

---

## **ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ СОВРЕМЕННЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ В РОССИИ**

**Н.А. Попов, Е.Н. Попова**

Кафедра экономической оценки и земельного кадастра  
Российский университет дружбы народов  
*ул. Миклухо-Маклая, 8/2, Москва, Россия, 117198*

В состав сельскохозяйственного предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, сырье, права, требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие (товарные знаки), и другие исключительные права. В соответствии с частью первой ГК РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав. Актуальность проблемы усиливается тем, что исследований по оценке собственности в сельском хозяйстве с учетом особенностей отрасли пока нет. Целесообразным является создание модели оценки собственности сельскохозяйственного предприятия, отвечающей требованиям рыночной экономики и особенностям отрасли.

Оценка признается обязательной в случаях возникновения спора о стоимости объекта оценки, в том числе при национализации имущества; ипотечном кредитовании физических и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки; выкупе или ином предусмотренным законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных и муниципальных нужд; проведении оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы, при других отношениях собственности.

В теории собственности мало изучена оценка земли, урожая, животных, продукции производства сельскохозяйственных предприятий. Существует необходимость научного обоснования применения общепринятых методов оценки, адаптации опыта зарубежных стран к нашим условиям. Категория «собственность» исторически вошла в научный оборот задолго до того, как возникли экономика и экономическая теория в качестве особой отрасли науки. Римское право уже определяло понятие собственности и основные отношения: владение, пользование, распоряжение. С развитием общественного производства и появлением новых форм предпринимательской деятельности она приобретает все большее значение, становится наряду с юридической также и определяющей экономической категорией.

К началу XX века предпринимательством в России занималось примерно 5 миллионов человек, действовали более 1,5 тысяч акционерных компаний. Для характеристики отношения к бизнесу в советский период времени можно использовать красноречивое изложение в словаре С.И. Ожегова. Бизнес — это то, что является источником личного обогащения, наживы (деловое предприятие, ловкая афера).

**Оценка современного состояния собственности предприятий.** Московский регион является регионом высокоинтенсивного сельского хозяйства, где урожайность и продуктивность в 1,5—2 раза выше, чем в других областях Черноземья. Предприятия области представлены преимущественно акционерными обществами и обществами с ограниченной ответственностью, составляя в совокупности 73%. Их специализация на интенсивном производстве молока, мяса, яиц, картофеля, овощей закрытого и открытого грунта значительно повышает стоимость имущественного комплекса и отражается на структуре недвижимости.

Предприятия области, находясь на 50-м месте в России по наличию сельхозугодий, занимают по производству сельскохозяйственной продукции 4-е место, овощей — 1-е место, картофеля и молока — 3-е место. Здесь мы отмечаем признак интенсивного хозяйства: при снижении площади сельскохозяйственных угодий и поголовья увеличивается урожайность и продуктивность.

Последствия аграрной реформы, реорганизации, перераспределения земельных угодий между собственниками привели к разрушению севооборотов, дроблению полей, необоснованному росту промышленных территорий. Земельные угодья сократились за счет снижения пашни на 2%. Потери можно оценить по объему недополученного зерна на сокращенных 18 тыс. га. При средней пятилетней урожайности зерна 21 ц/га недополучено более 38 тыс. тонн зерна по цене реализации 2750 руб./т. Это более 100 млн руб.

В сельскохозяйственном производстве Московской области примерно 50% организаций являются убыточными при среднем уровне рентабельности за 2005 год 11% (табл. 1).

