

**Жук В.М., д.е.н., професор,
головний науковий співробітник
відділу обліку та оподаткування
Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»**

ОБЛІК І ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ПЕРСПЕКТИВИ ТА ЗАСТЕРЕЖЕННЯ В УМОВАХ ВІЛЬНОГО РИНКУ

Повноцінне представлення земельного потенціалу України у глобальних статистичних базах даних та рейтингах – важливий чинник зростання її інвестиційного іміджу у світі. Наша країна відноситься до категорії країн світу з найбільшою часткою сільськогосподарських угідь - 71% загальної площі країни. За цим показником Україна займає 17-те місце серед 263 країн світу, що аналізуються Світовим банком.

Разом з тим, в системі національних рахунків, що є основою макроекономічної статистики та джерелом інформації про нас у світі вартість землі відсутня. Однією з причин є проблема обліку земель сільськогосподарського призначення. Більшість сільськогосподарських земель передана в оренду. Землекористувачі – мають у своєму розпорядженні право користування, однак у більшості випадків не ставлять на баланс, не оцінюють, а звідси – відсутність загального макроекономічного бачення земельного потенціалу у його вартісному, ринковому вираженні.

Фундаментальною проблемою є суперечності в розгляді капіталу, національного багатства в Міжнародних стандартах фінансової звітності (далі – МСФЗ) та в системі прав власності на них. МСФЗ і міжнародні стандарти статистики, що застосовує Україна, дотепер не розглядались в якості повноцінного активу нашу специфіку прав на користування землею (постійного користування, оренди, емфітевізису). З цього приводу науково-професійна спільнота України зверталась до Ради з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, піднімала цю проблему в зарубіжних виданнях, що входять до наукометричних баз даних Scopus та Web of Science. Також науковцями було подано ряд розрахунків та доповідних записок до вітчизняних державних органів влади. У 2018 році у світі опубліковано оновлену версію Концептуальної основи фінансової звітності, за якою з 2020 року МСФЗ розглядатимуть активи і як набір прав, а не лише як фізичні об'єкти. Крім того, у 2019 році вже набрав чинності МСФЗ 16 «Оренда», який чітко визнав, що на дату початку оренди орендар визнає актив з права користування та орендне зобов'язання (п.22 МСФЗ 16 «Оренда»). Відтак з 2020-2021 року варто очікувати реакцію Мінфіну та Держстату України на такі оновлення та відповідні зміни у П(С)БО і у СНР.

За нашими розрахунками, глобальна перспектива включення вартості усіх сільськогосподарських земель, у тому числі і орендованих до фінансової звітності власників та користувачів (в якості нематеріального активу) – це зростання вартості національного багатства України мінімум на 25 млрд дол. США. Така вартість розрахована шляхом застосування методу капіталізації рентного доходу в масштабах усієї ріллі України. Даний методичний підхід є найбільш прийнятний щодо сільськогосподарських земель, так як враховує цінність землі як природного

фактора сільськогосподарського виробництва. Саме рентний дохід враховує типовий для місцевості набір культур, а також ціни його реалізації на ринку. Одержані показники дозволяють врахувати у вартості з одного боку найбільш ефективного використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі, а з іншого – ринкові ціни.

За запропонованого підходу до визначення справедливої вартості земельних активів за результатами розрахунків у цілому по Україні одержано показники, які близькі до нормативно-грошової оцінки та цін тіньового ринку. Оцінка 1 га ріллі за галузевим стандартом – 1 078 дол. США, за нормативно-грошовою оцінкою – 1 138 дол. США, тіньового ринку – 1 250 дол. США (тобто відхилення у межах 5-8%). Оцінка 1 га права оренди за галузевим стандартом – 525 дол. США, на тіньовому ринку – від 200 до 800 дол. США.

Тобто облік та оцінка земель сільськогосподарського призначення за запропонованим підходом - це 25 млрд дол. США капіталізації національного багатства України, що представлене у її системі національних рахунків. Це п'ята частина ВВП та більше ніж весь золотовалютний запас України, який на початок 2019 р. знаходився на рівні 20,8 млрд дол. США.

Варто зазначити, що зусилля по капіталізації не тільки покращить імідж України, її підприємництва у світовій статистиці, але і стануть вагомим запобіжником тіньових спекуляцій нею при відкритті вільного ринку.

Разом з тим, макроекономічне бачення вартості нашого земельного потенціалу, дозволяє сформулювати і глобальне застереження вільного ринку земель. Оцінка нашого земельного багатства натеper склала б лише 2,5 % капіталізації однієї транснаціональної компанії, такої як Amazon, Microsoft, Alphabet, Apple чи великих банків світового рівня. Валютні резерви більшості країн G-20, нафтопостачальних країн арабських шейхів уже складають по декілька трильйонів дол. Для них вільний ринок земель в Україні – це нові можливості зменшення наслідків періодичних світових економічних криз. Подібну поведінку можна спостерігати і в політиці пенсійних фондів розвинутих країн. Не секрет, що деякі з них вже опосередковано здійснюють землекористування в Україні. Для України, при запуску вільного ринку землі, – це економічний жах неминучого нееквівалентного обміну. Нееквівалентна оцінка і обмін – це жах і для фундаментальної світової і вітчизняної економічної науки. І займаючись капіталізацією земельного багатства, ми з вами, вільно чи не вільно, будемо шукати відповідь і на цей фундаментальний виклик.