



Частное предприятие  
**„Консультационный центр „ФОРТУНА”**  
61052, г. Харьков, ул. Ярославская 17  
Тел.: (057)777-03-97, 8(067)754-98-03, 8(095)315-81-33  
WWW: <http://www.fortuna-kharkov.narod.ru> E-mail: fortuna-kharkov@narod.ru

---

---

**Методическое пособие**

**«Законные методы  
сокращения налогов»**

**Часть 1**

**«Увеличение доходов  
сотрудников при снижении  
расходов предприятия»**

**г. Харьков  
2006г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |    |
|---|----|
| 1. АРЕНДА ЛИЧНОГО ИМУЩЕСТВА СОТРУДНИКОВ   | 3  |
| Приложения:   |    |
| 1.1. Договор аренды транспортного средства (укр.яз.)  | 7  |
| 1.2. Договор аренды дома, сооружения (прочего объекта недвижимости)<br>(укр.яз.)                | 9  |
| 1.3. Договор аренды квартиры (укр.яз.)  | 12 |
| 1.4. Договор найма оборудования (укр.яз.)   | 15 |
| 1.5. Решение о временном использовании личного имущества (укр.яз.)                              | 17 |
| 2. УВЕЛИЧЕНИЕ ДОХОДА СОТРУДНИКОВ ЗА СЧЕТ ПРИОБРЕТЕНИЯ<br>ИМУЩЕСТВА                              | 18 |
| Приложения:   |    |
| 2.1. Договор займа  | 24 |
| 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ<br>В АРЕНДУ СОТРУДНИКАМ С ПРАВОМ ЕГО ДАЛЬНЕЙШЕГО ВЫКУПА | 26 |
| Приложения:   |    |
| 3.1. Договор купли-продажи земельного участка (укр.яз.)   | 33 |
| 3.2. Договор купли-продажи квартиры (укр.яз.)   | 34 |
| 3.3. Договор купли-продажи транспортного средства (укр.яз.)                                     | 35 |
| 4. ВЫПЛАТА ДИВИДЕНДОВ   | 37 |

## АРЕНДА ЛИЧНОГО ИМУЩЕСТВА СОТРУДНИКОВ

### Суть:

Доход сотрудникам частично уплачивается не в виде заработной платы, а в виде арендной платы. Арендовать у сотрудника можно практически все: инструмент, оборудование, офисные шкафы и столы, компьютера, автомобили. Возможна даже аренда личных квартир сотрудников для временного размещения контрагентов, прибывших на предприятие в командировку для заключения договора, получения товара и т.д.

### Расчет экономии:

| № п/п    | Наименование показателя  | Доход сотрудника        |                       |
|----------|--|-------------------------|-----------------------|
|          |  | в виде заработной платы | в виде арендной платы |
| 1        | Начисление дохода  | 1 200,00                | 1 200,00              |
| 2        | Удержание налога с доходов физических лиц, 13%   | 156,00                  | 156,00                |
| 3        | Взносы на социальное страхование /начисление/, в том числе:  | 440,04                  |                       |
| 3.1      | в Пенсионный фонд, 31,8%   | 381,60                  |                       |
| 3.2      | в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности, 2,9%                        | 34,80                   |                       |
| 3.3      | в Фонд социального страхования на случай безработицы, 1,3%   | 15,60                   |                       |
| 3.4      | в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, 0,67% | 8,04                    |                       |
| 4        | Взносы на социальное страхование /удержание/, в том числе:   | 42,00                   |                       |
| 4.1      | в Пенсионный фонд, 2%  | 24,00                   |                       |
| 4.2      | в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности, 1%                          | 12,00                   |                       |
| 4.3      | в Фонд социального страхования на случай безработицы, 0,5%   | 6,00                    |                       |
| <b>5</b> | <b>Всего начисленных налогов и сборов</b>  | <b>638,04</b>           | <b>156,00</b>         |
| <b>6</b> | <b>Доход сотрудника за вычетом всех удержаний</b>  | <b>1 002,00</b>         | <b>1 044,00</b>       |
| <b>7</b> | <b>Общая сумма расхода предприятия</b>   | <b>1 640,04</b>         | <b>1 200,00</b>       |

**Сокращение расходов предприятия составляет 26,8%.**

**Увеличение чистого дохода сотрудника составляет 4,2%.**

**Снижение суммы платежей в бюджет составляет 75,6%.**

Для плательщиков НДС также происходит снижение расходов на «неНДС-ные» операции на 26,8%, что при условии расходования высвободившихся денежных средств на «НДС-ные» операции, позволяет увеличить сумму текущего налогового кредита, тем самым снижая сумму НДС к уплате в бюджет.

### **Минусы:**

Доход в виде арендной платы не включается в состав заработка для расчета пенсии, так как на основании ст.66 Закона Украины «О пенсионном обеспечении» № 1788-ХІІ от 05.11.1991г. в заработок для расчета пенсии включаются только те виды оплаты труда (выплат, дохода), на которые начисляется сбор на обязательное государственное пенсионное страхование.

### **Правовое обоснование:**

Характеристика и основные условия договора найма (аренды) определены главами 58 и 59 Гражданского Кодекса Украины. По договору найма (аренды) наймодатель передает или обязуется передать нанимателю имущество в пользование за плату на определенный срок.

В соответствии с п.п. 4.2.7 Закона Украины «О налоге с доходов физических лиц» № 889-IV от 22.05.2003г. **доход от предоставления имущества в аренду (срочное владение или пользование) включается в состав общего месячного налогооблагаемого дохода.**

Кроме того, при налогообложении **дохода от предоставления недвижимости в аренду** необходимо помнить об особенностях налогообложения данного вида дохода, установленных п. 9.1 Закона Украины «О налоге с доходов физических лиц» № 889-IV от 22.05.2003г.:

- объект налогообложения при предоставлении в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется из размера арендной платы, установленной в договоре аренды, но не меньше минимальной суммы арендного платежа, установленного законодательством по вопросам аренды земли. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения, земельных частей (паев) минимальный размер арендной платы составляет 1,5% определенной согласно законодательства стоимости такого участка или стоимости пая (п.1 Указа Президента «О дополнительных мерах по социальной защите крестьян – владельцев земельных участков и земельных долей (паев) № 92/2002 от 02.02.2002г.);

- объект обложения налогом с доходов в случае аренды недвижимого имущества, отличного от земельного участка сельскохозяйственного назначения, определяется исходя из размера арендной платы, указанной в договоре аренды, но не меньше минимальной суммы арендного платежа за полный или неполный месяц аренды. Минимальная сумма арендного платежа определяется по методике, установленной Кабинетом Министров Украины, исходя из минимальной стоимости месячной аренды одного квадратного метра общей площади недвижимости с учетом места ее расположения, других функциональных и качественных показателей, которая устанавливается органом местного самоуправления села, поселка, города, на территории которых расположена такая недвижимость, и обнаружится способом, наиболее доступным для жителей такой территориальной громады. Методика определения минимальной суммы арендного платежа за недвижимое имущество физических лиц утверждена Постановлением КМУ от 20.11.2003 г. № 1787. Согласно этому документу минимальная сумма арендного платежа за недвижимость определяется исключительно исходя из минимальной стоимости месячной аренды одного квадратного метра общей площади недвижимости, установленной органом местного самоуправления.

### **Сборы в Пенсионный фонд не взимаются на основании следующего:**

В соответствии со ст.14 Закона Украины «Об общеобязательном государственном пенсионном страховании» № 1058- IV от 09.07.2003г. страхователями являются предприятия, учреждения и организации, которые используют труд физических лиц на условиях трудового договора (контракта) или на других условиях, предусмотренных законодательством, или по договорам гражданско-правового характера.

Различные толковые словари дают идентичное понятие слова «труд»: целесообразная деятельность людей по созданию материальных и духовных благ. Аренда же, во-первых, не является деятельностью человека, так как не возможно «ни устать, ни вспотеть» от такого труда, и, во-вторых, результатом аренды не может быть создание ни материальных, ни духовных благ.

В соответствии со ст.19 Закона Украины «Об общеобязательном государственном пенсионном страховании» № 1058- IV от 09.07.2003г. страховые взносы для работодателя насчитываются на суммы фактических расходов на оплату труда, выплату вознаграждений физическим лицам за выполнение работ (услуг) по договорам гражданско-правового порядка.

В связи с тем, что отсутствует оплата труда, оплата за выполнение работ и услуг, то отсутствует и объект страхования.

**Сборы в прочие социальные фонды с дохода от аренды не насчитываются на основании следующего:**

В соответствии со ст.21 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании в связи с временной потерей нетрудоспособности и расходами, обусловленными рождением и погребением» № 2240-III от 18.01.2001г. страховые взносы начисляются:

- для работодателей – на суммы фактических расходов на оплату труда наемных работников, которые подлежат обложению налогом с доходов физических лиц;
- для наемных работников – на сумму оплаты труда, которая включает основную и дополнительную заработную плату, а также прочие поощрительные и компенсационные выплаты, которые подлежат обложению налогом с доходов физических лиц.

В соответствии со ст.2 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании в связи с временной потерей нетрудоспособности и расходами, обусловленными рождением и погребением» № 2240-III от 18.01.2001г. наемным работником считается физическое лицо, которое работает за трудовым договором на предприятии, в учреждении, организации или у физического лица.

А так как договор аренды является договором гражданско-правового характера, а не трудового, то, следовательно, отсутствует объект страхования в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности.

Идентичные нормы расчета размера страховых взносов содержатся в ст.19 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании на случай безработицы» № 1533-III от 02.03.2000г. и ст.8 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании от несчастного случая на производстве и профессионального заболевания, которые причинили потерю трудоспособности» №1105-XIV от 23.09.1999г., поэтому приводит их не будем. Результат один – доход от аренды не является объектом страхования в социальные фонды.

Расходы на аренду **включаются в состав валовых расходов** на основании п.п.5.2.1, п.п.7.9.6 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г.

**Необходимо помнить:**

1. На основании ст.793 ГКУ договор найма здания или другого капитального сооружения (его отдельной части) сроком на 1 год и более подлежит нотариальному заверению.
2. На основании ст.794 ГКУ договор найма здания или другого капитального сооружения (его отдельной части), заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации.
3. На основании ст.799 ГКУ договор найма транспортного средства при участии физического лица подлежит нотариальному заверению.
4. На основании ст.20 Закона Украины «Об аренде земли» № 161- XIV от 06.10.1998г. договора аренды земли подлежат государственной регистрации.
5. На основании ст.15 Закона Украины «Об аренде земли» № 161- XIV от 06.10.1998г. отсутствие в договоре земли одного из существенных условий, предусмотренных в этой же статье, является основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды, а также для определения договора недействительным согласно закона.
6. При налогообложении дохода от предоставления недвижимости в аренду учитывать особенности налогообложения данного вида дохода, установленные п. 9.1 Закона Украины “О налоге с доходов физических лиц” № 889-IV от 22.05.2003г.