Таблица 1

**Результаты деятельности сельскохозяйственных предприятий  
(организаций) Московской области**

Показатели	Единица измерения	1996—2000 гг. в среднем	2001—2004 гг. в среднем	2005 г.	2005 г. в % к:	
					1996— 2000 гг.	2001— 2004 гг.
Количество хозяйств	единиц	426	418	387	90,8%	92,6%
Число прибыльных хозяйств	единиц	232	227	210	90,5%	92,5%
Число убыточных хозяйств	единиц	194	191	177	91,2%	92,7%
Балансовая прибыль	млн руб.	1 232,0	590,3	2453,4	199,1%	415,6%
Чистая прибыль	млн руб.	419,0	214,7	1 844,7	440,3%	859,2%
Уровень рентабельности по всей деятельности	%	7,3	4,6	11,2	+3,9%	+6,6%

За последние 15 лет, начиная с 1991 года, из сельскохозяйственного оборота Российской Федерации выведено почти 21 млн га земель. Земли сельскохозяйственных пользователей сокращались постепенно до 1990 года и очень быстро после данного периода (табл. 2). Это связано с самоустранением государства от регулирования аграрного сектора экономики. Увеличение вывода сельскохозяйст-

венных угодий из оборота прямо связано с падением технической оснащенности предприятий (организаций) (табл. 3). Обеспеченность техникой не превышает 50% нормативной потребности.

Таблица 2

**Динамика площади земель сельскохозяйственного назначения России по годам (на начало каждого года), млн га**

Показатели	До реформирования		В ходе аграрной реформы								
	1985	1991	1995	1996	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Сельскохозяйственные угодья, всего	218,4	213,8	209,2	209,6	195,2	197,6	197,0	195,9	194,6	193,8	192,6
В т.ч. пашня	133,9	131,8	127,6	127,6	121,6	120,9	119,7	119,1	118,4	117,5	116,8
Кормовые угодья	83,7	80,1	78,6	78,6	69,7	72,6	72,6	72,2	71,6	71,5	70,9
Многолетние насаждения	2,1	2,3	2,1	2,1	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Залежь	0,3	0,3	1,5	1,3	2,1	2,3	2,8	2,9	2,9	3,0	3,2
Посевные площади	119,1	117,7	102,5	102,7	88,3	85,4	84,8	84,6	79,5	78,7	77,2

Таблица 3

**Наличие основных видов техники в сельском хозяйстве Московской области**

Виды техники	1996—2000 гг. в среднем, шт.	2001—2004 гг. в среднем, шт.	2005 г., шт.	2005 г. в % к:	
				1996— 2000 гг.	2001— 2004 гг.
Тракторы	13 375	10 635	7 659	57,3	72,0
Автомобили грузовые	10 289	8 644	5 534	53,8	64,0
Комбайны:					
зерноуборочные	1 300	1 012	666	51,2	65,8
кормоуборочные	1 279	1 147	887	69,4	77,3
картофелеуборочные	1 004	656	358	35,7	54,6

За 2004—2005 годы привлечено инвестиций в агропромышленный комплекс около 30 млрд рублей. С реализацией Национального проекта возрастает финансирование отрасли и, как следствие, повышается стоимость собственности сельскохозяйственных предприятий (организаций).

Постановлением Правительства Московской области в 2005 году утверждена программа повышения эффективности деятельности сельскохозяйственных предприятий (организаций) до 2010 года, общий объем финансирования составляет более 5 млрд руб. (табл. 4).

Таблица 4

**Источники и направления финансирования Программы Правительства Московской области на 2006—2010 гг.**

№	Источники и направления финансирования	Сумма, млн руб.	% к итогу
1.	Средства федерального бюджета, в т.ч.:	372,0	7,3%
1.1.	на повышение почвенного плодородия земель сельскохозяйственного назначения	51,0	1,0
1.2.	на развитие элитного семеноводства	6,0	0,1
1.3.	на развитие племенного животноводства	65,0	1,3
1.4.	на возмещение процентной ставки по кредитам, полученным организациями АПК в банках	250,0	4,9

