

УДК 332.62:631.11

**ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ
ИНСТИТУТОВ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КФХ**

Рысьмятов Александр Закирович
д.э.н., профессор
*Кубанский государственный аграрный
университет, Краснодар, Россия*

Чайка Ирина Александровна
аспирантка
ИЭиУ МиСС, г. Краснодар, Россия

Кириченко Артем Олегович
аспирант
*Кубанский государственный аграрный
университет, Краснодар, Россия*

Показано, что низкая степень развития институтов землевладения и землепользования, а также неэффективность институтов госрегулируемого земельного рынка приводят к недооценке земли как актива, искажают воспроизводственные механизмы, рентные отношения и дивидендную политику агропредприятий. На примере нескольких крестьянско-фермерских хозяйств Краснодарского края обосновано, что оценка стоимости сельхозугодий и ее включение в уставной капитал предприятия позволяют увеличить его активы, повысить финансовую устойчивость и ликвидность хозяйствующего субъекта

Ключевые слова: ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЕ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ, СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ, ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ, ЛИКВИДНОСТЬ

UDC 332.62:631.11

**FORMATION AND DEVELOPMENT OF
INSTITUTIONS OF LAND OWNERSHIP AND
LAND USAGE OF PFF**

Rysmyatov Alexander Zakirovich
Dr.Sci.Econ., professor
Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

Chaika Irina Alexandrovna
postgraduate student
*Institute of economy and management in medicine and
social sphere, Krasnodar, Russia*

Kirichenko Artyom Olegovich
postgraduate student
Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

There was shown that the low degree of development of institutions of land ownership and the land usage and non-effectiveness of institutions of state regulations of land market lead to the underestimation of land as an asset, misrepresent the reproduction mechanisms, rent relations and dividend policy of agrarian enterprises as well. On the examples of some peasant-farmer households of Krasnodar region there was substantiated that the assessment of agricultural lands and its inclusion in an authorized capital of an enterprise allow to increase its assets, to rise the financial stability and liquidity of farming subject

Keywords: LAND OWNERSHIP AND LAND USAGE, LAND ASSET PRICE, FINANCIAL STABILITY, LIQUIDITY

Земля, как базовый объект недвижимости, имеет уникальное значение в предпринимательской деятельности людей и их жизни. Она представляет собой особую ценность для общества, поскольку является местом проживания людей, основным и естественным фактором в сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующим в производстве благ.

Исследованиями института землевладения и землепользования занимались многие ученые экономисты-аграрники и ученые-землеустроители: М.В. Андришин, В. Р. Боев, Н. Волков, Г.И. Горохов,

В.А. Кирсанов, Г. Колеснев, Г.А. Кузнецов, Н.А. Кузнецов, А.В. Куприянов, М.О. Лоцмер, В.К. Мизюрин, В. В. Милосердов, Г.И. Новиков, А.М. Середин, М.Д. Спектор, П.П. Сплюхин, Н.М. Радчевский, И.М. Стативка, П.К. Татур, В.П. Троицкий, А. Удачин, А.В. Чайанов, Г.В. Чешихин и др.

Институты землевладения и землепользования в России начали формироваться в стране в 1991 г. До 1990 – х годов в России присутствовала государственная монополия на землю, т.е. землепользование было безвозмездным, при этом, земли перераспределялись только по решению государственных органов. Земельный рынок существовал в скрытой форме в связи с тем, что присутствовали операции купли – продажи имущества, неразрывно связанного с землей (строения или многолетние насаждения), при которых к покупателю переходило право пользования государственным участком. В свою очередь государство могло изымать данные земли без компенсации, либо с компенсацией стоимости имущества, располагающегося на данном участке, что не могло заинтересовать землепользователей в повышении воспроизводства плодородия почвы и экологии. С введением в 1989 году права граждан на пожизненное наследуемое владение, земля могла быть передана в собственность пользователям участков для личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, коллективного садоводства и животноводства, жилищного и дачного строительства. Начавшаяся в 1990 году приватизация сельскохозяйственной земли, предоставляла равные права большей части сельского населения. В связи с тем, что большинство собственников земельных долей не имели возможности самостоятельно обрабатывать участок, возникло перераспределение земель, основанное на продаже и сдаче в аренду участков, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, что способствовало формированию более

крупных массивов у КФХ. Крестьянским (фермерским) хозяйствам земельные участки передавались в собственность бесплатно в пределах норм. В одних областях норма устанавливалась в расчете на хозяйство, в других - в расчете на члена крестьянского хозяйства. В средней полосе России эта норма составляла обычно 30–50 гектаров. Норма устанавливалась решением областных властей и была единой на территории всей области. Кроме того, КФХ могли получить землю в пожизненное наследуемое владение. При этом площадь не ограничивалась. Фактически эти два способа - предоставление в собственность и владение - мало чем отличались: собственник не мог распоряжаться своей землей из-за моратория на продажу, а владелец мог только пользоваться землей, но не имел права ею распоряжаться. Однако с введением нового Земельного кодекса РФ все граждане, которым ранее земля была передана в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, могут получить землю в собственность бесплатно [5].