**ДОГОВІР ОРЕНДИ ТРАНСПОРТНИХ ЗАСОБІВ**

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ року м. \_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)

паспорт серія \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ р., далі – "Орендодавець", з одного боку, і, з другого боку, \_\_\_\_\_ в особі керівника

(повна назва господарюючого суб'єкта)

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

діючого на підставі Статуту, далі "Орендар", уклали цей договір про наступне:

**1. Предмет договору**

1.1. Орендодавець передає Орендарю в строкове платне користування одну одиницю автомобілю марки \_\_\_\_\_

з державним реєстраційним номером \_\_\_\_\_, а Орендар приймає означений автомобіль і використовує його для \_\_\_\_\_.

1.2. Технічний стан автомобіля та його комплектність докладно відображена в додатку № 1 до цього договору.

**2. Права та обов'язки сторін**

2.1. Орендодавець повинен:

- в строк \_\_\_\_\_ днів після підписання цього договору передати в користування орендаря транспортний засіб в належному технічному стані, який забезпечує його нормальну експлуатацію. Передача транспортного засобу здійснюється за приймально-передавальним актом, який підписується Орендодавцем і представниками Орендаря (Додаток № 2 до договору);
- за свій рахунок здійснювати капітальний ремонт зданого в оренду транспортного засобу і на період виходу його із експлуатації відповідно зменшувати розмір орендної плати.

2.2. Орендодавець має право:

- раз на \_\_\_\_\_ міс. здійснювати контроль за технічним станом та цільовим використанням зданого в оренду транспортного засобу і вимагати від Орендаря негайного усунення допущених порушень;
- вимагати збільшення орендної плати при умові зміни вартості послуг і тарифів;
- відчужувати зданий в оренду транспортний засіб, але договір його оренди залишається чинним для нового власника.

2.3. Орендар зобов'язаний:

- використовувати транспортний засіб відповідно до умов договору і його призначення;
- своєчасно і в повному розмірі вносити орендну плату;
- підтримувати транспортний засіб в технічно справному стані, за свій рахунок проводити його ремонт (крім капітального) та нести затрати на його експлуатацію;
- після закінчення строку дії договору або після його дострокового розірвання не пізніше \_\_\_\_\_ днів повернути транспортні засоби Орендодавцю в технічно справному стані по приймально-передавальному акту, який підписується представниками сторін договору.

2.4. Орендар має право:

- вимагати від Орендодавця проведення капітального ремонту транспортного засобу, якщо він вийшов з ладу, і на час ремонту відповідно зменшити орендну плату;
- ставити питання про зменшення орендної плати Орендодавцем при зменшенні тарифів і послуг, які відбулися після укладення договору;
- при відчуженні транспортного засобу Орендодавцем і бажанні його придбати має переважне на це право перед іншими особами.

**3. Плата за оренду транспортних засобів**

3.1. Орендар вносить Орендодавцю орендну плату в розмірі \_\_\_\_\_ грн. в такий строк: \_\_\_\_\_ . За погодженням сторін ця періодичність може бути змінена.

3.2. Сплата орендної плати проводиться з каси Орендаря.

#### **4. Відповідальність сторін**

4.1 У разі пошкодження майна внаслідок порушення правил його використання чи інших навмисних дій Орендаря він відшкодовує орендодавцю заподіяну цими діями шкоду в повному обсязі або ж за його згодою проводить за свої кошти відновлювальний ремонт.

4.2 За несплату Орендодавцю орендної плати Орендар за кожний день прострочення платежу сплачує Орендодавцю пеню за кожний день прострочення платежу в максимальному розмірі, передбаченому ст. 3 Закону України від 22 листопада 1996 р. "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань".

4.3 За прострочення передачі об'єкта оренди Орендодавцем Орендарю сплачується пеня в розмірі \_\_\_\_% від річного розміру орендної плати за кожний день прострочення платежу. В такому ж розмірі за кожний день прострочення сплачує пеню і Орендар Орендодавцю в разі неповернення об'єкта оренди, коли виникли підстави для повернення.

4.4. Сплата пені не звільняє сторони від виконання взятих по договору зобов'язань чи усунення причин їх порушень.

#### **5. Строк дії договору**

5.1. Цей договір вступає в дію з дати його підписання і є чинним до “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ року.

5.2. Зміна умов договору чи його дострокове розірвання можливе тільки за згодою сторін. Одностороннє розірвання договору не допускається, крім випадків, коли одна із сторін систематично не виконує його умови.

5.3. Договір вважається продовженим на той же строк і на тих же умовах, якщо жодна із сторін не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку його дії не заявить про небажання продовжити дію договору.

#### **6. Вирішення спорів**

6.1. Всі спори, які можуть виникнути між сторонами в ході виконання договору, вирішуються шляхом переговорів між ними, а при відсутності згоди – в судовому порядку.

6.2. З усіх питань, які не передбачені в цьому договорі, сторони керуються діючим законодавством.

Договір складено в двох примірниках: по одному для кожної сторони. Кожний примірник договору має однакову юридичну силу.

#### **7. Юридичні адреси сторін та їх банківські реквізити**

Орендодавець:

Орендар:

\_\_\_\_\_  
(підпис)

\_\_\_\_\_  
(підпис)

М.П.



**ДОГОВІР  
ОРЕНДИ БУДИНКУ, СПОРУДИ  
(ІНШОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ)**

м. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ р.

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)  
паспорт серія \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_  
„\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ р., далі – "Орендодавець", з одного боку, і, з другого боку,  
\_\_\_\_\_ в особі керівника  
\_\_\_\_\_ (повна назва господарюючого суб'єкта)

\_\_\_\_\_ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)  
діючого на підставі Статуту, далі "Орендар", уклали цей договір про наступне:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

Орендодавець передає, а Орендар приймає у тимчасове володіння наступну споруду, названу у подальшому "об'єкт, що орендується":

- 1.1. Об'єкт, що орендується, являє собою будинок, що стоїть окремо, з підсобними (допоміжними) спорудами.
- 1.2. Адреса: \_\_\_\_\_.
- 1.3. Загальна площа: \_\_\_\_\_.
- 1.4. Площа підвальних приміщень: \_\_\_\_\_.
- 1.5. Розмір земельної ділянки, що передається у користування разом з об'єктом, що орендується: \_\_\_\_\_.
- 1.6. Вартість об'єкта, що орендується: \_\_\_\_\_.
- 1.7. Стан об'єкта, що орендується, на момент передачі в оренду: \_\_\_\_\_.
- 1.8. Недоліки майна, що орендується: \_\_\_\_\_.
- 1.9. Супутні споруди та підсобні приміщення загальною площею:
  - а) \_\_\_\_\_ кв.м.
  - б) \_\_\_\_\_ кв.м.

### 2. МЕТА ОРЕНДИ

### 3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА В ОРЕНДУ

- 3.1. Передача об'єкту, що орендується, здійснюється за приймально-передавальним актом, який підписується Орендодавцем і представниками Орендаря (Додаток № 1 до договору).
- 3.2. Орендар повинен призначити своїх представників у комісію та приступити до передачі об'єкта, що орендується, протягом \_\_\_\_\_ з моменту підписання Договору.
- 3.3. Протягом строку (див. п.3.2 Договору) Орендодавець повинен виїхати з об'єкта, що орендується, та підготувати його до передачі Орендарю.
- 3.4. Об'єкт, що орендується, повинен бути переданий Орендодавцем та прийнятий Орендарем протягом \_\_\_\_\_ з моменту початку роботи комісії.
- 3.5. Об'єкт, що орендується, вважається переданим в оренду з моменту підписання акту здачі-приймання.

### 4. СТРОК ОРЕНДИ

- 4.1. Строк оренди складає \_\_\_\_\_ місяців /років/ з моменту прийняття об'єкта, що орендується, за актом здачі-приймання.
- 4.2. Якщо жодна сторона в строк \_\_\_\_\_ до закінчення Договору не заявить про намір його розірвати, Договір автоматично пропонується на строк \_\_\_\_\_.
- 4.1. Орендар має право відмовитися від Договору, попередивши Орендодавця в строк \_\_\_\_\_, при цьому сплачена наперед орендна плата Орендарю не повертається.

## 5. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

5.1. Розмір орендної плати за весь об'єкт, що орендується, в цілому складає \_\_\_\_\_ грн.  
за \_\_\_\_\_.

5.2. Орендна плата сплачується з каси Орендаря наперед не пізніше \_\_\_\_\_ числа кожного \_\_\_\_\_ місяця.

5.3. Розмір орендної плати може переглядатися сторонами 1 (один) раз протягом \_\_\_\_\_ за згодою сторін.  
(строк)

## 6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

6.1. Орендодавець має право один раз на квартал здійснювати перевірку порядку використання Орендарем об'єкта, що орендується, у відповідності до умов Договору.

6.2. Орендодавець за Договором втрачає право розпорядження об'єктом, що орендується, на строк оренди без письмової згоди Орендаря.

## 7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

7.1. Орендар зобов'язується:

- використовувати об'єкт, що орендується, за його цільовим призначенням у відповідності до п.2 Договору;
- своєчасно здійснювати орендні платежі;
- самостійно і за власний рахунок здійснювати капітальний ремонт об'єкта, що орендується, протягом строку оренди;
- нести всі витрати з експлуатації об'єкта, що орендується;
- утримувати об'єкт, що орендується, у повній справності;
- здійснювати за власний рахунок поточний ремонт об'єкта, що орендується;
- не здійснювати без письмової згоди Орендодавця перебудову, добудову та перепланування об'єкта, що орендується;
- підтримувати території, прилеглі до об'єкта, що орендується, та земельну ділянку у належному санітарному стані;
- за власний рахунок усувати несправності та поломки комунікацій об'єкта, що орендується;
- застрахувати об'єкт, що орендується, на строк оренди з усіх звичайно прийнятих ризиків;
- безперешкодно допускати на об'єкт, що орендується, представників Орендодавця з метою перевірки його використання у відповідності до умов Договору;

7.2. Орендар має право:

- обладнати об'єкт, що орендується, на власний розсуд;
- упорядкувати територію, прилеглу до об'єкта, що орендується, на власний розсуд;
- здавати об'єкт, що орендується, у суборенду за згодою Орендодавця;

7.3. Орендар самостійно і від власного імені укладає договори на надання комунальних послуг у повному обсязі із спеціалізованими організаціями.

## 8. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ ОБ'ЄКТА, ЩО ОРЕНДУЄТЬСЯ

8.1. Повернення Орендодавцю об'єкта, що орендується, здійснюється за приймально-передавальним актом, який підписується Орендодавцем і представниками Орендаря.

8.2. Орендар повинен призначити своїх представників у комісію та приступити до передавання об'єкта, що орендується, протягом \_\_\_\_\_ з моменту закінчення строку оренди.

8.3. Протягом строку за п.8.2 Договору Орендар зобов'язаний виїхати з об'єкта, що орендується, та підготувати його до передачі Орендодавцю.

8.4. Об'єкт, що орендується, повинен бути переданий Орендарем та прийнятий Орендодавцем протягом \_\_\_\_\_ з моменту початку роботи комісії.

8.5. Об'єкт, що орендується, повинен бути переданий Орендодавцю у тому ж стані, в якому він був переданий в оренду з урахуванням нормального зносу.