Окончание таблицы

№	Источники и направления финансирования	Сумма, млн руб.	% к ито- гу
2.	Средства бюджета Московской области, в т.ч.:	753,063	14,7
2.1.	на повышение почвенного плодородия земель сельскохозяйственного назначения	48,038	1,0
2.2.	на развитие элитного семеноводства	8,0	0,2
2.3.	на развитие племенного животноводства	16,0	0,3
2.4.	на возмещение процентной ставки по кредитам, полученным сельскохозяйственными товаропроизводителями	30,0	0,6
2.5.	к цене реализации молока сельскохозяйственным товаропроизводителям Московской области	400,0	7,8
2.6.	на проведение противоэпизоотических мероприятий	7,0	0,1
2.7.	на проведение конкурсов, выставок и праздничных мероприятий	1,825	0
2.8.	на создание резервного фонда зерна	122,2	2,4
2.9.	на проведение сезонных сельскохозяйственных работ	120,0	2,3
3.	Внебюджетные средства, в т.ч.:	4 000,0	78,0
3.1.	собственные средства сельхозтоваропроизводителей, в т.ч.:	1 000,0	19,5
3.1.1.	на повышение почвенного плодородия земель сельскохозяйственного назначения	150,0	2,9
3.1.2.	на развитие элитного семеноводства	36,0	0,7
3.1.3.	на развитие племенного животноводства	14,0	0,3
3.1.4.	на развитие молочного животноводства	800,0	15,6
3.2.	средства инвесторов	3 000,0	58,5
4.	Итого	5 125,063	100

Для ведения рентабельного сельскохозяйственного производства и эффективного использования инвестиционных ресурсов необходимо:

- сокращение числа нерентабельных предприятий;
- повышение конкурентоспособности продукции сельского хозяйства;
- совершенствование механизмов реализации продукции собственного производства сельскохозяйственными организациями;
- снижение отрицательного влияния сельскохозяйственных организаций на экологическое состояние Московской области;
- проведение оценки движимого и недвижимого имущества сельскохозяйственных предприятий (организаций);
- научное обоснование инвестирования агропромышленного комплекса.

**Оценка изменений землепользования сельскохозяйственных предприятий Московской области.** Группировка районов области (табл. 5) показала, что первая группа районов расположена в пригородной зоне: для нее характерны максимальные потери угодий — до 40% от уровня 1990 года; в ней наименьшая площадь угодий 1,5 тыс. га на 1 предприятие. Вторую группу составляют районы, расположенные в 20—60 км от столицы. Они имеют небольшую среднюю площадь угодий на 1 хозяйство — 2,7 тыс. га. На третью группу приходится наибольшая доля в общей земельной площади — 30% — и наибольшее количество предприятий. Для четвертой группы характерны близкие показатели к среднему значению по области. Пятая отличается наивысшим показателем — 5,5 тыс. га на 1 хозяйство. Шестая группа представлена одним Можайским районом.

Таблица 5

**Группировка районов по площади земельных угодий в Московской области за 2005 г.**

Номер группы	Границы интервала (тыс. га) в группе	Площадь земельных угодий (тыс. га) в группе	Удельный вес группы в общей площади земельных угодий (%)	Количество единиц (районов) в группе	Количество с/х предприятий в группе	% с/х предприятий к итогу	Средняя площадь земельных угодий на 1 с/х предприятие (тыс. га)
1	1—15	65,0	5,1	9	44	11,4	1,48
2	16—30	236,1	18,4	10	87	22,5	2,71
3	31—45	378,1	29,5	10	100	25,8	3,78
4	46—60	320,8	25,0	6	98	25,3	3,27
5	61—75	191,3	15,0	3	35	9,0	5,47
6	76—90	89,7	7,0	1	23	6,0	3,9
Итого	1—90	1 281,0	100,0	39	387	100,0	3,31

Достоверная оценка собственности ограничивается отсутствием информации о сделках с землей сельскохозяйственного назначения, которые служат важным условием определения обоснованных рыночных цен на эти земли в рамках трех классических подходов в оценке. О масштабности земельных сделок можно судить по предварительным итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2006 года (табл. 6).

