

Удосконалення обліку землі в орендно-пайових кооперативах

Б.С.ГУЗАР, старший викладач

Уманська сільськогосподарська академія

Важливим ресурсом виробництва є земля. В умовах радикальної економічної реформи, переходу до ринку питання вдосконалення механізму плати за землю в сільському господарстві набуває особливого значення. Це зумовлено тим, що протягом тривалого історичного періоду рентний фактор практично ігнорувався, а проблемі земельної власності не приділялось належної уваги ні в наукових дослідженнях, ні на практиці. Все це призвело до безгосподарності у використанні земельних ресурсів, зниження ґрунтової родючості і в кінцевому підсумку до низької ефективності сільськогосподарського виробництва. Подолання ситуації, яка склалась, безпосередньо *пов'язане* з розвитком різноманітних форм власності на землю, створення для всіх сільськогосподарських виробників відносно рівних стартових можливостей здійснення господарської діяльності.

Слід відмітити, що в умовах переходу до ринку проблема ренти набуває іншого характеру. Розвиток різноманітних форм господарювання на землі, приватизація землі істотно розширює сферу рентних відносин: їх суб'єктами починають виступати орендарі, фермери, селянські спілки, товариства, кооперативи, асоціації кооперативів та ін. Тому в нових умовах господарювання важливого значення набуває вартісна оцінка землі. Необхідність її диктується насамперед використанням товарно-грошових відносин, підвищенням заінтересованості селянина в збільшенні виробництва продукції і поліпшенням її якості, переведенням всієї виробничої сфери на новий економічний механізм діяльності.

Землеоціночні роботи характеризують якість землі та її цінність як головного засобу виробництва в агропромисловому комплексі країни. Основою для оцінки землі є показники родючості і місцезорозташування земельних ділянок, а також багато додаткових факторів.

Одним з головних напрямів удосконалення методики економічної оцінки землі є перехід від безлічі суперечливих показників до одного — земельної ренти на одиницю площі. При цьому землі, які знаходяться в гірших умовах, повинні бути оцінені на основі абсолютної земельної ренти, а отже, мати не нульову, а реальну вартісну оцінку. Крім того, слід пам'ятати, що за своєю суттю рента — це тільки частина прибутку, який формується під впливом об'єктивних умов господарювання.

Якість сільськогосподарських угідь, як відомо, визначається величиною їх бальної оцінки. Зміни останньої свідчать про підвищення або зниження вартісної оцінки землі. При вирощуванні сільськогосподарських культур на різних за якістю землях створюється диференціальний рентний дохід, розмір якого-залежить від якості і місце розташування земельних ділянок та інтенсифікації виробництва. Грошова оцінка земель визначається розміром щорічно одержуваного рентного доходу з урахуванням строку його капіталізації. Останній залежить від розміру процентної ставки за користування кредитом. Низька процентна ставка зумовлюється тим, що на відміну від інших засобів земля є найбільш стабільним об'єктом вкладення капіталу і залишається постійною у сфері виробництва.

В основу методики визначення грошової оцінки земель покладено рентний дохід на вирощуванні зернових культур, які в структурі посівів становлять найбільшу питому вагу і вирощуються практично на всіх землях.

Інформаційною базою визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика та економічна оцінка земель, бонітування ґрунтів).

У зв'язку з інфляційними процесами в Україні рентний дохід обчислюється в натуральних показниках (центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки земель переводять у вартісний вираз за внутрішніми або світовими цінами. За підрахунками, абсолютний рентний дохід у період оцінки земель становить 1,6 ц зерна. Ця величина додається до диференціального рентного

доходу, який формується залежно від якості, місце розташування земельних ділянок та рівня інтенсифікації виробництва.

Крім того, ціни на землю повинні коригуватися з урахуванням індексу зростання цін в умовах розвитку інфляційних процесів. Така оцінка необхідна в масштабах всього народного господарства. Високі ціни на землю повинні стати стримуючим фактором відчуження землі для несільськогосподарських потреб.

Нині на базі колективних пайових сільськогосподарських підприємств створюються асоціації орендно-пайових кооперативів. У них земля працівників даного підприємства і пенсіонерів передається в оренду рослинницьким кооперативам. Тому обліку землі в них необхідно приділяти велику увагу.