8.6. Здійснені Орендарем окремі покращення об'єкта, що орендується, є власністю Орендаря.

8.7. У випадку, коли Орендар здійснив за власний рахунок та за згодою Орендодавця покращення, невіддільні без шкоди для об'єкту, що орендується, він \_\_\_\_\_ право після припинення дії Договору на відшкодування \_\_\_\_\_  
(має, не має)  
вартості цих покращень.

## 9. ВІДПОВІДАЛЬНІСЬ СТОРІН

9.1. Орендар несе наступну відповідальність:

- у випадку прострочення в прийнятті об'єкта, що орендується, пеня в розмірі \_\_\_\_\_ від вартості об'єкта за кожен день прострочення;
- у випадку прострочення по сплаті орендних платежів пеня в розмірі \_\_\_\_\_ від суми боргу за кожен день прострочення;
- у випадку нецільового використання об'єкта, що орендується, штраф у розмірі \_\_\_\_\_ від суми Договору;
- за передачу об'єкта, що орендується, або його частини в суборенду без письмової і попередньої згоди Орендодавця штраф у розмірі \_\_\_\_\_ від суми Договору.

9.2. Орендодавець несе наступну відповідальність:

- у випадку прострочення по здачі Орендарю об'єкта, що орендується, пеня в розмірі \_\_\_\_\_ від його вартості за кожен день прострочення.

## 10. ПІДСТАВИ ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Цей Договір розірванню в односторонньому порядку не підлягає, за винятком випадків, коли одна із сторін систематично порушує умови Договору і свої зобов'язання.

## 11. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

Спори, що виникають з цього Договору, вирішуються у порядку, встановленому чинним законодавством.

## 12. ІНШІ УМОВИ

12.1. Цей Договір складено у двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін.

12.2. У випадках, не передбачених Договором, сторони керуються чинним цивільним законодавством.

12.3. Після підписання Договору всі попередні переговори за ним втрачають юридичну силу.

## 13. ДОДАТКОВІ УМОВИ

---

## 14. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

14.1. До Договору додається: \_\_\_\_\_.

14.2. Додатки до Договору складають його невід'ємну частину.

## 15. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець:

Орендар:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(підпис)

(підпис)

М.П.

## ДОГОВІР ОРЕНДИ КВАРТИРИ

м. \_\_\_\_\_ “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ р.

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)  
 паспорт серія \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_  
 „\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ р., далі – "Орендодавець", з одного боку, і, з другого боку,  
 \_\_\_\_\_ в особі керівника  
 \_\_\_\_\_ (повна назва господарюючого суб'єкта)

\_\_\_\_\_ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)  
 діючого на підставі Статуту, далі "Орендар", уклали цей договір про наступне:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

Орендодавець передає, а Орендар бере у тимчасове володіння та користування квартиру:

- 1.1. Адреса: \_\_\_\_\_.
- 1.2. Корисна площа: \_\_\_\_\_.
- 1.3. Поверх: \_\_\_\_\_.
- 1.4. Кількість кімнат: \_\_\_\_\_.
- 1.5. Недоліки квартири, що орендується, на момент передачі: \_\_\_\_\_.
- 1.6. Квартира належить Орендодавцю на праві власності згідно \_\_\_\_\_.
- 1.7. Орендодавець також передає в оренду майно, що знаходиться у квартирі, згідно з Додатком № 1.

### 2. МЕТА ОРЕНДИ

Квартира надається Орендарю для проживання співробітників останнього.

### 3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ КВАРТИРИ ТА МАЙНА В ОРЕНДУ

- 3.1. Квартира та майно повинні бути передані Орендодавцем та прийняті Орендарем протягом \_\_\_\_\_ з моменту укладення Договору.
- 3.2. Протягом строку за п.3.1 цього Договору Орендодавець зобов'язаний виїхати з квартири та підготувати її для передачі Орендарю.
- 3.3. У момент підписання акту приймання Орендодавець передає Орендарю ключі від квартири та від кімнат.

### 4. СТРОК ОРЕНДИ

- 4.1. Строк оренди складає \_\_\_\_\_ місяців /років/ з моменту прийняття квартири за актом приймання.
- 4.2. Строк оренди може бути скорочений лише за згодою сторін.
- 4.3. Орендар має право відмовитися від Договору, попередивши Орендодавця в строк \_\_\_\_\_ . При цьому сплачена наперед орендна плата Орендарю не повертається.

### 5. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

- 5.1. Орендна плата за користування майном складає \_\_\_\_\_ грн. на місяць.
- 5.2. Орендна плата сплачується готівкою через касу Орендаря або за заявою Орендодавця в безготівковому порядку на особовий рахунок останнього в установі Ощадбанку не пізніше \_\_\_\_\_ числа кожного \_\_\_\_\_ місяця.
- 5.3. Орендар зобов'язаний протягом \_\_\_\_\_ з моменту \_\_\_\_\_ перерахувати орендну плату за термін \_\_\_\_\_ авансом.

### 6. ВИТРАТИ НА КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ

6.1. Комунальні послуги оплачуються Орендарем самостійно на підставі рахунків відповідних організацій.

## **7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДОДАВЦЯ**

7.1. Орендодавець має право 1 (один) раз на квартал здійснювати перевірку порядку використання Орендарем квартири та стану квартири і майна, що орендується.

## **8. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**

8.1. Орендар зобов'язується:

- використовувати приміщення, що орендується, за його цільовим призначенням у відповідності до п.2 Договору;
- своєчасно здійснювати орендні платежі;
- утримувати приміщення, що орендується, в охайності та справності;
- дбайливо ставитися до майна, що знаходиться в квартирі;
- усувати наслідки аварій, що сталися в квартирі;
- дотримуватися протипожежних правил;
- здійснювати за власний рахунок поточний ремонт об'єкта, що орендується;
- не здійснювати перебудову та перепланування квартири, що орендується;
- дотримуватися правил проживання в будинку, в якому знаходиться квартира;
- безперешкодно допускати Орендодавця до квартири з метою перевірки її використання у відповідності до Договору.

8.2. Орендар має право:

- обладнати та оформити квартиру, що орендується, на власний розсуд;
- здавати квартиру, що орендується, у суборенду за згодою Орендодавця (за винятком передачі квартири в користування своїм співробітникам);
- установлювати замки на вхідні двері та кімнати, укріплювати вхідні двері;
- установлювати сигналізацію та інші системи охорони;
- самостійно визначати порядок, умови та строки проживання в квартирі конкретних осіб із числа своїх співробітників.

## **9. ПОРЯДОК ПОВЕРНЕННЯ КВАРТИРИ ОРЕНДОДАВЦЮ**

9.1. Після закінчення строку оренди Орендар зобов'язаний передати Орендодавцю квартиру та майно, що орендується, протягом \_\_\_\_\_ з моменту закінчення строку оренди за актом передачі.

9.2. Протягом строку за п.9.1 Договору Орендар зобов'язаний виїхати з квартири, та підготувати її до передачі Орендодавцю.

9.3. Квартира та майно вважаються фактично переданими Орендодавцю з моменту підписання акту здачі-приймання.

9.4. В момент підписання акту приймання Орендар передає Орендодавцю ключі від квартири та кімнат.

9.5. Квартира і майно повинні бути передані Орендодавцю у тому ж стані, в якому вони були передані в оренду з урахуванням нормального зносу.

9.6. Невіддільні покращення, здійснені в квартирі Орендарем, переходять до Орендодавця без відшкодування здійснених витрат.

## **10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

10.1. Орендар несе наступну відповідальність:

- у випадку прострочення у прийнятті квартири в оренду пеня в розмірі \_\_\_\_\_ грн. за кожен день прострочення;
- у випадку прострочення по сплаті орендних платежів пеня в розмірі \_\_\_\_\_ від суми боргу за кожен день прострочення;
- у випадку нецільового використання квартири штраф у розмірі \_\_\_\_\_ від суми фактично сплачених орендних платежів;
- за передачу квартири або кімнат в суборенду без згоди Орендодавця штраф у розмірі \_\_\_\_\_ від суми фактично сплачених орендних платежів.

10.2. Орендодавець несе наступну відповідальність:

- у випадку прострочення по передачі Орендарю квартири пеня в розмірі \_\_\_\_\_ грн. за кожен день прострочення.

10.3. Спори, що виникають з цього Договору, вирішуються у порядку, встановленому чинним законодавством.

### **11. ПІДСТАВИ ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

11.1. Цей Договір розірванню в односторонньому порядку не підлягає, за винятком випадків, коли одна із сторін систематично порушує умови Договору і свої зобов'язання.

### **12. ДОДАТКОВІ УМОВИ ДОГОВОРУ**

---

### **13. ІНШІ УМОВИ**

13.1. Цей Договір складено у двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін.

13.2. У випадках, не передбачених Договором, сторони керуються чинним цивільним законодавством.

13.3. Всі виправлення за текстом Договору мають юридичну силу лише при взаємному їх посвідченні представниками сторін у кожному окремому випадку.

### **14. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ**

14.1. До Договору додається:

Додаток № 1 - Перелік майна, що знаходиться в квартирі.

14.2. Додатки до Договору складають його невід'ємну частину.

### **15. АДРЕСИ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

Орендодавець:

---

---

---

---

---

---

---

---

(підпис)

Орендар:

---

---

---

---

---

---

---

---

(підпис)

М.П.

## ДОГОВІР найму обладнання

М. \_\_\_\_\_ “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ р.

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)

паспорт серія \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_  
„ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ р., далі – "Орендодавець", з одного боку, і, з другого боку,  
\_\_\_\_\_ в особі керівника

(повна назва господарюючого суб'єкта)

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

діючого на підставі Статуту, далі "Орендар", уклали цей договір про наступне:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець зобов'язується передати Орендареві у тимчасове користування наступне майно: \_\_\_\_\_.

(назва і характеристика майна, засіб або напрямок використання)

1.2. Вказане в п.1.1 Договору майно повинне бути передане Орендареві протягом \_\_\_\_\_ днів з дня підписання Договору.

1.3. За користування майном Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату в розмірі \_\_\_\_\_ грн. за рік.

### 2. ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Орендодавець зобов'язаний:

- а) своєчасно передавати Орендареві орендоване майно в стані, що відповідає умовам Договору;
- б) робити капітальний ремонт обладнання;
- в) надавати \_\_\_\_\_.

(консультативну, інформаційну та іншу допомогу)

2.2. Орендар зобов'язаний:

- а) використовувати майно відповідно до умов Договору та його призначення;
- б) підтримувати майно в справному стані, проводити за свій рахунок поточний ремонт;
- в) нести витрати по утриманню майна;
- г) у встановлені Договором строки вносити орендну плату;
- д) повернути майно після закінчення Договору Орендодавцю в належному стані.

### 3. РОЗРАХУНКИ

3.1. Орендна плата виплачується з каси Орендаря щомісячно не пізніше \_\_\_\_\_ числа.

### 4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. Сторони несуть майнову відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов Договору

4.2. За несплату Орендарем платежів в строки, встановлені Договором, нараховується пеня по \_\_\_\_\_% з простроченої суми за кожний день прострочення.

