

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНЫ ЗЕМЛИ КАК НЕОБХОДИМЫЙ ЭЛЕМЕНТ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЕЕ В РЫНОЧНЫЙ
ОБОРОТ И ОТРАЖЕНИЯ НА СЧЕТАХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

В.А. Романов, аспирант.

С.В. Гудков, кандидат экономических наук, доцент.

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия

Земля является всеобщим условием человеческого труда и играет решающую роль в социально-экономической жизни человека. Земля имеет важное значение как природный ресурс, как территориальный базис, как средство производства и как элемент рыночных товарно-денежных отношений. Как природный ресурс земля выступает в качестве важнейшей части окружающей природной среды, характеризующейся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами формирующими определённые типы ландшафтов. При этом земля в первую очередь, является социально-экономической категорией, обеспечивающей условия жизнедеятельности человека. В современных условиях рыночная экономика требует новых подходов к оценке стоимости земли для включения её в рыночный оборот.

Основным направлением государственного регулирования земельных отношений в современных условиях является осуществление земельной реформы, предусматривающей претворение в жизнь новых земельных отношений, переход к рынку, организацию новых форм землепользования и производства на земле. Основная задача земельной реформы состоит в коренном преобразовании земельных отношений с целью формирования земельного рынка, многоукладной экономики в аграрном секторе, создания экономического механизма развития сельских и городских поселений, а также условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле.

В процессе проведения экономических реформ в сельском хозяйстве выявилась необходимость оценки земли как главного средства производства. Угодья, участвующие в сельскохозяйственном производстве, могут быть отданы в аренду, проданы, использованы в качестве залога для получения кредита. Конечно, рыночные регуляторы спроса и предложения являются главным инструментом, позволяющим сделать цену земли адекватной ее истинной стоимости.

Земля как фактор производства играет в сельском хозяйстве ведущую роль. Способность ее воспроизводить продукт в зависимости от плодородия является важнейшим фактором, влияющим на эффективность сельскохозяйственного производства. В то же время интенсивное использование земли может привести к снижению плодородия. Следовательно, залогом успеха является осуществление мер по его повышению. Несмотря на технический прогресс в аграрном секторе, здесь применяется, по сравнению с другими отраслями экономики, больше живого труда вследствие достаточно высокой трудоемкости производственных процессов. Это обуславливает в этой отрасли эффективность относительно небольших предприятий. Размеры капиталов по сравнению с промышленностью здесь меньше, поэтому в сельском хозяйстве стран рыночной экономики значительную часть продукции производят семейные фермерские хозяйства.

Согласно законодательству Российской Федерации земля является объектом купли-продажи. Таким образом, считаем целесообразным в Республике Беларусь, в целях вовлечения земли в рыночный оборот, предложить в качестве эксперимента некоторые земельные участки выставить на продажу, а также отражать в балансе сельскохозяйственной организации на счёте 01 субсчете 05 «Земельные участки» по стоимости их приобретения. Земельные участки не будут являться объектом начисления амортизации.

В условиях рыночной экономики земля, как другие факторы производства, приобретает товарную форму, то есть продается и покупается. В связи с тем, что земля приобретается с целью получения дохода, ее цена зависит, во-первых, от размера земельной ренты, которую можно получить, став собственником данного участка; во-вторых, от ставки ссудного процента. Приобретая землю, покупатель получает право на получение регулярного дохода в течение неопределенного периода времени, чем больше этот потенциальный доход (рента), тем больше готов потратить покупатель за данный участок земли. Одновременно владелец денег, принимая решение о покупке земли, сравнивает ренту, которую он может получить, получив данный участок земли в собственность, и ту сумму денег, которую он получит, поместив деньги, предназначенные для приобретения земли, в банк, то есть по сути дела сравнивается рента и ставка ссудного процента.

Но поскольку земля не имеет альтернативной стоимости, то возникает проблема установления ее рыночной цены. Рыночная цена земли — это годовая земельная рента, капитализированная по ставке ссудного процента. Так как земля приносит надежный и устойчивый ежегодный доход, то при капитализации земельной ренты принимается несколько заниженная ее ставка.

Цена земли не тождественна земельной ренте. Если земельная рента представляет собой цену услуг земли как фактора производства, то цена на землю определяется на основе капитализации ренты, т. е. представляет собой дисконтированную стоимость рентных платежей. Цена земли должна быть равна сумме денег, положив которую в банк бывший собственник земли получал бы такой же процент на вложенный капитал.

Рыночную цену земли можно определить по формуле:

$$P_l = \frac{R}{r},$$

где R — годовая рента, ден. ед.;

r — рыночная ставка ссудного процента.

Таким образом, в условиях переходной экономики необходима экономическая и стоимостная оценка сельскохозяйственных земель, без которой невозможно вовлечение земли в рыночный оборот, более полное и эффективное использования земель субъектами хозяйственной деятельности, отражение земельных участков на счетах бухгалтерского учета, отражение в балансе сельскохозяйственных организаций.