

УДК 657 : 332.334

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО АКТИВА КАК ОБЪЕКТА УЧЕТА В АПК

И.В.Макунина

Тверской государственной университет

В статье рассматриваются становление и развитие, а так же исторические аспекты понятия «земельный актив» и сфера его применения в качестве материального непроеизводственного актива, что доказывает возможность существования экономического термина «земельный актив».

Ключевые слова: *земельный актив, земельная доля, земельный участок, МСФО.*

В связи с переходом на международные стандарты бухгалтерского учета в России и за рубежом, а так же в связи с глобализацией экономики необходимо формировать в учете и отчетности единые базовые требования по отражению активов, капитала и обязательств организациях АПК.

Термин «Земельный актив» используется в современной отечественной экономической литературе сравнительно недавно. **Земельные активы** – это недвижимость, предназначенная для использования на постоянной основе в основной деятельности сельскохозяйственной организации и состоящая из земельных участков и долей ранжированная по категориям их использования и определенная в суммовом эквиваленте.

В широком смысле земельные активы включают в себя все категории земель, которые имеют стоимость в различных оценках. Некоторые авторы связывают земельные активы только в разрезе «рынка земли». Иными словами, понятие «земельный актив», встречающийся в современной литературе оценивается как источник дохода только в момент продажи. В российской дореволюционной литературе под землей понимались земельные ресурсы, приравненные к материальным, что имело государственное значение. На Руси основная часть населения всегда занималась земледелием, по этому, прежде всего, собирались данные о земле. Эти данные использовались для обложения населения данью и военных целей.

Земли сельскохозяйственного назначения являются составной частью земель России. Принято делить земли по категориям: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленного назначения, земли энергетики, земли ж.-д. транспорта, земли обороны и безопасности, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса. Из них в частной собственности в зависимости от области на

территории России от 5 до 70% (так для Тверской области это показатель составляет 22 %). Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности, поделены на земельные доли, находящиеся под использованием в садоводческих, личных и подсобных хозяйствах, а также под дачным строительством.

Определив геополитическое значение земельных активов для страны, возникает вопрос, широко обсуждаемый и в отечественной и в зарубежной литературе: что такое земельные активы и как необходимо ими распоряжаться, а так же в какой форме собственности они должны находиться. Отчасти различные подходы связаны в трактовке дефиниций со стороны юристов и экономистов, отчасти просто сложностью и многообразием форм владения и распоряжения землей.

Первые похозяйственные переписи на Руси по отдельным территориям были проведены в 1245 г. в Южной Руси, в 1255 –1256 гг. – в Суздальской земле, 1256 – 1259 гг. – в Новгородской земле. Аналогичная перепись земельных угодий была проведена в 1881 г. Следующая поземельная перепись была проведена в 1905 году. До конца XIX в. было проведено много специализированных локальных переписей для получения характеристик различных сторон деятельности сельского хозяйства. В тоже время не было проведено ни одной всеобщей сельскохозяйственной переписи.

В XVIII веке в период петровских реформ Указом от 23 марта 1714 г. «О единонаследии» был завершен процесс слияния вотчинного и поместного землевладения. Вместо «посошного» обложения была введена подушная подать.

В России в 18–19 вв. распоряжались земельными активами в целях стабилизации экономики передовая их в аренду вместе с крестьянами промышленным предпринимателям. Так появилась «посессия» – арендное владение государственными крестьянами и землями, представлявшееся промышленным предпринимателям в России в 18–19 вв.

Сегодняшняя ситуация в мире с землями сельскохозяйственного назначения достаточно проблематичная. Использование пахотного слоя земель достигла предела, и теперь вырубаются леса, что приводит к изменению климата. Данное обстоятельство не дает оптимистических предположений в области продовольственной безопасности в будущем. Промышленно развитые и развивающиеся страны стремятся добиться экономического роста и беспощадно эксплуатируют природные богатства. В 2050 году население планеты увеличится еще на 3 миллиарда человек, которых надо будет прокормить. Всемирные запасы нефти истощаются, а земли начинают использовать под возделывание биотоплива. Соответственно сократилось производство продовольствия, что вызвало социальную нестабильность.

Перспектива такого плана привела к стремлению капиталистов обеспечить свою безопасность, используя новый метод **агроколониализм**, заключающийся в массивной скупке земель сельскохозяйственного назначения в бедных странах. Правительства бедных стран и предприниматели скупают земли или совместно берут их в аренду на долгие годы.

Такие страны как Бахрейн, Оман, Катар, Китай, Южная Корея, Кувейт, Малайзия, Индия, Швеция, Ливия, Бразилия, Россия и Украина приобрели земли в Африке. В 2008 году Саудовская Аравия вела переговоры с правительством Танзании об аренде 500.000 гектаров земли для выращивания риса и пшеницы. Бизнесмены из Кувейта арендовали земли в Камбодже, а правительство Катара создало в Судане совместное сельскохозяйственное предприятие. В том же году Гана, Эфиопия, Мали и Кения сдали в аренду миллионы гектаров под сельскохозяйственное производство или для выращивания растений, из которых производится битотопливо.