4.3. За невиконання зобов'язань, передбачених Договором, винна сторона виплачує неустойку в розмірі \_\_\_\_\_% суми річної орендної плати.

4.4. Оплата неустойки (пені) не звільняє сторони від виконання зобов'язань або усунення порушень.

### 5. ДОДАТКОВІ УМОВИ

### 6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

6.1. Договір діє з моменту підписання до “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ р.

6.2. Дострокове розірвання Договору може мати місце за згодою сторін або на підставах, передбачених діючим законодавством, з відшкодуванням завданих збитків.

## 7. ІНШІ УМОВИ

7.1. В усьому іншому, непередбаченому цим Договором, сторони керуються діючим законодавством.

7.2. Спори за Договором розглядаються у встановленому законом порядку.

Цей Договір складений в двох екземплярах, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться у Орендаря, а другий – у Орендодавця.

### ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Орендодавець:

---

---

---

---

---

---

---

---

(підпис)  
М.П.

Орендар:

---

---

---

---

---

---

---

---

(підпис)  
М.П.



**РІШЕННЯ**

про тимчасове використання особистого майна

№ \_\_\_\_\_

м. \_\_\_\_\_

„\_\_\_” \_\_\_\_\_ 200\_\_р.

Я, фізична особа - громадянин України \_\_\_\_\_, який проживає за адресою: \_\_\_\_\_, паспорт серії \_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_, є Засновником \_\_\_\_\_, керуючись ст.113, 134, 135, 174 та 176 Господарського Кодексу України, п.4.2 та ст.6, 19 Закону України „Про власність” № 697-ХІІ від 07.02.1991р., ст.4 Статуту \_\_\_\_\_, зареєстрованого Виконавчим комітетом \_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_,

враховуючи знаходження, створеного мною Підприємства, на стадії розвитку та виконуючі свій обов’язок по забезпеченню Підприємства необхідним майном для ведення господарської діяльності, прийняв рішення:

про надання наступного майна:

1. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_;

у тимчасове користування \_\_\_\_\_ на строк з \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_

Для виконання цього рішення, \_\_\_\_\_ зобов’язується:

1. використовувати надане майно згідно функціонального призначення;
2. ставитися до наданого майна дбайливо та охайно;
3. самостійно здійснювати поточний ремонт наданого приміщення;
4. самостійно здійснювати поточне обслуговування наданого майна;
5. суворо дотримуватися встановленого мінімального режиму робочого часу (правила обслуговування відвідувачів і клієнтів), правила техніки безпеки, санітарні, протипожежні вимоги;
6. кожен місяць сплачувати відшкодування за користування майном у розмірі \_\_\_\_\_ грн.
7. на підставі вимог п.1.12, 1.15, 4.2.7 Закону України „Про податок з доходів фізичних осіб” № 889-IV від 22.05.2003р. сплачувати до бюджету податок з доходів від сплаченого відшкодування за користування майном.

У зв’язку з тим, що керівництво \_\_\_\_\_ виконується мною, \_\_\_\_\_, контроль за виконанням цього рішення покладаю на себе.

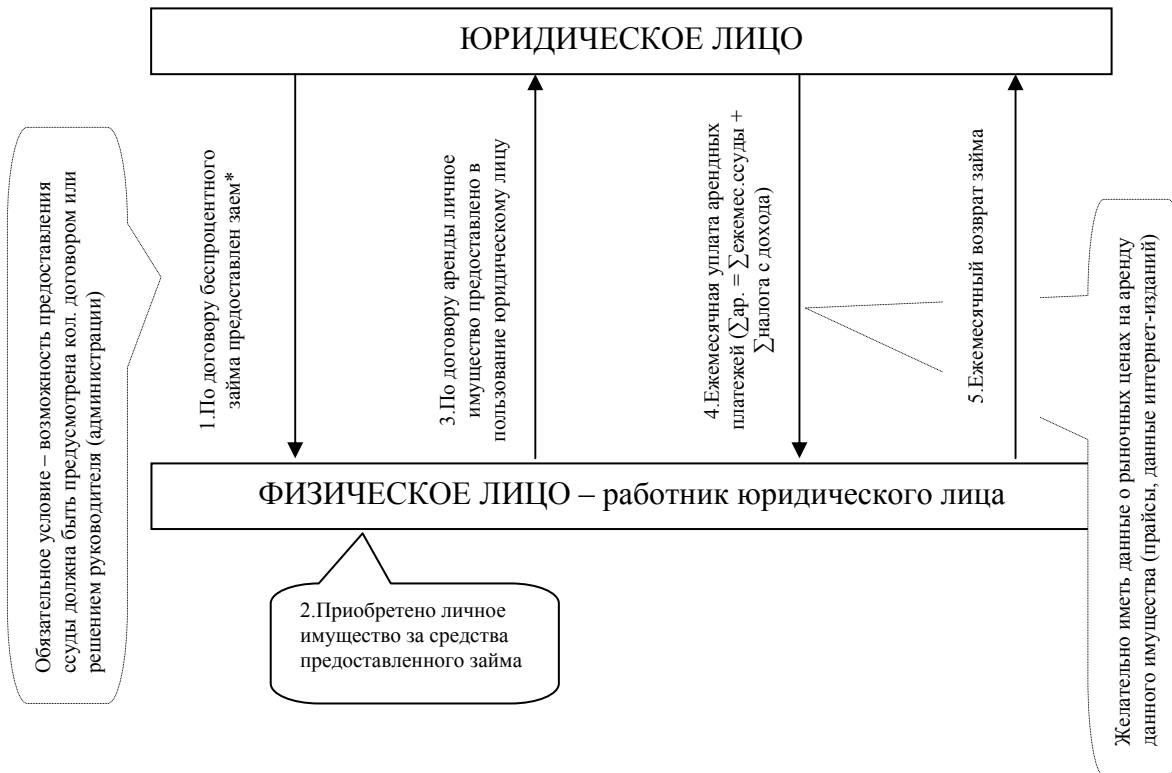
\_\_\_\_\_  
(підпис)

# УВЕЛИЧЕНИЕ ДОХОДА СОТРУДНИКОВ ЗА СЧЕТ ПРИОБРЕТЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

## Суть:

Доход сотрудникам уплачивается не в виде заработной платы, а в виде покупки необходимого для физического лица имущества. Особенно, если учитывать, что заработная плата необходима нам для удовлетворения собственных потребностей, а не собирания в виде денежных знаков.

## Схема:



\*Желательно, что бы предприятие предоставляло заем не в полном размере стоимости имущества, а в размере 70-80% от стоимости покупки.

## Пример:

1. Между предприятием и его работником заключен договор о предоставлении беспроцентного займа на сумму 60000 грн. сроком на 3 года с условием ежемесячного возврата по 1666,67 грн.

2. Физическим лицом на средства предоставленного займа приобретен автомобиль.

3. Физическое лицо предоставляет приобретенный автомобиль в пользование по договору аренды предприятию.

4. Сумма ежемесячной арендной платы составляет 1915,71 грн. (1666,67 грн. + 1666,67 грн. \* 13% / (100% - 13%)).

5. Полученная арендная плата возвращается в кассу предприятия, как возврат займа.

**Расчет экономии:**

| № п/п    | Наименование показателя  | Доход сотрудника        |                          |
|----------|--|-------------------------|--------------------------|
|          |  | в виде заработной платы | в виде покупки имущества |
| 1        | Начисление дохода  | 60 000,00               | 68 965,52                |
| 2        | Удержание налога с доходов физических лиц, 13%   | 7 800,00                | 8 965,52                 |
| 3        | Взносы на социальное страхование /начисление/, в том числе:  | 22 002,00               |                          |
| 3.1      | в Пенсионный фонд, 31,8%   | 19 080,00               |                          |
| 3.2      | в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности, 2,9%                        | 1 740,00                |                          |
| 3.3      | в Фонд социального страхования на случай безработицы, 1,3%   | 780,00                  |                          |
| 3.4      | в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, 0,67% | 402,00                  |                          |
| 4        | Взносы на социальное страхование /удержание/, в том числе:   | 2 100,00                |                          |
| 4.1      | в Пенсионный фонд, 2%  | 1 200,00                |                          |
| 4.2      | в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности, 1%                          | 600,00                  |                          |
| 4.3      | в Фонд социального страхования на случай безработицы, 0,5%   | 300,00                  |                          |
| <b>5</b> | <b>Всего начисленных налогов и сборов</b>  | <b>31 902,00</b>        | <b>8 965,52</b>          |
| <b>6</b> | <b>Доход сотрудника за вычетом всех удержаний</b>  | <b>50 100,00</b>        | <b>60 000,00</b>         |
| <b>7</b> | <b>Общая сумма расхода предприятия</b>   | <b>82 002,00</b>        | <b>68 965,52</b>         |

**Сокращение расходов предприятия составляет 15,9%.**

**Увеличение чистого дохода сотрудника составляет 19,8%.**

**Снижение суммы платежей в бюджет составляет 72,0%.**

Данная схема позволяет на протяжении длительного периода времени удерживать на работе в данном Предприятии «особо ценных кадров» (в договор займа необходимо включить пункт о невозможности увольнения работника до конца погашения займа).

*В данной схеме имеется еще один дополнительный плюс (это касается только легкового автомобиля):*

*При покупке предприятием автомобиля: на основании ст. 8 Закона Украины «О налогообложении прибыли предприятия» № 334/94-ВР от 28.12.1994г. легковой автотранспорт относится к непроизводственным основным фондам и, следовательно, амортизации в налоговом учете не подлежит. Даже если доказать использование легкового автотранспорта в хозяйственной деятельности, на основании п.п.7.4.2 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г. не включается в налоговый кредит, а относится к составу валовых расходов, сума налога (НДС) при приобретении легкового автомобиля, отнесенного в состав основных фондов.*

*А на основании п.п.5.4.10 Закона Украины «О налогообложении прибыли предприятия» № 334/94-ВР от 28.12.1994г. 50% расходов на оперативную аренду автомобилей разрешается включать в валовые расходы без обязательства доведения связи этих расходов с хозяйственной деятельностью предприятия.*

#### **Минусы:**

Доход в виде арендной платы не включается в состав заработка для расчета пенсии, так как на основании ст.66 Закона Украины «О пенсионном обеспечении» № 1788-ХІІ от 05.11.1991г. в заработок для расчета пенсии включаются только те виды оплаты труда (выплат, дохода), на которые начисляется сбор на обязательное государственное пенсионное страхование.

#### **Правовое обоснование:**

Характеристика и основные условия договора займа определены параграфом 1 главы 70 Гражданского Кодекса Украины. По договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) денежные средства, а заемщик обязуется вернуть займодавцу такую же сумму денежных средств.

В нашей схеме заем должен быть только беспроцентным.

Относительно обоснования не отношения беспроцентного займа к финансовым услугам следует руководствоваться Законом Украины “О финансовых услугах и государственном регулировании рынка финансовых услуг” от 12.07.2001 г. № 2664-ІІІ.

