

Коломыцына К.В.

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ УЛУЧШЕНИЯ УЧЕТНО-ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

K.V. Kolomytsyna

**SOME ASPECTS OF IMPROVEMENT OF ACCOUNTING
SOFTWARE LEGAL LAND USE**

УДК: 342.7 (04.343)

В статье раскрыты вопросы улучшения бухгалтерского учета изменений, производимых собственником над землей сельскохозяйственного назначения. А также предложены изменения в систему распределения земель из Фонда Перераспределения Сельхозугодий.

In the article open questions of accounting of changes what made owner with his earth. And also offered changes in the system of distribution earth from fond of stock.

В системе бухгалтерского учета в Кыргызстане ведение учета земель, а также отражение изменений, связанных с дополнительными затратами на ее улучшение пока еще остается не разработанным. Как известно, производимые улучшения увеличивают стоимость основных средств, по которой они отражаются в балансе, а затем постепенно амортизируются. Встает вопрос: как должны учитываться улучшения, производимые над землей? Речь идет уже не об оценке земли как материального актива, а об ее учете в бухгалтерии. Обычно стоимость работ по улучшению земли относится сразу на расходы, не увеличивая ее балансовую стоимость, отражаются по дебету счета 2190 "Благоустройство земельных участков", а начисляемая амортизация накапливается на субсчете 2199 "Благоустройство земельных участков – накопленная амортизация". Если речь идет о землях промышленного предприятия, землях рекреации или торговли, то все логично. Улучшения земли в таких организациях сводятся к посадке зеленых насаждений, облагораживании территорий, словом всего того, что не приносит прибыль напрямую, но может способствовать росту продажной цены.

Спроецируем эту ситуацию на земли сельскохозяйственного предприятия. Любое улучшение будет направлено на изменение качества земли. Поэтому разделим условно производимые улучшения на две категории: незначительные изменения и кардинальные изменения. К незначительным отнесем ежегодное внесение удобрений, протравку земли от сорняков, использование средств борьбы с вредителями и тому подобное. Ясно, что все это не может увеличивать балансовую стоимость земельного участка, потому что эти вложения направлены на повышение урожая текущего года, дают кратковременный эффект и окупаются в течение отчетного периода. Поэтому на них обязательно должна быть начислена амортизация, и их необходимо списать в том же году, когда они были произведены.

Если речь идет о кардинальных изменениях в качестве земли, таких, например, как осушение болотистой земли, то стоимость этих работ также отра-

зится на счете 2190 и будет постепенно отнесена на себестоимость продукции, и не увеличит балансовую стоимость самого участка. Но эффект от произведенного улучшения останется и после полного списания его стоимости, так как существенно изменится само качество земли. Отраженная в балансе как низкоплодородная, на самом деле она сможет приносить гораздо больший доход. Рассмотрим другой пример. Допустим, предприятие построило или отремонтировало пришедшую в упадок после распада Советского Союза ирригационную сеть за счет собственных средств, после чего богарная пашня стала орошаемой. Как и в первом примере, все затраты на эти работы будут отражены по дебету счета 2190 "Благоустройство земельных участков" в корреспонденции со счетом 7160 "Затраты на ремонт и обслуживание основных средств", с выделением соответствующего субсчета, относящегося к земле. В течение нескольких лет эти затраты будут списаны. Но и после полного их списания они продолжат действовать: ведь качество зерна, выращенного на орошаемой пашне не сравнить с зерном с богарной пашни. Таким образом, реальная рыночная стоимость этого земельного участка будет намного выше балансовой. В случае продажи участка эта разница будет отражена как прибыль. Однако, земля, в большинстве случаев, приобретается не для продажи, а для длительного использования. Получается, в действительности орошаемая пашня будет отражена в балансе как богарная, а плодородная как низкоплодородная. Возникает парадоксальная ситуация: с одной стороны действия предприятия полностью соответствуют всем правилам бухгалтерского учета, а с другой, информация, предоставляемая в финансовой отчетности не совсем достоверна.