Таблица 6

**Предварительные итоги Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2006 года о распределении земли по категориям хозяйств**

Категории объектов	Количество объектов, тыс. ед.	Общая площадь земли переписанных объектов, млн га	Площадь земли в среднем на 1 объект, га	Структура общей площади земли, %
Крупные и средние с/х организации	27,7	244,1	8 805,8	70,6
Малые с/х предприятия	20	60,7	3 041,3	17,6
Крестьянские (фермерские) хозяйства	250,3	25,4	101,3	7,3
Индивидуальные предприниматели	31,5	2,9	93,2	0,8
Подсобные хозяйства несельскохозяйственных организаций	10,8	2,7	251,4	0,8
Некоммерческие объединения	80,3	1,2	15,5	0,4
Граждане, имеющие земельные участки для ведения ЛПХ	17 856,5	8,6	0,5	2,5

По результатам исследования землепользования и оценки земли отмечаем:

- масштабное сокращение земель сельскохозяйственных предприятий (организаций);
- закрытый характер сделок с собственностью сельскохозяйственного назначения и особенно земель и действие теневого рынка;
- необходимость законодательного регулирования оценки земли, поскольку в настоящий момент действуют лишь методические рекомендации.

**Правовое обоснование оценки собственности в сельском хозяйстве Московской области.** В отличие от стран с развитыми системами регистрации прав на недвижимость, для российского рынка практически любая сделка с недвижимостью требует значительно больших затрат времени и средств на передачу прав на недвижимость, чем при сделках с другими товарами. Участниками земельных отношений являются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и обладатели сервитута. На начало 2006 года в собственность оформлено только 13% сельскохозяйственных земель. Например, в районах 5-й группы, где оформлена собственность на землю, на долю стоимости земли в структуре основных средств приходится 20—30% (табл. 7).

Таблица 7

**Группировка районов Московской области по размеру основных средств (млн руб.) за 2005 год**

Но- мер груп- пы	Границы интервала (млн руб.)	Общая сумма основ- ных средств (млн руб.)	Удель- ный вес в сумме основ- ных средств, (%)	Кол- во в груп- пе	Удельный вес в общей сумме основных средств (%), по категориям						
					зда- ния	со- ору- жения	маши- ны и обо- рудо- вание	транс- порт- ные ср-ва	про- дук- тив- ный скот	зе- мель- ные участ- ки	дру- гое
1	50—500	4 378,7	11,9	15	33,2	25,5	18,8	4,3	11,7	2,8	3,7
2	500—1000	7 600,2	20,6	11	39,9	20,0	15,5	3,6	9,8	8,1	3,1
3	1000—1500	8 269,0	22,5	7	34,5	17,8	20,7	3,8	13,1	7,9	2,2
4	1500—2500	5 985,6	16,3	3	32,1	17,2	23,8	3,8	6,6	12,0	4,5
5	Свыше 2500	10 566,3	28,7	3	22,9	28,9	17,3	3,6	2,6	20,9	3,8
Итого	48—3700	36 799,8	100,0	39	31,7	22,3	18,9	3,8	8,2	11,8	3,3

Районы 1-й группы характеризуются наименьшим удельным весом (2—5%) земельных участков в структуре фондов. Нулевой показатель означает, что предприятия района не прошли регистрацию своих земельных участков. По мере регистрации собственности объективно происходит процесс возрастания ее стоимости, в том числе земли сельскохозяйственного назначения.

С развитием рыночных отношений и различных форм предпринимательской деятельности собственность приобретает все большее значение и становится определяющей экономической категорией, требующей оценки, теоретической основой которой служит единый набор оценочных принципов как свод методических правил, по которым определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта оценки. Принципы оценки связаны между собой и отражают факторы экономического, юридического, социального и физического характера. Чтобы получить более достоверную стоимость, важно учитывать все принципы и их взаимосвязь.

Отношения собственности по таким критериям характеризуются следующими параметрами: влияние на эффективность использования собственности, необходимость сохранения и приумножения собственности, необходимость оценки и обеспечение доходности в сельском хозяйстве, взаимовлияние отношений собственности на сельскохозяйственное производство.