Ст.4 данного закона в число финансовых услуг, которые имеют право предоставлять только финансовые учреждения, включена, и услуга по предоставлению средств в заем, в том числе и на условиях финансового кредита. Но, согласно ст. 1 Закона Украины “О финансовых услугах и государственном регулировании рынка финансовых услуг” от 12.07.2001 г. № 2664-ІІІ, финансовая услуга - это операции с финансовыми активами, которые осуществляются в интересах третьих лиц за собственный счет или за счет таких лиц, а в случаях, предусмотренных законодательством, - и за счет привлеченных от других лиц финансовых активов, **с целью получения прибыли** или сохранения реальной стоимости финансовых активов.

Так как целью предоставления займа работнику не является ни получение прибыли, ни сохранение реальной стоимости денежных средств (ссуда является беспроцентной), то такая операция не является финансовой услугой. И, следовательно, осуществление операций по предоставлению беспроцентного займа не требует приобретения статуса предприятием финансового учреждения, то есть включения предприятия в государственный реестр финансовых учреждений.

Необходимо также отметить, что 28.08.2001 г. КМУ вместе с Национальным банком Украины принято Постановление № 1124 “О Сорока рекомендациях Группы по разработке финансовых мер борьбы с отмыванием денег (FATF)”. В Приложении к Рекомендациям 9 данного Постановления приведен Перечень видов финансовой деятельности, которая ведется организациями, не являющимися финансовыми учреждениями. В этот перечень включены и займы. Следовательно, субъекты предпринимательства - не финансовые учреждения имеют право выдавать займы (возвратную финансовую помощь). Но еще раз обращаем внимание, что речь идет о беспроцентных займах, так как в противном случае такая операция попадает под определение финансовой услуги.

В соответствии с п.п. 4.3.23 Закона Украины “О налоге с доходов физических лиц” № 889-ІV от 22.05.2003г. **не включается в состав общего месячного налогооблагаемого дохода сумма полученного плательщиком налога кредита (займа).**

В соответствии с п.п.1.22.2 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г., сумма средств, переданная плательщику налога в пользование на определенный срок в соответствии с договорами, которые не предусматривают начисление

процентов или предоставление других видов компенсации в виде платы за пользование такими средствами, является **возвратной финансовой помощью**.

В соответствии с п.п.4.1.6 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г., **налоговые обязательства лица, которое оказало возвратную финансовую помощь, не изменяются ни при ее выдаче, ни при ее обратном получении.**

На основании п.п.3.2.5 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г. **операции по размещению и возвращению средств по договорам займа не является объектом налогообложения НДС.**

В соответствии с п.п. 4.2.7 Закона Украины “О налоге с доходов физических лиц” № 889-IV от 22.05.2003г. **доход от предоставления имущества в аренду (срочное владение или пользование) включается в состав общего месячного налогооблагаемого дохода.**

Кроме того, при налогообложении **дохода от предоставления недвижимости в аренду** необходимо помнить об особенностях налогообложения данного вида дохода, установленных п. 9.1 Закона Украины “О налоге с доходов физических лиц” № 889-IV от 22.05.2003г.:

- объект налогообложения при предоставлении в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется из размера арендной платы, установленной в договоре аренды, но не меньше минимальной суммы арендного платежа, установленного законодательством по вопросам аренды земли. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения, земельных частей (паев) минимальный размер арендной платы составляет 1,5% определенной законодательства стоимости такого участка или стоимости пая (п.1 Указа Президента «О дополнительных мерах по социальной защите крестьян – владельцев земельных участков и земельных долей (паев) № 92/2002 от 02.02.2002г.);

- объект обложения налогом с доходов в случае аренды недвижимого имущества, отличного от земельного участка сельскохозяйственного назначения, определяется исходя из размера арендной платы, указанной в договоре аренды, но не меньше минимальной суммы арендного платежа за полный или неполный месяц аренды. Минимальная сумма арендного платежа определяется по методике, установленной Кабинетом Министров Украины, исходя из минимальной стоимости месячной аренды одного квадратного метра общей площади недвижимости с учетом места ее расположения, других функциональных и качественных показателей, которая устанавливается органом местного самоуправления села, поселка, города, на территории которых расположена такая недвижимость, и обнаружится способом, наиболее доступным для жителей такой территориальной громады. Методика определения минимальной суммы арендного платежа за недвижимое имущество физических лиц утверждена Постановлением КМУ от 20.11.2003 г. № 1787. Согласно этому документу минимальная сумма арендного платежа за недвижимость определяется исключительно исходя из минимальной стоимости месячной аренды одного квадратного метра общей площади недвижимости, установленной органом местного самоуправления.

### **Сборы в Пенсионный фонд не взимаются на основании следующего:**

В соответствии со ст.14 Закона Украины «Об общеобязательном государственном пенсионном страховании» № 1058- IV от 09.07.2003г. страхователями являются предприятия, учреждения и организации, которые используют труд физических лиц на условиях трудового договора (контракта) или на других условиях, предусмотренных законодательством, или по договорам гражданско-правового характера.

Различные толковые словари дают идентичное понятие слова «труд»: целесообразная деятельность людей по созданию материальных и духовных благ. Аренда же, во-первых, не является деятельностью человека, так как не возможно «ни устать, ни вспотеть» от такого труда, и, во-вторых, результатом аренды не может быть создание ни материальных, ни духовных благ.

В соответствии со ст.19 Закона Украины «Об общеобязательном государственном пенсионном страховании» № 1058- IV от 09.07.2003г. страховые взносы для работодателя насчитываются на

суммы фактических расходов на оплату труда, выплату вознаграждений физическим лицам за выполнение работ (услуг) по договорам гражданско-правового порядка.

В связи с тем, что отсутствует оплата труда, оплата за выполнение работ и услуг, то отсутствует и объект страхования.

**Сборы в прочие социальные фонды с дохода от аренды не насчитываются на основании следующего:**

В соответствии со ст.21 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании в связи с временной потерей нетрудоспособности и расходами, обусловленными рождением и погребением» № 2240-III от 18.01.2001г. страховые взносы начисляются:

- для работодателей – на суммы фактических расходов на оплату труда наемных работников, которые подлежат обложению налогом с доходов физических лиц;

- для наемных работников – на сумму оплаты труда, которая включает основную и дополнительную заработную плату, а также прочие поощрительные и компенсационные выплаты, которые подлежат обложению налогом с доходов физических лиц.

В соответствии со ст.2 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании в связи с временной потерей нетрудоспособности и расходами, обусловленными рождением и погребением» № 2240-III от 18.01.2001г. наемным работником считается физическое лицо, которое работает за трудовым договором на предприятии, в учреждении, организации или у физического лица.

А так как договор аренды является договором гражданско-правового характера, а не трудового, то, следовательно, отсутствует объект страхования в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности.

Идентичные нормы расчета размера страховых взносов содержатся в ст.19 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании на случай безработицы» № 1533-III от 02.03.2000г. и ст.8 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании от несчастного случая на производстве и профессионального заболевания, которые причинили потерю трудоспособности» №1105-XIV от 23.09.1999г., поэтому приводит их не будем. Результат один – доход от аренды не является объектом страхования в социальные фонды.

Расходы на аренду **включаются в состав валовых расходов** на основании п.п.5.2.1, п.п.7.9.6 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г.

**Необходимо помнить:**

1. На основании ст.793 ГКУ договор найма здания или другого капитального сооружения (его отдельной части) сроком на 1 год и более подлежит нотариальному заверению.

2. На основании ст.794 ГКУ договор найма здания или другого капитального сооружения (его отдельной части), заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации.

3. На основании ст.799 ГКУ договор найма транспортного средства при участии физического лица подлежит нотариальному заверению.

4. На основании ст.20 Закона Украины «Об аренде земли» № 161- XIV от 06.10.1998г. договора аренды земли подлежат государственной регистрации.

5. На основании ст.15 Закона Украины «Об аренде земли» № 161- XIV от 06.10.1998г. отсутствие в договоре земли одного из существенных условий, предусмотренных в этой же статье, является основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды, а также для определения договора недействительным согласно закона.

6. При налогообложении дохода от предоставления недвижимости в аренду учитывать особенности налогообложения данного вида дохода, установленные п. 9.1 Закона Украины “О налоге с доходов физических лиц” № 889-IV от 22.05.2003г.



**Договор займа № \_\_**

г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Заимодавец, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Заемщик, с другой стороны (далее - Стороны), заключили договор денежного займа (далее - Договор) о следующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. Заимодавец обязуется предоставить Заемщику в собственность денежные средства в сумме \_\_\_\_\_ гривен.

Заемщик обязуется вернуть Заимодавцу такую же сумму денежных средств.

1.2. Проценты за пользование займом или какое-либо иное возмещение Заемщику не выплачиваются.

**2. Порядок и сроки представления займа**

2.1. Заем предоставляется путем передачи денежных средств Заемщику из кассы хозяйства по расходному кассовому ордеру.

2.2. Срок, на который заем предоставляется Заемщику, составляет \_\_\_\_\_ календарных месяцев с момента заключения Договора.

2.3. Срок, указанный в п. 2.2 Договора, может быть продлен с согласия Сторон.

**3. Порядок возврата займа**

3.1. По истечении срока, указанного в п. 2.2 Договора, Заемщик обязан вернуть денежные средства в полном объеме.

3.2. Заем возвращается путем передачи денежных средств от Заемщика в кассу Заимодавца по приходному кассовому ордеру.

3.3. Срок возврата займа может быть сокращен в одностороннем порядке по желанию Заемщика. Заемщик имеет право досрочно вернуть заем (полностью или частично). В этом случае возврат осуществляется путем передачи Заемщиком денежных средств в кассу Заимодавца.

**4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае несвоевременного возврата суммы займа Заемщик несет ответственность в виде:

- уплаты пени в размере двойной учетной ставки НБУ за каждый день просрочки;
- штрафа в размере 2 % годовых от просроченной суммы займа.

4.2. Стороны не несут ответственности за нарушение своих обязательств по Договору, если оно произошло не по их вине. Сторона считается невиновной, если она докажет, что для надлежащего выполнения обязательства ею были приняты все меры, которые от нее зависели.

**5. Порядок разрешения споров**

5.1. В случае возникновения споров по вопросам, составляющим предмет Договора или в связи с ним, Стороны разрешают эти споры путем переговоров.

5.2. Все споры между Сторонами, по которым не будет достигнуто согласие, разрешаются судом в соответствии с действующим законодательством.