В настоящее время, по данным Роснедвижимости, около 21% земель, которые числятся за КФХ, находятся в собственности их членов и около 10% –собственностью КФХ как юридического лица. Остальная земля – остается в государственной собственности (около 41%), а также сторонних для КФХ лиц (28%) [2]. Рыночные отношения в области землевладения и землепользования связаны с формированием экономического механизма, направленного на объединение интересов экономики и рационального, эффективного использования земельных ресурсов, что обуславливает необходимость развития института землевладения и землепользования. Сельскохозяйственные угодья во всем мире считаются одним из наиболее устойчивых и удобных для залога активов. Кроме того, в большинстве государств аграрная политика включает в себя поддержание разумной цены на земли сельскохозяйственного назначения, которая служит основой оценки аграрного бизнеса и его залоговой стоимости [3]. В то же время

крестьянские (фермерские) хозяйства в Российской Федерации, несмотря на наличие земельных участков в собственности и создание в 2005 году законодательной платформы для осуществления залога сельскохозяйственных угодий для получения кредита, испытывают трудности в доступе к ним. Данные трудности вызваны следующими факторами:

1. Кредитование под залог сельскохозяйственных угодий в основном осуществляет Россельхозбанк (по данным которого ипотечными земельными операциями охвачено 35 российских регионов) и Сбербанк РФ. Так для развития организации системы земельного ипотечного кредитования в 2006 г. было выделено из федерального бюджета 1,3 млрд. руб. Данные средства направлены на увеличение уставного капитала ОАО «Россельхозбанк» по распоряжению правительства.

2. Ограниченность, представленных банками, кредитных продуктов под залог земель сельскохозяйственного назначения.

3. Кредитные риски. В связи с тем, что финансовое состояние многих крестьянских (фермерских) хозяйств является неустойчивым, банк рискует, выдавая денежные средства под залог земель сельскохозяйственного назначения.

4. Риск вывода земельного участка из сельскохозяйственного оборота.

5. Низкая залоговая стоимость земельных участков. Так при определении залоговой стоимости земель сельскохозяйственного назначения используется кадастровая стоимость участка, при этом, банк, рассчитывая залоговую цену участка, снижает ее еще на 30% (методика ОАО «Россельхозбанк») [4].

6. Длительность, сложность и высокая стоимость процедуры оформления крестьянскими (фермерскими) хозяйствами документов на участки сельскохозяйственного назначения (процедура выдела участков на

местности, постановка на кадастровый учет и регистрации прав собственности на землю).

Крестьянским (фермерским) хозяйствам в 2009 г. было выдано около 6 тысяч кредитов объемом 14,5 млрд. руб., сельскохозяйственным потребительским кооперативам – около 1 тыс. кредитов на сумму 5 млрд. руб. В связи с чем, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения не приобрело массовый характер и не получило широкого распространения, а также требует значительной государственной поддержки в части доработки законодательных основ ипотеки земель сельскохозяйственного назначения КФХ и выделения дополнительных ресурсов для поддержки данной программы. Вместе с тем, по мнению многих ученых, для эффективного функционирования земельного рынка и ипотеки должен работать ряд организационных институтов, таких как земельные банки (функциями которых являются регулирование земельного рынка путем операций купли-продажи и залога, мобилизация финансовых ресурсов посредством выпуска ценных бумаг), а также земельные суды, решающие земельные споры [3]. Для повышения финансовой устойчивости крестьянских (фермерских) хозяйств Краснодарского края необходимо разработать механизм включения стоимости земельных активов в уставный капитал хозяйства, что также повлечет за собой увеличение залоговой базы. В таблице 1. проведен расчет стоимости активов баланса КФХ Тимашевского района с учетом рыночной стоимости земельного участка. При этом стоимость 1 га сельхозугодий в Краснодарском крае по результатам государственной кадастровой оценки составляет в среднем 43,6 тыс. руб., в Тимашевском районе – 57,334 тыс. руб., но в связи с тем, что по банковской методике определения залоговой стоимости земель сельскохозяйственного назначения принимается стоимость ниже кадастровой, в расчете применена рыночная цена земельного участка, как

фактически сложившаяся по сделкам купли-продажи за 2010 г.-30тыс. руб.