В Южной Америке были проданы тысячи гектаров земель в таких странах как Аргентина, Уругвай и Парагвай. Индийские корпорации скупают плантации масляной пальмы в Идонезии и присматриваются к землям в Уругвае, Парагвае и Бразилии для выращивания чечевицы и сои.

Согласно Международному институту по изучению продовольственной политики (Вашингтон, Федеральный округ Колумбия) бедные страны Африки, Камбоджа, Пакистан и Филиппины продали или передали в аренду от 15 до 20 миллионов гектаров пахотных земель. Мало что известно, в какие суммы всё это вылилось, но в качестве примера можно привести, что в течение последних пяти лет за продажу или сдачу в аренду 2,5 миллионов гектаров земли пять стран чёрной Африки получили 920 миллиардов долларов.

Лишь система, ориентированная на варварскую эксплуатацию людей и природных богатств, действующая вкупе с местными властями, которым безразлично будущее своих народов, может заявить, что страдающее от нехватки продовольствия население изгоняется со своих земель на благо богатым странам, где ожирение является серьёзной медицинской проблемой.

Пропагандистский аппарат оправдывает колониальный захват утверждениями, что речь идёт о взаимовыгодном процессе, поскольку богатые страны вносят свой вклад в виде передовых технологий, капиталовложений, рынков и знаний. При этом умалчивается о том, что голод свирепствовал всегда, но почему-то раньше они никакого «вклада» не вносили. Также пускаются в ход аргументы о свободной торговле и необходимости конкурентной борьбы, в ходе которой устраняются неэффективные производители. Но эти принципы не применяются в отношении экономики развитых стран, которые

выделяют дотации для своих аграриев, а земледельцев из бедных стран разоряют.

В действительности, иностранные инвесторы прекрасно знают, что наносят огромный ущерб тем, кого они всегда эксплуатировали. Они портят грунт интенсивными методами земледелия, что приводит к нарушению природных ритмов, истощению подземных вод и загрязнению почвы химическими веществами.

Они не могут не знать, что со своих земель изгоняются небогатые сельские труженики, что мелких землевладельцев обманывают при оплате их угодий, что посевы культур для последующего производства биотоплива означают снижение производства продовольствия в данной конкретной стране и невиданный рост цен. Знают они и то, что смена собственника и массовая скупка земель вызвали рост числа самоубийств в таких странах как Шри Ланка, Китай и Южная Корея. В Индии с 1997 по 2007 год свели счёты с жизнью 182 936 человек. Данные по Африке отсутствуют.

Таким образом, аналогичный эквивалент земельным активам мы находим и в английском «land assets». В Англии земля как актив очень популярна у банков - «Land banking». Как правило, желательными являются участки земель те, которые лежат на пути роста быстроразвивающихся городов. Первоначальная цель – купить неосвоенные земли, которые будут увеличиваться в цене при росте и развитии инфраструктуры и транспорта. Инвестиционная цель - выявить эти участки ранее разработчиков и дождаться роста для реализации.

Поставив знак равенства между земельными активами и инвестициями в землю мы получаем еще один вопрос, так же не имеющего однозначного толкования ни в отечественной, ни в зарубежной литературе: что такое земельные активы и какие земли будут к ним относиться? Отчасти различные трактовки и подходы связаны с различиями трактовки дефиниций со стороны юристов и экономистов, отчасти сложностью и многообразием видов земельных активов.

Докажем вообще право на существование термина «Земельные активы». По данным Яковлева А.В. «экономические активы – это находящиеся в индивидуальной или коллективной собственности объекты, от владения или использования которых собственники могут извлекать экономические выгоды. Все экономические активы делятся на два основных класса: финансовые и нефинансовые активы.»

Обретаясь к Щербаку И.А. можно найти определение финансовых активов – «...являются в значительной своей части финансовыми требованиями. Финансовые требования и обязательства возникают из договорных отношений между институциональными единицами, когда одна единица представляет средства (капитал) другой единице. В состав финансовых активов входят:

- монетарное золото

- специальные права заимствования
- наличные деньги (валюта)
- ценные бумаги (кроме акций) и др.

Нефинансовые активы характеризуются как объекты, находящиеся во владении институциональных единиц и приносящие им реальные либо потенциальные экономические выгоды в течении определенного периода в результате их использования или хранения. Нефинансовые активы делятся на производственные и непроизводственные.

Из определения понятно, что производственные нефинансовые активы являются результатом процесса производства. К ним можно отнести основной капитал, материальные оборотные средства и ценности. Зато, к непроизводственным финансовым активом соответственно относят активы, не являющиеся результатом процесса производства. Они либо созданы природой, либо являются результатом юридических или учетных действий. Эти активы принято делить на материальные и нематериальные. Материальные произведенные активы – это земля, богатства недр, не выращиваемые биологические и водные ресурсы, вовлеченные в экономический оборот.

Нематериальные непроизводственные активы – документы, дающие право их владельцам заниматься какой-либо конкретной деятельностью, недоступной другим хозяйственным единицам (патенты, авторское право, договор об аренде и др.)

