
УДК 338.43:332(470)

ББК 65.32(2Рос)-511

Р 95

А.З. Рысьмятов

Доктор экономических наук, профессор кафедры организации производства и инновационной деятельности Кубанского государственного аграрного университета, г. Краснодар. Тел.: (918) 154 68 40.

И.А. Чайка

Старший преподаватель кафедры финансов и кредита Института экономики и управления в медицине и социальной сфере, г. Краснодар. Тел.: (918) 466 50 18, e-mail: chajkairin@yandex.ru.

**Совершенствование института землевладения
и землепользования в целях повышения устойчивости
и ликвидности крестьянских (фермерских) хозяйств**

(Рецензирована)

Аннотация. Статья посвящена совершенствованию методического подхода к оценке финансовой устойчивости и ликвидности крестьянских (фермерских) хозяйств (КФХ) путем включения стоимости земли, находящейся в их собственности в бухгалтерский баланс, что послужит эффективным инструментом повышения доступности к финансовым ресурсам.

Ключевые слова: институт землевладения и землепользования, ликвидность, финансовая устойчивость, крестьянское (фермерское) хозяйство, бухгалтерский баланс.

A.Z. Rysmyatov

Doctor of Economics, Professor of the Organization of Manufacture and Innovative Activity Department, the Kuban State Agrarian University, Krasnodar. Ph.: (918) 154 68 40.

I.A. Chaika

Senior Lecturer of Finance and Credit Department of the Institute of Economics and Management in Medicine and Social Sphere, Krasnodar. Ph.: (918) 466 50 18, e-mail: chajkairin@yandex.ru.

**Development of land tenure and land management
institution with a view to enhance sustainability
and liquidity of farm enterprises**

Abstract. The present paper focuses upon the development of methodological approach to estimation of financial stability and liquidity of farm enterprises by including the real estate cost into accounting balance. This will be an efficient tool for improving accessibility to financial resources.

Keywords: land tenure institution, liquidity, financial sustainability, farm enterprises, the balance sheet.

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. Вол-

ков, 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. Чайнов, 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 (КФХ), 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. 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 [1].

В настоящее время, по данным Роснедвижимости, около 21% земель, которые числятся за КФХ, находятся в собственности их членов и около 10% являются 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].

За годы существования КФХ в Краснодарском крае площадь предоставляемых им земель постоянно и устойчиво увеличивается. Если на 1 января 1995 года она составила в целом 326,0 тыс. га, а средний размер земельного участка фермерского хозяйства был около 15–16 га, то на 1 января 2011 года эти показатели соответственно увеличились до 899,5 тыс. га и 55,23 тыс. га. Рост земельных площадей крестьянских (фермерских) хозяйств Краснодарского края происходит в основном за счет аренды земельных долей селян. Фермерские хозяйства платят за передачу в аренду земельных долей их владельцам больше, чем коллективные хозяйства (в 1,5–2 раза). В качестве арендной платы предоставляются фуражное зерно и сено, производится вспашка огорода, оказываются транспортные и иные услуги и т.д.

По площади земли фермерские хозяйства существенно различаются между собой. Среди фермеров Краснодарского края доля действительно крупных хозяйств не так уж велика. Численность КФХ, имеющих от 100 га

земли и выше, составляет 10,14%. Малоземельщики составляют 66,55% от численности зарегистрированных хозяйств, т.е. расклад в пользу мелких хозяйств получается достаточно весомым.

Анализ использования посевной площади сельскохозяйственных культур крестьянских (фермерских) хозяйств Краснодарского края позволяет заключить, что за пять лет (2005–2010 гг.) расширялись посевные площади зерновых и зернобобовых с 424,1 до 602,4 тыс. га и кормовых культур на 12,3 тыс. га, в то время как посевные площади технических культур сократились на 15,6 тыс. га, картофеля и овощебахчевых культур на 0,6 га. Наибольший удельный вес посевных площадей, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами края, в общем объеме посевной площади хозяйств всех категорий приходится на площади зерновых, зернобобовых культур (27,14% от посевной площади хозяйств всех категорий) и технических культур (27,14% от посевной площади хозяйств всех категорий). В целом вклад фермеров в производство продукции сельского хозяйства достиг 12%, а валовой доход в сопоставимых ценах составляет 23 млрд. рублей. В Краснодарском крае достаточно высокий удельный вес растениеводства в структуре продукции сельского хозяй-

ства. За пять лет с 2005 по 2010 в среднем продукция растениеводства увеличилась на 12 782 млн. руб. и составила 17,35% от продукции растениеводства хозяйств всех категорий.

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.

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. 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. — 30 тыс. руб.

Проведем анализ оценки стоимости земельных активов и включения ее в уставный капитал КФХ в целях определения влияния на финансовую устойчивость, ликвидность хозяйствующих

Таблица 1

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

| Показатель | КФХ Строев 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 |

субъектов и размер залоговой базы. Для этого рассчитаем коэффициенты платежеспособности и финансовой устойчивости по крестьянским (фер-

мерским) хозяйствам Тимашевского района Краснодарского края до и после включения в их баланс стоимости земли в таблице 2.

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

На основании Методических рекомендаций по разработке финансовой политики предприятия, утвержденных приказом Министерства экономики РФ

от 1 октября 1997 г. №118, распределенные полученные результаты коэффициентов платежеспособности и финансовой устойчивости КФХ хозяйств

Тимашевского района на 5 классов в зависимости от набранного количества баллов, исходя из фактических значения 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.

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 нахо-

дится 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 [5].

Результаты расчета коэффициентов платежеспособности и финансовой устойчивости КФХ Тимашевского района до включения в их баланс стоимости земли выявили, что КФХ Строев А.Д. относится к первому классу финансовой устойчивости, 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. Это свою очередь обеспечит доступ крестьянских (фермерских) хозяйств к кредитным ресурсам. При этом 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.

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 способ-

ствовать получению более высоких доходов. 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.

Примечания:

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

References:

1. Shagayda N.I. Formation of the market of the agricultural earths in Russia // Domestic notes. URL: <http://www.strana-oz.ru>.
2. Ground fund of the Russian Federation of 1.01. 2008. M.: Roszemkadastr, 2008.
3. Rysmyatov A., Koshelev E, Slyusarenko A. The cost of the earth as the factor of liquidity and sustainability of agricultural enterprises // Rural Economics of Russia. 2009. No. 8. P. 46.
4. Shagayda N.I. Methodical recommendations on pledge of the agricultural earths for peasant (farmer) enterprises. M., 2010. 107 pp.
5. Dontsova L.V., Nikiforova N.A. The complex analysis of the accounting reporting: the textbook. M.: YUNITI, 2007. 315 pp.