Сельское хозяйство - такая отрасль, которая постоянно нуждается в дополнительной поддержке в виде государственных дотаций. Во всех развитых странах государство поддерживает сельхозпроизводителей, потому что именно от них и результатов их труда зависит продовольственная безопасность. Если государство, не в состоянии оказать существенную поддержку, приходится искать другие пути. Одним из них могут стать инвестиции, в том числе кооперативы вертикального типа. К сожалению, сельское хозяйство в нашей стране - отнюдь не та отрасль, в которую инвесторы будь то отечественные или иностранные, хотя и вкладывают деньги. Рискованное, немодернизированное, не поддерживаемое государством оно и не может быть для них привлекательным. Раздробленность земельных участков между

огромным числом собственников, зачастую неэффективных, делает сельское хозяйство инвестиционно непривлекательным. А отсутствие материальной поддержки со стороны государства поставило многие хозяйства на грань выживания. Еще один аспект этой проблемы заключается в следующем. Изменение качественных характеристик земли повлечет за собой увеличение налогов. Для сравнения, крестьянское хозяйство, имеющее в собственности 150 га богарной пашни, платит земельный налог в размере 13125 сомов, в случае проведения работ по восстановлению оросительной системы ей понадобится около 200000 сомов. Налог на нее вырастет с 13125 сомов до $(150га * 378с) = 56700$ сомов. Понятно, что дополнительные платежи нежелательны для землевладельца, но выгодны для государства. На наш взгляд, проведение предприятием таких работ за счет собственных средств, было бы справедливо освободить сельскохозяйственное предприятие от налога на землю до тех пор, пока стоимость произведенных улучшений не будет полностью амортизирована, то есть на период улучшения состояния земельного фонда. Таким образом с помощью налоговых льгот можно будет заинтересовать предприятия в осуществлении этих работ.

Другим важным вопросом земельного рынка является пересмотр системы аренды земель из Фонда Перераспределения Сельхозугодий. Анализ показывает, что в настоящее время средства от аренды ФПС расходуются неэффективно. Согласно Земельного Кодекса КР органы местного самоуправления должны осуществлять контроль за использованием и охраной земель (ст.13, п.1), а собственник в свою очередь должен соблюдать требования по охране окружающей природной среды и улучшать плодородие почвы, применяя научные системы земледелия и передовые методы возделывания культур (ст.50, п.1). Вмешательство государственных органов и органов местного самоуправления в деятельность собственников земельного участка и землепользователей по использованию земельных участков не допускается, за исключением случаев нарушения ими земельного законодательства (п.4 ст.6). Далее статья 66 разъясняет основания для изъятия земельного участка. К таковым относятся:

- 1) использование земельного участка в нарушение его целевого назначения;
- 2) неиспользование земельного участка или его части, предоставленного для сельскохозяйственного производства в течение трех лет;
- 3) невнесение страховых взносов или земельного налога в течение сроков, установленных законодательством и др.

Причем в первых двух случаях собственнику или землепользователю производится выплата стоимости права на земельный участок за вычетом затрат, связанных с изъятием участка и проведением торгов. Перед изъятием уполномоченный орган должен письменно предупредить собственника земельного участка о необходимости устранения нарушения, установить сроки для устранения и указать, какие последствия ожидают нарушителя в случае неис-

полнения предупреждения. Как видно, мер по наказанию за ухудшение качества почвы не предусмотрено. Уполномоченным органом, проводящим мониторинг качества земли, является сельскохозяйственный отдел при акимате. Причем мониторинг он должен проводить в фермерских хозяйствах различной формы собственности, а земли, полученные в качестве земельных долей простыми жителями села остаются без внимания и контроля. Необходимо более конкретно установить в законодательстве какие мероприятия должны проводиться собственником по улучшению качества земли, какие органы, как часто и каким образом должны осуществлять мониторинг. Ужесточить ответственность за ненадлежащее исполнение законодательства не только фермерами, но и самими контролирующими органами.

Согласно Земельного Кодекса, деньги, вырученные за аренду земель ФПС должны идти на улучшение ее состояния: "Земельный налог и арендная плата за пользование земельным участком, предоставленным уполномоченным органом, направляются на улучшение земель, повышение плодородия почв, проведение почвенных, геоботанических обследований и мониторинга земель" (ст.8, п.5). Проиллюстрируем ситуацию на примере села Михайловка. Ежегодно для принятия решения о сдаче земель ФПС в аренду депутатами местного айылного кенеша созывается сессия, на которой определяется исходная стоимость аренды 1 га по контурам, то есть участка земли определенного качества разной площади. В селе Михайловка 24 контура. Они различаются по качеству земли, по ее пригодности под посев той или иной культуры и, самое главное, по тому орошаемая она или богарная. Не смотря на то, что контуры определялись еще в советское время и с тех пор не пересматривались. Значительные площади в селе перестали быть орошаемыми, изменения в документацию внесены не были. Далее проводятся торги между арендаторами, желающими продлить срок аренды и новыми претендентами на эту землю. Сейчас арендная плата за 1 га богарной пашни составляет 300-350 сомов, а за 1 га орошаемой 600 сомов. Срок аренды 5 лет. Раньше эта арендная плата перечислялась на спец счет, а переводом сельских управ на хозрасчет, - на банковский счет сельской управы. Эти деньги расходуются на выплату зарплаты, хозяйственные нужды айылокмугу и прочее, но не на улучшение земли.

