

*О.В. Ефимова, канд. экон. наук, доцент
БГЭУ (Минск)*

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

В соответствии с Инструкцией об отражении в бухгалтерском учете хозяйственных операций с основными средствами, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 29 декабря 2007 г. № 208, земельные участки, приобретенные организацией в собственность, принимаются к бухгалтерскому учету в составе основных средств и отражаются по дебету счета 01 «Основные средства».

Согласно статье 38 Кодекса Республики Беларусь о земле, объектами права частной собственности не могут являться земли сельскохозяйственного назначения. Юридические лица Республики Беларусь могут распоряжаться земельными участками сельскохозяйственного назначения лишь на правах пользования и аренды. Таким образом, норма по учету земель, установленная Инструкцией об отражении в бухгалтерском учете хозяйственных операций с основными средствами от 29 декабря 2007 г. № 208, не распространяется на земли сельскохозяйственного назначения, а проблема учета данного вида основных средств остается открытой.

Отсутствие учета земель сельскохозяйственного назначения означает нехватку информации и контроля за их наличием, состоянием и использованием. Учитывая тот факт, что в сельском хозяйстве земля является основным средством производства, отсутствие ее стоимостного учета влечет за собой ряд негативных последствий. Из-за невозможности стоимостной оценки и учета земли актуальными остаются такие явления, как бесхозяйственное отношение и неэффективное использование земельных участков со стороны работников сельскохозяйственных организаций.

Для решения сложившейся проблемы целесообразно обратиться к международному опыту, а также учесть национальные особенности развития экономики и системы учета. В международной практике для оценки стоимости земли используются сравнительные (аналоговые), доходные и нормативные (затратные) методы. На наш взгляд, наиболее целесообразно использование нормативного метода с учетом кадастровой оценки, так как в Республике Беларусь рынок земли еще не развит, поэтому использование аналогового метода значительно затруднено. Доходный метод сложен в своем практическом использовании, кроме того, для земель сельскохозяйственного назначения трудно определить величину будущего дохода, который эта земля может принести. Нормативный же метод подходит для стран, где наблюдается становление и развитие рынка земли как части рынка недвижимости и позволяет государству регулировать и контролировать процесс определения стоимости земли посредством установления норматива стоимости земли, т.е. нижней границы стоимости земельного участка. Учитывая тот факт, что кадастровая оценка земли в Республике Беларусь хорошо развита и каждая сельскохозяйственная организация ведет земельнокадастровую книгу, в которой отражается качество всех земельных участков, можно успешно использовать ее в оценочной практике. Кроме того, корректировка стоимости земли с учетом ее качества позволит получать справедливую стоимость.

Так как в соответствии с действующим законодательством земли сельскохозяйственного назначения не могут находиться в собственности субъектов предпринимательства, их учет, на наш взгляд, целесообразно осуществлять на забалансовых сче-

тах. Для этого Типовым планом счетов бухгалтерского учета следует предусмотреть открытие отдельного забалансового счета 015 «Земельные участки, арендованные и в пользовании» для учета земель, используемых организациями на правах пользования и (или) аренды.

*Н.Н. Затолгутская, канд. экон. наук, доцент
БТЭУ ПК (Гомель)*

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УЧЕТА ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ В УСЛОВИЯХ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ

Программа социально-экономического развития Беларуси на 2006—2010 гг. предусматривает инновационную направленность развития экономики, стимулирование эффективных инвестиционных проектов в силу технологического перевооружения производства. Важная роль в этом направлении принадлежит такому инвестиционному инструменту, как лизинг.

В Республике Беларусь основная часть лизинговых операций осуществляется с движимым имуществом. Подавляющей частью лизинговых операций на западных инвестиционных рынках являются сделки с недвижимым имуществом, в качестве объектов которого выступают здания и сооружения организаций, рынки, магазины, бавки, нефтескважины, газоскважины, электростанции и др. Хотя и наблюдается динамичный рост спроса на объекты недвижимости административного и производственного назначения со стороны субъектов хозяйствования Республики Беларусь, передача их в лизинг распространяется пока слабо. В настоящее время лизинг недвижимости занимает менее 1 % всего рынка лизинга в Республике Беларусь, в то время как в Европе он по популярности находится на том же уровне, что и лизинг оборудования (до 18 %).

Сложность работы с недвижимостью в Республике Беларусь связана с административными ограничениями, продолжительностью срока амортизации недвижимого имущества, а также с неповоротливым механизмом государственной регистрации сделок с недвижимостью и перехода права собственности на нее. В отличие от Республики Беларусь, за рубежом лизинг недвижимости регулируется нормами гражданского законодательства. Поэтому в Республике Беларусь следует разработать подобные нормы по лизингу недвижимости, учитывая тот факт, что объектами лизинга могут выступать только законченные объекты недвижимости, т.е. объекты, сданные в эксплуатацию и зарегистрированные в установленном порядке в Государственном агентстве по регистрации сделок с недвижимостью, имеющие свидетельство о регистрации и технический паспорт на объект. При заключении договоров купли-продажи и лизинга объекта недвижимости следует убедиться, что здание, являющееся предметом лизинга, принадлежит передающей стороне по праву собственности и не является предметом залога, иска третьих лиц и на него не наложен арест.

Приобретение объектов недвижимости в лизинг для субъектов хозяйствования Республики Беларусь будет иметь ряд преимуществ: возможность ускоренной амортизации объекта лизинга в течение срока действия договора и отнесение суммы лизингового платежа на себестоимость продукции; лизинг завершается выкупом объектов в собственность по остаточной выкупной стоимости; предприятие получает