0,0251	-0,0221
6. Коэффициент ликвидности (эффективности) денежного потока (Кл)	ПДП/ОДП	1,0030	1,0018	-0,0011
7. Доля чистого денежного потока в общей величине отрицательного денежного потока (d)	ЧДП/ОДП	0,0030	0,0018	-0,0011
8. Рентабельность чистого денежного потока (R <sub>чдп</sub> )	(R <sub>пдп</sub> * К <sub>л</sub> )/d	15,8305	13,6154	-2,2151
9. Влияние факторов на изменение рентабельности чистого денежного потока, всего	? R <sub>чдп</sub>	-	-	-2,2151
В том числе за счет:				
рентабельность положительного денежного потока (R <sub>пдп</sub> )	-	-	-	-7,4202
коэффициент ликвидности (эффективности) денежного потока (Кл)	-	-	-	-0,0096
доля чистого денежного потока в общей величине отрицательного денежного потока (d)	-	-	-	5,2146

Собственная разработка

## Список цитированных источников

1. Акулич, В.В. Анализ денежных потоков / В.В. Акулич // Информационный портал [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://busel.org/texts/cat5vo/id5awhyny.htm>. – Дата доступа: 20.07.2010.
2. Кириченко, Т.В. Финансовый менеджмент: учебное пособие / Т.В. Кириченко; под ред. А.А. Комзолова. – М.: Дашков и К, 2008. – 626с.
3. Пласкова, Н.С. Экономический анализ: учебник / Н.С. Пласкова. – М.: Эксмо, 2007. – 704с. – (Высшее экономическое образование).
4. Толкачева, Е.Г. Система показателей оценки денежных потоков предприятия / Е.Г. Толкачева // Бухгалтерский учет и анализ. – 2003. – № 1. – с. 30-36.

УДК 658

Бурсевич Ю. О.

Научный руководитель ст. преподаватель Сидорова Л. Г.

УО «Белорусский государственный университет транспорта», г. Гомель, РБ

ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ И ЛИЗИНГА  
В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

Существует множество способов приобретения зданий, машин и оборудования, наиболее распространённые – покупка и лизинг. В свою очередь, аренда без права выкупа позволяет получать доходы от эксплуатации оборудования и другого имущества, не получая его в собственность.

Аренда как вид предпринимательства предусматривает передачу на основе договора одной стороной (арендодателем) другой стороне (арендатору) за плату во временное владение и пользование (или