**6. Прочие условия**



- 6.1. Условия Договора одинаково обязательны для обеих Сторон и могут быть изменены только с их взаимного согласия с обязательным составлением письменного документа.
- 6.2. При решении вопросов, не урегулированных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Украины.
- 6.3. Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 7. Реквизиты Сторон

### 7.1. Заимодавец

---

---

---

---

(подпись)

### 7.2. Заемщик

---

---

---

---

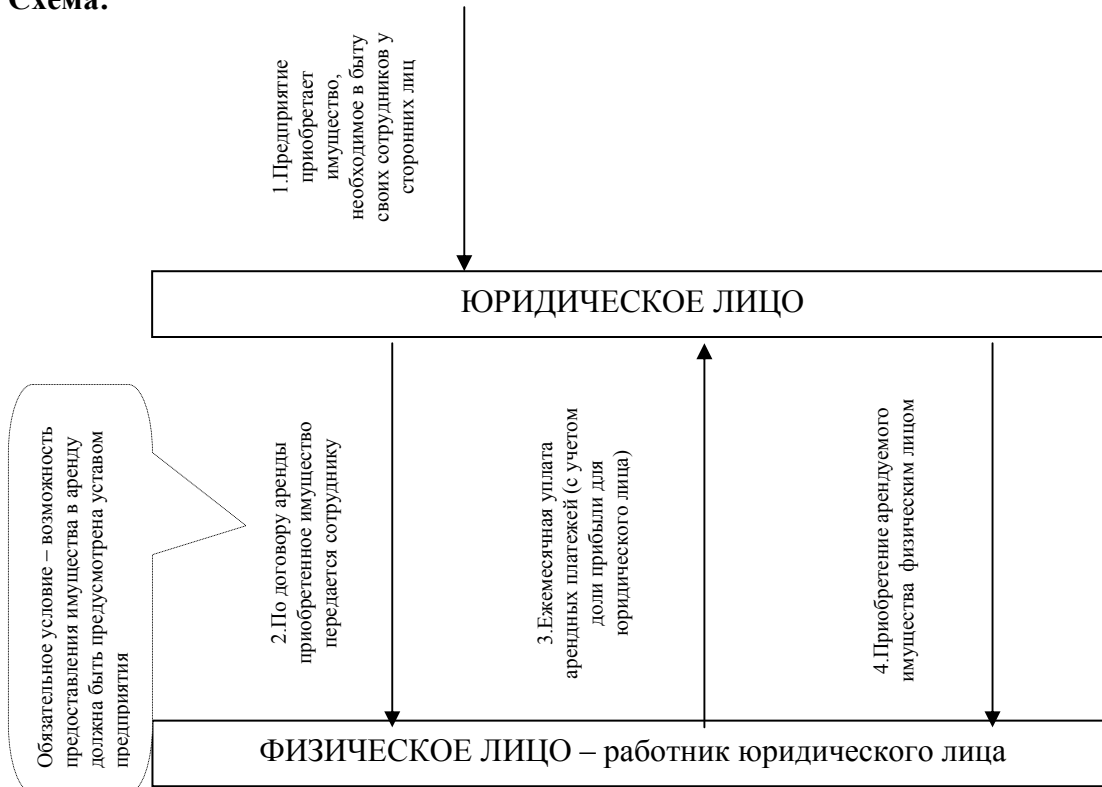
(подпись)

# ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ В АРЕНДУ СОТРУДНИКАМ С ПРАВОМ ЕГО ДАЛЬНЕЙШЕГО ВЫКУПА

## Суть:

Предприятие приобретает имущество, необходимое в быту сотрудников, которое передает им в долгосрочную аренду. Через некоторый период эксплуатации данного имущества, предприятие продает его арендатору.

## Схема:



## Пример:

1. Предприятием в ново построенном доме у юридического лица приобретена квартира общей стоимостью с НДС 120000,00 грн. (В соответствии с п.п. 5.1.20 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г. первая передача готового ново строенного жилья в собственность покупателя является объектом налогообложения НДС).

2. По договору аренды приобретенное жилье передается в пользование физическому лицу – сотруднику предприятия на 5 лет.

3. Ежемесячная амортизация жилья в 1-ый квартал эксплуатации жилья в налоговом учете составляет 666,67 грн. ( $120000,00 \text{ грн.} / 120\% * 100\% * 2\%$  (группа основных фондов 1) / 3 мес.).

Налоговая амортизация за период действия договора аренды составляет 33239,20 грн.

4. Сумма ежемесячной арендной платы составляет 816,00 грн. ( $(666,67 \text{ грн. (сумма ежемесячной амортизации)} + 666,67 \text{ грн.} * 2\% \text{ (уровень прибыльности операции)}) / 100\% * 120\%$ ).

5. Сумма дохода (с НДС) от аренды жилья за период действия договора составляет 48960,00 грн. ( $816,00 \text{ грн.} * 12 \text{ мес.} * 5 \text{ лет}$ ).

6. Бухгалтерская амортизация составляет 15% в год и рассчитывается прямолинейным методом. Бухгалтерская амортизация за период действия договора аренды составляет 75000,00 грн. (120000,00 грн. / 120% \* 100% \* 15% \* 5 лет). Остаточная стоимость жилья в бухгалтерском учете на дату окончания договора составляет 25000,00 грн. (100000,00 грн. – 75000,00 грн.).

7. После окончания срока действия договора аренды предприятие продает жилье своему сотруднику за 10000,00 грн.

8. При продаже жилья НДС не начисляется в соответствии с п.п. 5.1.20 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г., согласно которого поставка жилья (объектов жилого фонда), кроме их первичной поставки, освобождается от обложения НДС.

9. В соответствии с п.п.8.4.3 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г. в случае вывода из эксплуатации отдельных объектов группы 1 в связи с их продажей балансовая стоимость группы 1 уменьшается на сумму балансовой стоимости такого объекта. При этом сумма превышения балансовой стоимости над выручкой от такой продажи включается в состав валовых расходов плательщика налога.

Валовые расходы в период продажи жилья увеличиваются на 56760,80 грн. (100000,00 грн. (первоначальная стоимость) – 33239,20 грн. (налоговая амортизация за 5 лет) – 10000,00 грн. (доход от реализации))

10. В соответствии с аб. «е» п.п.4.2.9 Закона Украины “О налоге с доходов физических лиц” № 889-IV от 22.05.2003г. сумма скидки с цены (стоимости) товара включается в состав месячного налогооблагаемого дохода физического лица.

Доход с физических лиц в размере 2241,38 грн. ((25000,00 грн. (остаточная стоимость жилья согласно данных бухгалтерского учета) – 10000,00 грн. (стоимость продажи)/ (100%-13%) \* 13%) подлежит удержанию с покупателя - физического лица.

#### Расчет экономии:

Для ситуации, описанной в примере (относится ко всем операциям по приобретению жилья и земельных участков):

| № п/п | Наименование показателя  | Учет у предприятия | Доход сотрудника        |                          |  |
|-------|--|--------------------|-------------------------|--------------------------|--|
|       |  |                    | в виде заработной платы | в виде покупки имущества | в виде заработной платы (на сумму остаточной стоимости жилья- стр.10 гр.5) |
| 1     | 2  | 3                  | 4                       | 5                        | 6  |
| 1     | Стоимость покупки имущества  | 120 000,00         |                         | 120 000,00               |  |
| 2     | НДС:   | -11 840,00         |                         |                          |  |
| 2.1   | При продаже имущества сотруднику начислено налоговое обязательство | 0,00               |                         |                          |  |
| 2.2   | При покупке имущества отражен налоговый кредит                     | -20 000,00         |                         |                          |  |
| 2.3   | Начисление налоговых обязательств на арендную плату                | 8 160,00           |                         |                          |  |
| 3     | Налог на прибыль:  | -12 300,00         | -49 102,99              |                          | -24 059,90   |

|     |   |            |            |           |           |
|-----|---|------------|------------|-----------|-----------|
| 3.1 | Уменьшение налога на прибыль на сумму начисленной амортизации   | -8 309,80  |            |           |           |
| 3.2 | Включение в состав валовых расходов превышения балансовой стоимости над выручкой от продажи             | -14 190,20 |            |           |           |
| 3.3 | Включение в состав валовых доходов арендных платежей  | 10 200,00  |            |           |           |
| 4   | Возмещение стоимости жилья предприятию:   | 58 960,00  |            | 58 960,00 |           |
| 4.1 | В виде арендных платежей  | 48 960,00  |            | 48 960,00 |           |
| 4.2 | В виде покупной стоимости жилья   | 10 000,00  |            | 10 000,00 |           |
| 5   | Начисление дохода сотруднику, когда сумма на руки составит сумму приобретенного имущества               |            | 143 712,57 |           | 70 417,51 |
| 6   | Удержание налога с доходов физических лиц, 13%  |            | 18 682,63  | 2 241,38  | 9 154,28  |
| 7   | Взносы на социальное страхование /начисление/, в том числе:   |            | 52 699,40  |           | 25 822,10 |
| 7.1 | в Пенсионный фонд, 31,8%  |            | 45 700,60  |           | 22 392,77 |
| 7.2 | в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности, 2,9%                     |            | 4 167,66   |           | 2 042,11  |
| 7.3 | в Фонд социального страхования на случай безработицы, 1,3%  |            | 1 868,26   |           | 915,43    |
| 7.4 | в Фонд социального страхования несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, 0,67% |            | 962,87     |           | 471,80    |
| 8   | Взносы на социальное страхование /удержание/, в том числе:  |            | 5 029,94   |           | 2 464,61  |
| 8.1 | в Пенсионный фонд, 2%   |            | 2 874,25   |           | 1 408,35  |
| 8.2 | в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности, 1%                       |            | 1 437,13   |           | 704,18    |
| 8.3 | в Фонд социального страхования на случай безработицы, 0,5%  |            | 718,56     |           | 352,09    |

|    |  |            |            |           |           |
|----|--|------------|------------|-----------|-----------|
| 9  | Всего начисленных налогов и сборов         | -24 140,00 | 27 308,98  | 2 241,38  | 13 381,09 |
| 10 | Доход сотрудника за вычетом всех удержаний |            | 120 000,00 | 58 798,62 | 58 798,62 |
| 11 | Общая сумма расхода предприятия            | 36 900,00  | 147 308,98 |           | 72 179,71 |

Оценить выгодность данной схемы в процентном соотношении трудно в связи с ее многогранностью. Но выгод от использования данной схемы множество:

Во-первых, не смотря на то, что предприятие изначально тратит большую сумму денежных средств, на протяжении действия всей схемы происходит частичный возврат расходов в виде арендных платежей, продажной стоимости и уменьшения налоговых обязательств.

Во-вторых, при получении сотрудником заработной платы в сумме равной покупке имущества, расходы предприятия значительно возрастают.

В-третьих, по данной схеме, сотрудник получает в пользование необходимое имущество намного быстрее, чем, если бы он собирал на ее покупку в течение определенного периода времени. Кроме того, он получает долгосрочную рассрочку и значительную скидку при приобретении.

В-четвертых, исходя из цифр нашего примера, даже выплата «чистой» заработной платы в сумме равной доходу сотрудника при применении данной схемы, затратней для предприятия почти в дважды. Кроме того, на эту сумму аналогичное имущество не приобретешь.

Ну, и, конечно же, у предприятия полностью отсутствует уплата налогов, сопровождающих зарплату.

Необходимо отметить также, что данная схема позволяет на протяжении длительного периода времени удерживать на работе в данном предприятии «особо ценных кадров», а сотрудникам «ценить» работодателя.

В прочих схемах добавляется лишь один нюанс, при отчуждении имущества начисляется НДС.

#### **Минусы:**

1. Первоначальное отчуждение оборотных средств на покупку имущества.