Таблица 1 - Расчет стоимости активов баланса КФХ Тимашевского района с учетом рыночной стоимости земельного участка

| Показатель | КФХ Чайка А.Д. | КФХ Литвяков Ю.И. | КФХ Лужок |
|--|-------------------|----------------------|-----------|
| Активы, тыс. руб. | 120 421 | 7 469 | 6 834 |
| Наличие земельного участка в собственности, га | 564 | 100 | 75 |
| Рыночная стоимость земельного участка, тыс. руб. | 16920 | 3000 | 2250 |
| Активы, включая рыночную стоимость земельного участка, тыс. руб. | 137 341 | 10 469 | 9 084 |
| Абсолютное отклонение активов, тыс. руб. | 16 920 | 3 000 | 2 250 |
| Относительное отклонение активов, % | 114,05 | 140,17 | 132,92 |

Проведем анализ оценки стоимости земельных активов и включения ее в уставной капитал КФХ в целях определения влияния на финансовую устойчивость, ликвидность хозяйствующих субъектов и размер залоговой базы. Для этого рассчитаем коэффициенты платежеспособности и финансовой устойчивости по крестьянским (фермерским) хозяйствам Тимашевского района Краснодарского края до и после включения в их баланс стоимости земли в таблице 2. На основании Методических рекомендаций по разработке финансовой политики предприятия, утвержденных приказом Министерства экономики РФ от 1 октября 1997 г. №118, распределим полученные результаты коэффициентов платежеспособности и финансовой устойчивости КФХ хозяйств Тимашевского района на 5 классов в зависимости от набранного количества баллов, исходя из фактических значение коэффициентов.

1-й класс - это организации с абсолютной финансовой устойчивостью и абсолютно платежеспособные, чье финансовое состояние позволяет быть уверенными в своевременном выполнении обязательств в соответствии с договорами. Это организации, имеющие рациональную структуру имущества и его источников и, как правило, довольно

прибыльные.

Таблица 2 – Расчет коэффициентов платежеспособности и финансовой устойчивости КФХ Тимашевского района до и после включения в их баланс стоимости земли

| Показатель | До включения в баланс стоимости земли | | | После включения в баланс стоимости земли | | | Критерии оценки |
|--|---------------------------------------|-------------------|-----------|--|-------------------|-----------|-----------------|
| | КФХ Чайка А.Д. | КФХ Литвяков Ю.И. | КФХ Лужок | КФХ Чайка А.Д. | КФХ Литвяков Ю.И. | КФХ Лужок | |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 0,81 | 0,05 | 0,18 | 0,814 | 0,051 | 0,184 | $\geq 0,5$ |
| Коэффициент быстрой ликвидности | 1,52 | 0,26 | 0,28 | 1,52 | 0,26 | 0,28 | $\geq 1,5$ |
| Коэффициент текущей ликвидности | 7,63 | 1,48 | 1,05 | 7,63 | 1,48 | 1,05 | $\geq 2,0$ |
| Коэффициент обеспеченности собственными средствами | 0,71 | 0,20 | 0,05 | 0,71 | 0,20 | 0,05 | $\geq 0,5$ |
| Коэффициент финансовой независимости | 0,92 | 0,54 | 0,41 | 0,93 | 0,67 | 0,58 | $\geq 0,6$ |
| Коэффициент финансовой независимости в отношении формирования запасов и затрат | 4,4 | 1,16 | 0,90 | 5,1 | 1,98 | 1,77 | $\geq 1,0$ |
| Коэффициент капитализации | 0,08 | 0,84 | 1,44 | 0,07 | 0,49 | 0,73 | $\leq 1,5$ |
| Коэффициент финансирования | 12,19 | 1,19 | 0,69 | 14,05 | 2,04 | 1,38 | $\geq 0,7$ |
| Коэффициент финансовой устойчивости | 0,97 | 0,62 | 0,41 | 0,97 | 0,72 | 0,58 | $\geq 0,6$ |
| Балл финансовой устойчивости | 100 | 64 | 31 | 100 | 70 | 53 | - |
| Класс финансовой устойчивости | 1 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | - |

2-й класс - это организации с нормальным финансовым состоянием.

Их финансовые показатели в целом находятся очень близко к оптимальным, но по отдельным коэффициентам допущено некоторое отставание. У этих организаций, как правило, неоптимальное соотношение собственных и заемных источников финансирования в пользу заемного капитала. Причем наблюдается опережающий прирост кредиторской задолженности по сравнению с приростом других заемных источников, а также по сравнению с приростом дебиторской задолженности. Это обычно рентабельные организации.