До передачі землі в користування орендно-пайовим кооперативам необхідно провести детальну інвентаризацію сільськогосподарських угідь з оцінкою їх якісного стану. Для передачі землі використовується Акт на передачу землі в оренду, в якому необхідно відобразити її якість. При поверненні з оренди слід також відображати її якість, а якщо вона погіршилась, орендар повинен компенсувати втрати орендодавцю. Крім того, кооперативу доцільно передати і копію Книги історії полів з відповідними записами. В подальшому облік сільськогосподарських угідь поряд з Книгою історії полів необхідно вести в Земельно-шнуровій книзі. Записи в книгу роблять на основі Акта на передачу землі в оренду.

До проведення оцінки землі облік наявності та руху землі доцільно вести в кооперативі на окремому збалансованому рахунку "Земельний фонд кооперативу", де вказується кількість власної землі і орендованої. Передавати землю в користування необхідно по договору. Оскільки погіршення або поліпшення родючості землі значною мірою зумовлено господарською діяльністю людини, в договорі слід передбачити як економічні санкції, пов'язані з нераціональним використанням і зниженням продуктивності землі, так і стимули за збереження і примноження її родючості. Тому дуже важливо, щоб кожний конкретний землекористувач знав, яка вартість землі і яку цінність йому довірило суспільство.

Вартість землі необхідно відображати в бухгалтерському обліку як в органах управління асоціацією, так і в кооперативах, які безпосередньо її експлуатують, оцінюючи в грошовому виразі з урахуванням видів земель, строку капіталізації, коефіцієнтів, які враховують тип певної функції використання земельної ділянки, коефіцієнтів, що характеризують регіональні, зональні та локальні фактори місце розташування земельної ділянки. Тільки за таких умов можна буде забезпечити дійовий контроль за збереженням

якості земельних угідь, а також застосування матеріальних санкцій і стимулів. Тому в подальшому, при визначенні вартісної оцінки землі, для обліку земель на балансі орендно - пайових кооперативів і асоціацій в цілому рекомендується виділення відповідних рахунків для вартісного обліку земель.

У господарських операціях братимуть участь рахунки 01 "Основні засоби", субрахунок 4 "Інші основні засоби", субрахунок "Сільськогосподарські угіддя кооперативу", 85 "Статутний фонд", субрахунок 1 "Вартість землі в паях" та ін. Наприклад, зарахування сільськогосподарських угідь до складу основних засобів кооперативу відображається по дебету рахунку 01/4 "Сільськогосподарські угіддя кооперативу" і кредиту рахунку 85/1 "Вартість землі в паях".

При вибутті земельних угідь дебетуватиметься рахунок 85/1 і кредитуватиметься рахунок 01/4 на суму, яка являє собою вартість конкретної ділянки.

Зміна вартісної оцінки землі залежно від поліпшення її якості в обліку відображатиметься так: дебет рахунку 01/4 і кредит рахунку 85/1.

При погіршенні якості сільськогосподарських угідь зменшується їх вартісна оцінка. На наш погляд, втрати підприємства від зниження якості землі необхідно відображати на рахунку 84 "Нестачі і втрати від псування цінностей". При цьому дебетується рахунок 84/4 і кредитується рахунок 01/4.

Закріплення земельних угідь за конкретними матеріально-відповідальними особами (кооперативами), безумовно, сприятиме збереженню і раціональному

використанню земель. Віднесення втрат, пов'язаних із зниженням якості сільськогосподарських угідь, на винних осіб кооперативу (що передбачається договором) відображається так: дебет рахунку 72/2 "Розрахунки по інших видах нанесених збитків кооперативу" і кредит рахунку 84/4 "Втрати від зниження якості сільськогосподарських угідь".

У кооперативах можуть бути втрати якості землі, викликані стихійним лихом. У таких випадках це впливатиме на кінцеві результати кооперативу, оскільки державою ще не розроблені відповідні правила страхування землі при втраті її якості від стихійного лиха і розмір відшкодування. На рахунках бухгалтерського обліку це буде відображено так: дебет рахунку 80 "Прибутки і збитки" і кредит рахунку 01 "Основні засоби".

Кооператив має провести всі можливі заходи щодо відновлення якості, вартості землі. На наш погляд, застосування на практиці методики вартісної оцінки земель та порядку відображення запропонованої в обліку сприятиме кращому збереженню і раціональному їх використанню.

*