2. Доход в виде полученной скидки при покупке не включается в состав заработка для расчета пенсии, так как на основании ст.66 Закона Украины «О пенсионном обеспечении» № 1788-ХІІ от 05.11.1991г. в заработок для расчета пенсии включаются только те виды оплаты труда (выплат, дохода), на которые начисляется сбор на обязательное государственное пенсионное страхование.

#### **Правовое обоснование:**

Характеристика и основные условия договора найма (аренды) определены главами 58 и 59 Гражданского Кодекса Украины. По договору найма (аренды) наймодатель передает или обязуется передать нанимателю имущество в пользование за плату на определенный срок.

В соответствии с п.п.8.2.1 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г., под термином «**основные фонды**» следует понимать материальные ценности, которые предназначаются плательщиком налога для использования в **хозяйственной деятельности** плательщика налога на протяжении периода, который превышает 365 календарных дней со дня введения в эксплуатацию таких материальных ценностей, и стоимость которых превышает 1000,00 гривен и постепенно уменьшается в связи с физическим или моральным износом.

В соответствии с п.1.32 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г., **хозяйственной деятельностью** является любая деятельность лица, **направленная на получение дохода** в денежной, материальной или нематериальных формах, в

случае если непосредственное участие такого лица в организации такой деятельности является регулярной, постоянной и существенной.

В нашем случае, предприятие получает доход от аренды в виде ежемесячных или ежеквартальных арендных платежей, что дает основание для **включения приобретенного имущества в состав основных фондов и начисления амортизации** в соответствии со ст.8 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г., с последующим уменьшением налогооблагаемой прибыли на сумму начисленной амортизации.

При приобретении имущества, на основании полученной налоговой накладной, **сумма НДС, уплаченная в составе стоимости покупки, включается в состав налогового кредита**, в соответствии с п.п. 7.4.1 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г.

В соответствии с п.п. 7.9.6 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» № 334/94-ВР от 28.12.1994г. передача имущества в оперативный лизинг (аренду) не изменяет налоговых обязательств арендодателя.

В соответствии с п.п.3.2.2 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г. операции по передаче имущества в аренду и его возврату из аренды не являются объектом обложения НДС.

**Сумма начисленных арендных платежей включается в состав валовых доходов** на основании п.п.4.1.3 и п.п. 7.9.6 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» № 334/94-ВР от 28.12.1994г.

Сумма начисленных арендных платежей является объектом налогообложения НДС на основании п.п.3.1.1 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г.

При продаже имущества, включенного ранее в состав основных фондов, необходимо пользоваться п.8.4 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» № 334/94-ВР от 28.12.1994г.:

- в случае вывода из эксплуатации отдельных объектов основных фондов группы 1 в связи с их продажей балансовая стоимость группы 1 уменьшается на сумму балансовой стоимости такого объекта. Сумма превышения выручки от продажи над балансовой стоимостью отдельных объектов основных фондов группы 1 и нематериальных активов включается в валовые доходы плательщика налогов, а сумма превышения балансовой стоимости над выручкой от такой продажи включается в состав валовых расходов плательщика налога (п.п.8.4.3);

- в случае вывода из эксплуатации основных фондов групп 2, 3 и 4 в связи с их продажей балансовая стоимость групп уменьшается на сумму стоимости продажи таких основных фондов. Если сумма стоимости основных фондов равна или превышает балансовую стоимость соответствующей группы, ее балансовая стоимость приравнивается к нулю, а сумма превышения включается в валовые доходы плательщика налога соответствующего периода (п.п.8.4.4).

Операция поставки имущества в собственность физического лица является объектом налогообложения НДС, и при этом в соответствии с п.4.2 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г. база налогообложения определяется исходя из фактической цены операции, **но не ниже обычных цен**.

При бесплатной передаче имущества физическому лицу также необходимо учитывать действие п.4.9 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г., согласно которого в случае бесплатной передачи основных фондов лицу, который не зарегистрирован плательщиком налога, база налогообложения определяется по обычным ценам, действующим на момент такой поставки, **а для основных фондов группы 1 – по обычным ценам, но не меньше их балансовой стоимости**.

Кроме того, необходимо учитывать, что освобождаются от обложения НДС операции:

- по поставке жилья (объектов жилого фонда), кроме их первичной поставки, в соответствии с п.п. 5.1.20 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г.;

- по поставке земельных участков, земельных паев, кроме тех, которые находятся под объектами недвижимого имущества и включаются в их стоимость в соответствии с законодательством, в соответствии с п.п. 5.1.17 Закона Украины «О налоге на добавленную стоимость» № 168/97-ВР от 03.04.1997г.

В соответствии с аб. «е» п.п.4.2.9 Закона Украины «О налоге с доходов физических лиц» № 889-IV от 22.05.2003г. **сумма скидки с цены (стоимости) товара включается в состав месячного налогооблагаемого дохода физического лица.** Кроме того, необходимо помнить, что объект налогообложения в данном случае рассчитывается по правилам, определенными п.3.4 Закона Украины «О налоге с доходов физических лиц» № 889-IV от 22.05.2003г.

**Сборы в Пенсионный фонд с суммы скидки с цены (стоимости) товара не взимаются на основании следующего:**

В соответствии со ст.4 Инструкции о порядке расчета и уплаты страхователями и застрахованными лицами взносов на общеобязательное государственное пенсионное страхование в Пенсионный фонд Украины, утвержденной Постановлением ПФУ 19.12.2003г. за № 21-1 объектом исчисления взносов в Пенсионный фонд являются суммы фактических расходов на оплату труда сотрудников, которые включают расходы на оплату основной и дополнительной заработных плат и прочих поощрительных и компенсационных расходов, которые подлежат обложению налогом на доходы с физических лиц.

Ст.2 Инструкции по статистике заработной платы, утвержденной Приказом Госкомстата Украины 13.01.2004г. за № 5 сумма скидки с цены (стоимости) товара не включена в состав расходов на оплату основной и дополнительной заработных плат и прочих поощрительных и компенсационных расходов.

Следовательно, сумма скидки с цены (стоимости) товара не является объектом исчисления взносов в Пенсионный фонд.

Идентичные нормы расчета размера страховых взносов содержатся в ст.19 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании на случай безработицы» № 1533-III от 02.03.2000г. и ст.8 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании от несчастного случая на производстве и профессионального заболевания, которые причинили потерю трудоспособности» №1105-XIV от 23.09.1999г., поэтому приводит их не будем. Результат один – сумма скидки с цены (стоимости) товара не является объектом страхования в социальные фонды.

**Необходимо помнить:**

1. На основании ст.793 ГКУ договор найма здания или другого капитального сооружения (его отдельной части) сроком на 1 год и более подлежит нотариальному заверению.
2. На основании ст.794 ГКУ договор найма здания или другого капитального сооружения (его отдельной части), заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации.
3. На основании ст.799 ГКУ договор найма транспортного средства при участии физического лица подлежит нотариальному заверению.
4. На основании ст.20 Закона Украины «Об аренде земли» № 161- XIV от 06.10.1998г. договора аренды земли подлежат государственной регистрации.
5. На основании ст.15 Закона Украины «Об аренде земли» № 161- XIV от 06.10.1998г. отсутствие в договоре земли одного из существенных условий, предусмотренных в этой же статье, является основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды, а также для определения договора недействительным согласно закона.
6. В соответствии с п.п.1.18.5 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г. максимальный размер арендной платы, который уплачивается физическими лицами за аренду жилого помещения для его использования как места постоянного проживания, подлежит регулированию, определенному КМУ.





Додаток № 1  
до Порядку посвідчення договорів  
відчуження земельних ділянок  
(Додаток № 1 в редакції Наказу  
Мін'юсту № 31/5,59 від 01.06.98 )

## ДОГОВІР КУПВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

\_\_\_\_\_ (місце і дата укладання угоди прописом)

Ми, що нижче підписалися, \_\_\_\_\_, іменованій в подальшому "Продавець", і \_\_\_\_\_, іменованій в подальшому "Покупець", на підставі \_\_\_\_\_ (рішення відповідної ради, його номер і дата, інші підстави) склали даний договір про таке:

### 1. Предмет договору

- 1.1. Продавець продав, а Покупець купив земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га (кв. м).  
1.2. Місце розташування земельної ділянки \_\_\_\_\_ (сільрада, господарство, населений пункт тощо) \_\_\_\_\_.  
1.3. Цільове призначення земельної ділянки \_\_\_\_\_.

### 2. Ціна договору і умови оплати

- 2.1. Продаж земельної ділянки провадиться за \_\_\_\_\_ (сума в гривнях).  
2.2. Покупцем на рахунок Продавця в \_\_\_\_\_ (реквізити банку) банку перераховано \_\_\_\_\_ (сума в гривнях)

\_\_\_\_\_ (назва платіжного документа та дата оплати)

### 3. Обов'язки сторін

3.1. Продавець продав, а Покупець купив за даним договором земельну ділянку, вільну від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, про яких в момент складання договору Продавець чи Покупець не міг не знати.

### 4. Розгляд спорів

4.1. Всі спори, котрі можуть виникнути з даного договору, вирішуються шляхом переговорів між сторонами, а у разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів - у судовому порядку.

### 5. Інші умови

- 5.1. Невід'ємною частиною договору є:  
план земельної ділянки з визначенням розмірів у випадку її продажу місцевою радою;  
державний акт на право приватної власності на землю у випадку продажу земельної ділянки громадянином;  
довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки, видана органами Держкомзему України;  
рішення відповідної місцевої ради про продаж земельної ділянки у випадках, коли вона виступає продавцем.  
5.2. Цей договір і документ про сплату вартості землі є підставою для видачі власнику (новому власнику) державного акта на право приватної власності на землю.  
5.3. Даний договір складений в \_\_\_\_\_ (кількість)

примірниках, один з яких зберігається у справах \_\_\_\_\_ (адреса та назва державної нотаріальної контори або адреса розташування приватного нотаріуса)

Підписи сторін:

Продавець \_\_\_\_\_  
Покупець \_\_\_\_\_

## ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КВАРТИРИ

\_\_\_\_\_ місце укладення договору

“        ” \_\_\_\_\_ р.  
дата укладення договору

\_\_\_\_\_ в особі керівника  
(повна назва господарюючого суб'єкта)

\_\_\_\_\_ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)  
діючого на підставі Статуту з однієї сторони і гр. \_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)

що мешкає \_\_\_\_\_

з другої сторони, уклали даний Договір про таке:

### 1. Предмет договору

1.1. \_\_\_\_\_ (повна назва господарюючого суб'єкта)

продав, а гр. \_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)

купив(ла) квартиру № \_\_\_\_\_ в будинку № \_\_\_\_\_ (прописом) (прописом)

вулиця \_\_\_\_\_ в місті \_\_\_\_\_.

1.2. Загальна площа квартири складає \_\_\_\_\_ кв.м

(прописом)

Квартира складається з \_\_\_\_\_ кімнат жилою площею \_\_\_\_\_ кв. м та кухні \_\_\_\_\_ кв. м.