Необходима корректировка методологии и зарубежного опыта оценки с учетом состояния экономики сельского хозяйства России. Поскольку оценщики ра-

ботаю в информационном вакууме, требуется создание открытой и доступной информационной базы данных по объектам собственности сельского хозяйства. Наибольшую потребность в такой базе данных испытывают объекты производственной недвижимости, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения. В процессе оценки, состоящем из 6 этапов, реализуется 3 классических подхода в оценке собственности: затратный, сравнительный и доходный. Под оценкой понимается определение стоимости имущества, а также других объектов гражданских прав, в отношении которых установлена возможность их участия в рыночном обороте. При оценке собственности сельскохозяйственных предприятий в зависимости от цели, вида стоимости и характеристики объекта используют 2—3 подхода, наиболее приемлемых в конкретной ситуации. Проводя выбор подходов и методов, важно учитывать их преимущества и ограничения.

Производственные активы предприятия продаются и покупаются, однако балансовая стоимость не отражает их рыночной стоимости. Акции предприятий из-за неразвитости рынка не отражают рыночную цену, но все же продаются и покупаются на вторичном рынке. Происходит консолидация пакетов акций сельскохозяйственных предприятий. Предприятия получают действительного хозяина, которому не безразлично, чем же он на самом деле владеет. Рынки производственной недвижимости мало развиты, рынки сельскохозяйственной недвижимости вообще не развиты. Земля, еще не продаваемая, имеет нормативную стоимость, которая рассчитывается от уровня ставок земельного налога. Между тем стоимость, сложившаяся на неофициальном уровне, во много раз превышает нормативный уровень.

Уровень экономической эффективности производства на предприятиях в Московской области в совокупности определяют организационно-правовые формы, природные условия, уровень интенсификации, сочетание отраслей со специализированной недвижимостью, системой машин и оборудования.

Предприятия области представлены преимущественно акционерными обществами и обществами с ограниченной ответственностью, составляя в совокупности 73%. Анализируя производственные показатели, отмечаем признак интенсивного хозяйства — при снижении площади сельскохозяйственных угодий и поголовья увеличивается урожайность и продуктивность.

В сельскохозяйственном производстве примерно 50% организаций являются убыточными. Одновременно констатируем десятикратное увеличение выпуска товаров и услуг по сельскохозяйственной деятельности малыми предприятиями области.

Сельскохозяйственные предприятия (организации) области имеют большие возможности повышения эффективности использования своей собственности. Для реализации этих возможностей в связи с программой сокращения убыточных предприятий необходимо проведение комплексного консалтингового обслуживания по аудиту, инвентаризации и оценке сельскохозяйственной недвижимости, машин, оборудования и других активов предприятий (организаций).

Интенсивность сельскохозяйственного производства возрастает по мере приближения к Москве, что обуславливает главное противоречие землепользования

Московской области — между развитием сельского хозяйства и снабжением городов продовольствием, с одной стороны, и агрорекреационными потребностями горожан — с другой. В современном сельском хозяйстве проявляются основные особенности и тенденции землепользования в области: потеря сельскохозяйственных земель в ближайших к Москве зонах и увеличение их мелкоконтурности; выраженная дифференциация по территории области продуктивности земель, скота и общей интенсивности сельскохозяйственного землепользования; расположение районов — лидеров сельскохозяйственного производства и районов с наиболее благополучным сельским хозяйством в основном к югу, юго-западу и юго-востоку недалеко от Москвы, в зонах наиболее востребованных для отдыха; земельная проблема Московской области связана с высокой стоимостью земли и ее востребованностью горожанами при повышенной потребительской стоимости сельскохозяйственных земель, используемых наиболее крупными предприятиями. Разрешение этой проблемы довольно сложно при наличии теневого оборота земель.

В процессе оценки собственности в исследуемом предприятии Серпуховского района Московской области выявлено, что:

— оценка объектов производится только с позиции интересов отдельного собственника (конкурсного управляющего);

— стоимость собственности определяется исходя из субъективных оценок специалистов в области оценочной деятельности и, как следствие, не отражается реальная цена сельскохозяйственной недвижимости;

— оценка объектов собственности в районе позволила установить ликвидационную стоимость типичных сельскохозяйственных объектов, которые могут быть использованы в рыночном обороте.