3-й класс - это организации, финансовое состояние которых можно оценить как среднее. При анализе их бухгалтерского баланса обнаруживается слабость отдельных финансовых показателей. У них либо платежеспособность находится на границе минимально допустимого уровня, а финансовая устойчивость нормальная, либо наоборот - неустойчивое финансовое состояние из-за преобладания заемных источников финансирования, но есть некоторая текущая платежеспособность. При взаимоотношениях с такими организациями вряд ли существует угроза потери средств, но выполнение обязательств в срок представляется сомнительным.

4-й класс - это организации с неустойчивым финансовым состоянием. При взаимоотношениях с ними имеется определенный финансовый риск. У них неудовлетворительная структура капитала, а платежеспособность находится на нижней границе допустимых значений.

5-й класс - это организации с кризисным финансовым состоянием. Они неплатежеспособны и абсолютно неустойчивы с финансовой точки зрения. Эти организации убыточны [1].

Результаты расчета коэффициентов платежеспособности и финансовой устойчивости КФХ Тимашевского района до включения в их баланс стоимости земли выявили, что из исследуемых КФХ Чайка А.Д. относится к первому классу, к третьему классу КФХ Литвяков Ю.И. и к

четвертому классу – КФХ Лужок. После включения стоимости земельных активов в баланс хозяйств Тимашевского района мы повторили расчет коэффициентов финансовой устойчивости и платежеспособности, и выявили изменения: в 1-й группе также осталось одно хозяйство, во 2-й группе КФХ Литвяков Ю.И., в 3-й группе КФХ Лужок. Проведенные расчеты показали, что включение земли по рыночной стоимости в актив баланса и соответственно в уставный капитал крестьянского (фермерского) хозяйства значительно повышает коэффициенты финансовой устойчивости, используемые банками при оценке кредитоспособности заемщиков. Что в свою очередь обеспечит доступ крестьянских (фермерских) хозяйств к кредитным ресурсам. Рассматривая процесс кредитования крестьянских хозяйств, А.В. Нечаев выделяет условия кругооборота «капиталов» (средств) в хозяйстве. Он показывает, что производство осуществляется в крестьянском хозяйстве «намного труднее», чем в крупном предприятии, в связи «с прерывистым типом восстановления», разновременностью поступления денежных доходов и осуществления расходов, что делает необходимым использование кредита. В связи с этим условия кредита и его организация должны быть в высшей степени гибко «согласованы с производственными процессами крестьянских хозяйств». Анализ наличия техники, машин оборудования в крестьянских (фермерских) хозяйствах Краснодарского края показал, что КФХ испытывают недостаток техники и соответствующего сервисного обслуживания. Из-за недостатка денежных средств они в основном приобретают старую списанную технику, требующую дополнительных затрат на восстановление и ремонт, что, в свою очередь, не позволяет рационально и эффективно использовать земельные ресурсы.

Выводы по параграфу. Таким образом, включение стоимости земельных ресурсов в активы КФХ позволит привлечь дополнительные финансовые ресурсы, что повысит капитализацию фермерских хозяйств,

обеспечит более эффективную работу механизмов воспроизводства плодородия почвы и экологии, даст возможность применения современных технологий возделывания сельскохозяйственных культур и выращивания скота и, соответственно, будет способствовать получению более высоких доходов. В настоящее время ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения не решает проблемы доступа КФХ к кредитным ресурсам. В связи с чем, возникает необходимость в разработке законодательных документов, регулирующих институты землевладения и землепользования, а также применение банками новых методик оценки кредитоспособности крестьянских (фермерских) хозяйств учитывающих стоимость земельных угодий.

Литература:

1. Донцова Л.В., Никифорова Н.А. Комплексный анализ бухгалтерской отчетности. Учебник. М.: Юнити, 2007 г. – 315 с.
2. Земельный фонд РФ на 1.01. 2008. Роснедвижимость, 2008.
3. Рысьмятов А., Кошелева Е., Слюсаренко А. Стоимость земли как фактор ликвидности и устойчивости сельхозпредприятий // Экономика сельского хозяйства России. - №8. – 2009. – с.46
4. Шагайда Н.И. Методические рекомендации по залогоу земель сельскохозяйственного назначения для крестьянских (фермерских) хозяйств // ГНУ ВИАПИ им. А.А. Никонова – Н.И.Шагайда – М. – 2010 – 107 с.
5. Шагайда Н. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в России // Отечественные записки/ интернет-ресурс <http://www.strana-oz.ru>