2. Квартира належить Продавцю на підставі Свідоцтва про право власності на квартиру, виданого \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ким, копи, за яким номером видане свідоцтво)

зарєєстрованого у \_\_\_\_\_ (де, коли, за яким номером зарєєстроване свідоцтво)

3. Продавець свідчить, що квартира до укладення Договору не продана, не подарована, не заставлена, в спорі та під заборороною не перебуває.

### 2. Ціна та порядок розрахунків

2.1. Вартість квартири \_\_\_\_\_ (прописом)

2.2. Продаж вчинено за \_\_\_\_\_ (прописом)

які одержані Продавцем від Покупця в момент підписання цього Договору.

2.3. Витрати за укладення Договору оплачує \_\_\_\_\_.

### 3. Порядок вирішення спорів

3.1. Спори, що можуть виникнути після укладення цього Договору, вирішуються у судовому порядку.

### 4. Додаткові умови

4.1. Продавець зобов'язується звільнити квартиру до \_\_\_\_\_, а Покупець дає згоду на проживання Продавця в квартирі до цього терміну.

4.2. Зміст ст. 659 Цивільного кодексу України і п. 13 Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року № 572, сторонам роз'яснено.

4.2. Договір складений в трьох примірниках, один з яких залишається у справах \_\_\_\_\_ нотаріальної контори, а решта видається сторонам.

Підписи:

Продавця \_\_\_\_\_ Покупця \_\_\_\_\_

Правомірність цієї угоди і підписи сторін завірюю

\_\_\_\_\_

Додаток 14  
до п. 9.8. Інструкції про проведення державної  
реєстрації, перереєстрації та обліку транспортних  
засобів, оформлення і видачі реєстраційних документів,  
номерних знаків на них та здійснення перевірок  
реєстраційно-екзаменаційних підрозділів  
Державтоінспекції МВС України

## ДОГОВІР № \_\_\_\_\_ купівлі-продажу транспортного засобу

м. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Власник транспортного засобу (номерного вузла, агрегата) \_\_\_\_\_, надалі - (прізвище, ім'я, по батькові фізичної або повна назва юридичної особи), Продавець, в особі \_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я, по батькові уповноваженої особи, серія і номер документа, яким надано повноваження,

коли і ким виданий, адреса проживання, серія і номер паспорта, коли і ким виданий)

І \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я, по батькові фізичної або повна назва юридичної особи - нового власника)

надалі - Покупець, в особі \_\_\_\_\_  
(прізвище, ім'я, по батькові уповноваженої особи, серія і номер документа,

яким надано надалі - сторони, повноваження, коли і ким виданий, адреса проживання, серія і номер паспорта,

коли і ким виданий)

уклали цей договір про таке:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

Продавець продає належний йому транспортний засіб (номерний агрегат): назва, марка, модель \_\_\_\_\_, рік випуску \_\_\_\_\_, колір \_\_\_\_\_, тип ТЗ \_\_\_\_\_, тип кузова \_\_\_\_\_, номерний знак \_\_\_\_\_, № кузова (рама) \_\_\_\_\_, об'єм двигуна \_\_\_\_\_, № шасі \_\_\_\_\_, назва \_\_\_\_\_, серія \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, (реєстраційного документа)

виданого РЕП ДАІ \_\_\_\_\_  
(назва РЕП ДАІ)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ р.  
(дата видачі)

### 2. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН

2.1. Продавець зобов'язаний передати транспортний засіб (номерний агрегат) та документи на нього не пізніше " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. після розрахунку; гарантує, що вказаний транспортний засіб (номерний агрегат) нікому не проданий, не подарований, не закладений, не перебуває під арештом, судового спору щодо нього не ведеться.

2.2. Покупець зобов'язаний розрахуватися і прийняти транспортний засіб (номерний агрегат) та документи на нього не пізніше " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

### 3. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

Оплата вартості транспортного засобу (номерного агрегата) відбувається за ціною домовленості шляхом \_\_\_\_\_

#### 4. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Продавець: \_\_\_\_\_

Покупець: \_\_\_\_\_

#### 5. ДОДАТКОВІ УМОВИ

5.1. Указані в договорі дані перевірені з використанням наявних в РЕП ДАІ відомостей та інформації баз даних АІС і відповідають поданим документам.

\_\_\_\_\_ (посада, прізвище, ініціали та підпис працівника РЕП ДАІ)

5.2. Плату за оформлення договору сплачено за квитанцією № \_\_\_\_\_ від  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_ р. в розмірі \_\_\_\_\_ грн.  
(сума літерами)

Примітка. Один примірник цього договору зберігається в РЕП ДАІ, по одному примірнику одержано Продавцем і Покупцем.

Кількість примірників договору, при потребі, може бути збільшено.

Начальник РЕП ДАІ \_\_\_\_\_

Місце печатки (назва РЕП) \_\_\_\_\_

РЕП ДАІ \_\_\_\_\_

(прізвище, ініціали, підпис, дата)

# ВЫПЛАТА ДИВИДЕНДОВ

## Суть:

Доход сотрудникам, являющихся одновременно учредителями предприятия, частично уплачивается ни в виде заработной платы, а в виде дивидендов.

## Расчет экономии:

| № п/п    | Наименование показателя   | Доход сотрудника        |                   |
|----------|---|-------------------------|-------------------|
|          |   | в виде заработной платы | в виде дивидендов |
| 1        | Начисление дохода   | 20 000,00               | 20 000,00         |
| 2        | Удержание налога с доходов физических лиц, 13%  | 2 600,00                | 2 600,00          |
| 3        | Взносы на социальное страхование /начисление/, в том числе:   | 7 334,00                |                   |
| 3.1      | в Пенсионный фонд, 31,8%  | 6 360,00                |                   |
| 3.2      | в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности, 2,9%                     | 580,00                  |                   |
| 3.3      | в Фонд социального страхования на случай безработицы, 1,3%  | 260,00                  |                   |
| 3.4      | в Фонд социального страхования несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, 0,67% | 134,00                  |                   |
| 4        | Взносы на социальное страхование /удержание/, в том числе:  | 700,00                  |                   |
| 4.1      | в Пенсионный фонд, 2%   | 400,00                  |                   |
| 4.2      | в Фонд социального страхования в связи с временной потерей нетрудоспособности, 1%                       | 200,00                  |                   |
| 4.3      | в Фонд социального страхования на случай безработицы, 0,5%  | 100,00                  |                   |
| <b>5</b> | <b>Всего начисленных налогов и сборов</b>   | <b>10 634,00</b>        | <b>2 600,00</b>   |
| <b>6</b> | <b>Доход сотрудника за вычетом всех удержаний</b>   | <b>16 700,00</b>        | <b>17 400,00</b>  |
| <b>7</b> | <b>Общая сумма расхода предприятия</b>  | <b>27 334,00</b>        | <b>20 000,00</b>  |

**Сокращение расходов предприятия составляет 26,8%.**

**Увеличение чистого дохода сотрудника составляет 4,2%.**

**Снижение суммы платежей в бюджет составляет 75,6%.**

## Минусы:

Данная схема теряет свою эффективность для неплательщиков налога на прибыль.

Доход в виде дивидендов не включается в состав заработка для расчета пенсии, так как на основании ст.66 Закона Украины «О пенсионном обеспечении» № 1788-ХІІ от 05.11.1991г. в заработок для расчета пенсии включаются только те виды оплаты труда (выплат, дохода), на которые начисляется сбор на обязательное государственное пенсионное страхование.

Данная схема применима только лишь для сотрудников, являющихся учредителями данного предприятия.

## Правовое обоснование:

Дивиденд – платеж, который осуществляется юридическим лицом – эмитентом корпоративных прав или инвестиционных сертификатов в пользу собственника таких корпоративных прав (инвестиционных сертификатов) в связи с **распределением части прибыли такого эмитента, рассчитанной за правилами бухгалтерского учета** (п. 1.9 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г.).

П. 1.12 Закона Украины “О налоге с доходов физических лиц” № 889-IV от 22.05.2003г. доход, полученный в виде дивидендов, отнесен к разряду пассивных доходов.

В соответствии с п.п. 4.2.12 Закона Украины “О налоге с доходов физических лиц” № 889-IV от 22.05.2003г. **доход в виде дивидендов включается в состав общего месячного налогооблагаемого дохода.**

**Сборы в Пенсионный фонд с суммы дивидендов не взимаются на основании следующего:**

В соответствии со ст.4 Инструкции о порядке расчета и уплаты страхователями и застрахованными лицами взносов на общеобязательное государственное пенсионное страхование в Пенсионный фонд Украины, утвержденной Постановлением ПФУ 19.12.2003г. за № 21-1 объектом исчисления взносов в Пенсионный фонд являются суммы фактических расходов на оплату труда сотрудников, которые включают расходы на оплату основной и дополнительной заработных плат и прочих поощрительных и компенсационных расходов, которые подлежат обложению налогом на доходы с физических лиц.

П.3.35 Инструкции по статистике заработной платы, утвержденной Приказом Госкомстата Украины 13.01.2004г. за № 5 доходы от участия работников в собственности предприятия (дивиденды, проценты, выплаты по паям) отнесены к прочим выплатам, которые не относятся к фонду оплаты труда.

Следовательно, сумма дивидендов не является объектом исчисления взносов в Пенсионный фонд.

Идентичные нормы расчета размера страховых взносов содержатся в ст.19 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании на случай безработицы» № 1533-III от 02.03.2000г. и ст.8 Закона Украины «Об общеобязательном государственном социальном страховании от несчастного случая на производстве и профессионального заболевания, которые причинили потерю трудоспособности» №1105-XIV от 23.09.1999г., поэтому приводит их не будем. Результат один – сумма дивидендов не является объектом страхования в социальные фонды.

Налогообложение дивидендов налогом на прибыль оговорено п.7.8 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г.

В соответствии с п.п. 7.8.1 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г. в случае принятия решения в отношении выплаты дивидендов эмитент корпоративных прав, на которые насчитываются дивиденды, проводит данные выплаты собственнику таких корпоративных прав пропорционально его участия в уставном фонде предприятия – эмитента таких корпоративных прав не зависимо от того, была ли деятельность такого предприятия эмитента прибыльной на протяжении отчетного периода при наличии прочих собственных источников для уплаты дивидендов, а также от того, есть ли прибыль, рассчитанная за правилами налогового учета, или нет.

При принятии решения о выплате дивидендов, эмитент корпоративных прав, **насчитывает и вносит в бюджет авансовый взнос налога на прибыль, насчитанной на сумму дивидендов**, предназначенных для уплаты, без уменьшения суммы такой выплаты на сумму данного налога (п.п. 7.8.2 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г.). **Данный авансовый взнос вносится в бюджет либо одновременно с выплатой дивидендов, либо до выплаты дивидендов.**

На сумму авансового платежа, уплаченного на протяжении отчетного периода, в связи с начислением дивидендов, плательщик налога – эмитент корпоративных прав уменьшает сумму насчитанного налога на прибыль отчетного периода (п.п. 7.8.3 Закона Украины «О налогообложении налога предприятий» №334/94-ВР от 28.12.1994г.).