Предложено использование базовой «оценочной» модели для определения стоимости при массовой оценке наиболее типичной недвижимости в сельском хозяйстве, например такой, как молочно-товарная ферма. При моделировании стоимости объекта недвижимости собственник получает информацию о влиянии конкретного фактора на изменение стоимости его собственности. В результате мы получаем возможность анализировать и принимать решения для эффективно-го управления сельскохозяйственными объектами.

Развитие отношений собственности должно сочетаться с совершенствованием нормативно-правовой базы оценочной деятельности. В настоящий момент действуют методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Важным направлением совершенствования оценки является создание общероссийского Технического регламента (Стандарта) оценки стоимости земли, который должен сконцентрировать основные подходы, методы и методики стоимостной оценки земель с учетом их целевого назначения для повышения эффективности использования земли.

Чтобы повысить эффективность производства и повысить конкурентоспособности, необходимо развивать отношения собственности между собственниками предприятий и собственниками земли. Оценка собственности представляет собой сложную аналитическую, научно-исследовательскую работу. Это уникальная деятельность, требующая анализа огромного количества информации относительно объекта оценки, сектора экономики, сельского хозяйства, технологии производ-

ства, нематериальных активов и данных бухгалтерского учета. Она становится все более востребованной услугой на рынке собственности сельскохозяйственных предприятий и на рынке оценочных услуг.

#### **ЛИТЕРАТУРА**

- [1] *Азрилиян А.Н., Азрилиян О.М., Калашишкова Е.В.* Большой экономический словарь. — М.: Ин-т новой экономики, 2004.
- [2] *Алексанов Д.С., Кошелев В.М.* Экономическая оценка инвестиций. — М.: Колос-Пресс, 2002.
- [3] *Баканов М.И., Шеремет А.Д.* Теория экономического анализа. — М.: Финансы и статистика, 1997.
- [4] *Баутин В.М., Козлов В.В., Козлова Е.Ю.* Инновационная деятельность в сельскохозяйственном консультировании региона. — М.: Росинформагротех, 2001.
- [5] *Бернар И., Колли Ж.-К.* Толковый экономический и финансовый словарь. — М.: Международные отношения, 1994.
- [6] Бюджетный кодекс РФ. — М.: ОМЕГА-Л, 2006.
- [7] *Зинченко А.П.* Сельскохозяйственные предприятия: экономико-статистический анализ. — М.: Финансы и статистика, 2002.
- [8] *Комаров И.* Федеральные целевые программы: опыт разработки и осуществления // Экономист. — 1998. — № 1. — С. 25—21.
- [9] Концепция развития инновационных процессов в АПК России: Проект. — М.: ВНИИЭСХ, 2002.
- [10] *Косов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г.* Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. — М.: Экономика, 2001.
- [11] Российский статистический ежегодник. — Госкомстат России. — М., 2007.
- [12] Справочник финансиста / Э.А. Уткин (ред.) — М.: Тандем изд-во ЭКМОС, 1998.
- [13] *Хисамов И.* Интервью с губернатором Московской области Борисом Громовым // Эксперт. — 2003. — № 27—28.
- [14] *Чернышев Д.С.* Методы и модели оценки эффективности инвестиций в инновационной области: Автореф. дис. ... канд. экон. наук. — СПб., 2000.

### **PROBLEMS OF THE ESTIMATION OF THE PROPERTY OF THE MODERN AGRICULTURAL ENTERPRISES IN RUSSIA**

**N.A. Popov, E.N. Popova**

Department of economic estimation and ground cadastre  
Russian People's Friendship University  
*Miklucho-Maklay str., 8/2, Moscow, Russia, 117198*

The structure of the agricultural enterprise as property complex joins all kinds of the property intended for its activity, including the ground areas, buildings, constructions, the equipment, raw material, the rights, requirements, debts, and also the rights to the designations individualizing the enterprise (trade marks) and other exclusive rights. According to the first part of Civil code of the Russian Federation the enterprise is considered not as the subject but directly as object of the civil rights. The urgency of a problem is strengthening by the fact that there is no researches under property in agriculture valuations taking into account features of branch. Creation of model of the property of the agricultural enterprise valuation, meeting the requirements of market economy and to features of branch is expedient.