Финансово-бюджетная децентрализация привела к тому, что органы местного самоуправления загнаны в трудное финансовое положение и испытывают острый дефицит в финансовых ресурсах. Эта проблема требует срочного решения. Необходимо пересмотреть порядок финансирования органов местного самоуправления на селе и разработать механизм использования средств от аренды непосредственно на проведение работ по улучшению качества земли. Наши расчеты подтверждают, что арендная плата за землю, находящуюся в частной собственности, намного превышает стоимость аренды из земель ФПС. Так, в селах Тюпского района она составляет 300кг пшеницы за 1 га, то есть от 1500 до 2100

сомов, в зависимости от цены на пшеницу в конкретном году; сама арендная плата не зависит от того как она числится: орошаемой или богарной. Подсчитаем,

какой суммы не досчитывается местный бюджет, из-за такой разницы в арендной плате. В таблице 1 приведены данные по 4 селам Тюпского района.

Таблица 1

Арендная плата за земли ФПС по Тюпскому району

Название села	Общее количество земель ФПС (га)		Арендная плата в настоящее время (сомов)			Планируемая арендная плата (сомов)			Разница (сомов)
	Орошаемая	богарная	орошаемая	богарная	Итого орошаемая и богарная	орошаемая	богарная	Итого орошаемая и богарная	
Михайловка	400га	830 га	400га*600с = 240000с	830га*350с = 290500с	530500с	400га*2000с = 800000с	830га*2000с = 1660000с	2460000с	2460000с-530500с = 1929500с
Тюп	630га	870 га	630га*600с = 378000с	870га*350с = 304500с	682500с	630га*2000с = 1260000с	870га*2000с = 1740000с	3000000с	3000000с-682500с = 2316500с
Маяк	401га	554 га	401га*600с = 240600с	554га*350с = 193900с	434500с	401га*2000с = 802000с	554га*2000с = 1108000с	1910000с	1910000с-434500с = 1475500с
Тогуз-Булак	111га	739 га	111га*600с = 66600с	739га*350с = 258650с	325250с	111га*2000с = 222000с	749га*2000с = 1478000с	1700000с	1700000с-325250с = 1374750с
Итого:	-	-	925200с	1047550с	1972750с	3084000с	5986000с	9070000с	9070000с-1972750с = 7097250с

Каждое из этих сел не досчитывается в среднем около 1500000 сомов. Расчет планируемой арендной платы приведен без учета деления пашни на орошаемую богарную, с учетом того, что на фактически земли не орошаемые. Для того чтобы провести работы по восстановлению оросительных сетей потребуются значительные материальные вложения. Для того, чтобы провести восстановление в селе Михайловка, необходимо заново прокопать все арыки, которые теперь располагаются на земле, находящейся в частной собственности, эти земли относятся к Ак-Суйскому району. Нужно договариваться не только с Ак-Суйским айылокмоту, но и с каждым владельцем земельного участка, по чьей территории должен будет пройти канал, в связи с чем возникнет множество проблем. Во-первых, собственник может просто отказать и не разрешить проводить работы на его участке. Во-вторых, нужно будет возместить ему понесенные убытки и предоставить эквивалентный по качеству и размеру участок. Сама прокладка оросительных каналов будет стоить несколько миллионов сомов, придется восстанавливать не только арыки, но и заказывать специальные лотки для орошения и фрегаты, разграбленные в 90-е годы.

Пересмотр арендной платы за земли ФПС позволит направить эти средства на ремонт оросительных сетей, что повысит доходность земли, будет способствовать улучшению ее качества, отдачи, и в целом повышению продовольственной безопасности страны. Для достижения поставленной цели необходимо разработать государственную программу, участвовать в которой смогут не только сельхоз предприятия - юридические лица, но и физические лица – фермеры. Поддержка государства может выражаться не только в снижении налогов, но и в оказании помощи в поиске необходимой техники, специалистов, направлении наших фермеров на обучающие семинары и прочее. Считаю целесообразным предоставление налоговых льгот и промышленным предприятиям, оказывающим помощь или вступающим в кооперацию с сельхозпроизводителями.

Литература:

1. МСФО. - Бишкек, 2006г.
2. Инструкция по применению плана счетов.- Бишкек, 2009г.
3. Земельный Кодекс КР в редакции от мая 2010 года.
4. Данные облстата по Иссык-Кульской области.

Рецензент: д.э.н., профессор Исраилов М.И.