Отвечая на поставленный ранее вопрос – земля это материальный непроизводственный актив, что доказывает возможность существования экономического термина «земельный актив».

Список литературы

1. Бухгалтерский учет в сельском хозяйстве: учебник / под ред. Н.Г. Белова, Л.И. Хоружий. – М.: Эксмо, 2010. – 608 с.
2. Макунина И.В. Земельные ресурсы Тверской области в разрезе зонального распределения / И.В. Макунина// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий: научный журнал, - Москва, 2007- № 10 С. 83-84.- 0,3 п.л.
3. Макунина И.В. Эволюция развития земельно-рентных отношений/И.В. Макунина // Проблемы аграрной науки и образования. Сборник научных трудов по материалам международной научно – практической конференции 3-5 июня 2005 г. – Тверь: ФГОУ ВПО ТГСХА, 2005.- С 387-380 - 0,2 п.л.
4. Земельный кодекс РФ №136 ФЗ от 25.10.2001г. (в ред. от 06.09.2013 г)

5. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) (Болтанова Е.С., Женетль С.З.) ("РИОР", "ИНФРА-М", 2010)
6. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (постатейный) (отв. ред. С.Н. Волков, науч. ред. Ю.Г. Жариков) ("Юстицинформ", 2009)
7. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) (2-е издание, переработанное) (Крассов О.И.) ("Норма", 2009)
8. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) (под ред. С.А. Боголюбова) ("Питер Пресс", 2009)
9. Плата за землю. Комментарий к положениям Земельного и Налогового кодексов Российской Федерации (Голубева Н.В.) ("Деловой двор", 2009)
10. <http://www.consultant.ru/popular/earth/>
11. <http://www.to69.rosreestr.ru/upload/to69/files>
12. <http://www.agroxxi.ru/rossiiskie-agronovosti/selskohozyajstvennyy-uchet.html>

USING THE LAND ASSETS AS AN OBJECT OF ACCOUNTING IN AGRICULTURE

I.V.Makunina

Tver state University

The article deals with the formation and development, as well as historical aspects of the concept of «land asset and its scope of application as a non-material asset, which proves the possibility of the existence of the word «land of the asset».

Keywords: *Land asset, a land share, land, IFRS*

Об авторах:

МАКУНИНА Ирина Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры бухгалтерского учета Тверского государственного университета, e-mail: makunina_iv@list.ru

About the authors:

MAKUNINA Irina Viktorovna – Philosophy Doctor in Economics, Associate Professor of Accounting Department, Tver State University, e-mail: makunina_iv@list.ru

References

1. Buhgalterskij uchet v sel'skom hoz'jajstve: uchebnik / pod red. N.G. Belova, L.I. Horuzhij. – M.: Jeksmo, 2010. – 608 s.
2. Makunina I.V. Zemel'nye resursy Tverskoj oblasti v razreze zonal'nogo raspredelenija / I.V. Makunina// Jekonomika sel'skohoz'jajstvennyh i pererabatyvajushhih predpriyatij: nauchnyj zhurnal, - Moskva, 2007- № 10 S. 83-84.- 0,3 p.l.
3. Makunina I.V. Jevoljucija razvitija zemel'no-rentnyh otnoshenij/I.V. Makunina // Problemy agrarnoj nauki i obrazovanija. Sbornik nauchnyh trudov po materialam mezhdunarodnoj nauchno – prakticheskoj konferencii 3-5 ijunja 2005 g. – Tver': FGOU VPO TGSHA, 2005.- S 387-380 - 0,2 p.l.
4. Zemel'nyj kodeks RF №136 FZ ot 25.10.2001g. (v red. ot 06.09.2013 g)
5. Kommentarij k Zemel'nomu kodeksu Rossijskoj Federacii (postatejnyj) (Boltanova E.S., Zhenetl' S.Z.) ("RIOR", "INFRA-M", 2010)
6. Kommentarij k Zemel'nomu kodeksu Rossijskoj Federacii ot 25 oktjabrja 2001 g. N 136-FZ (postatejnyj) (otv. red. S.N. Volkov, nauch. red. Ju.G. Zharikov) ("Justicinform", 2009)
7. Kommentarij k Zemel'nomu kodeksu Rossijskoj Federacii (postatejnyj) (2-e izdanie, pererabotannoe) (Krassov O.I.) ("Norma", 2009)
8. Kommentarij k Zemel'nomu kodeksu Rossijskoj Federacii (postatejnyj) (pod red. S.A. Bogoljubova) ("Piter Press", 2009)
9. Plata za zemlju. Kommentarij k polozhenijam Zemel'nogo i Nalogovogo kodeksov Rossijskoj Federacii (Golubeva N.V.) ("Delovoj dvor", 2009)
10. <http://www.consultant.ru/popular/earth/>
11. <http://www.to69.rosreestr.ru/upload/to69/files>
12. <http://www.agroxxi.ru/rossiiskie-agronovosti/selskohoz'jajstvennyj-uchet.html>