

РАЗВИТИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ

М.СУЛТАНГАЗИЕВА,

зав.отделением Финансово-экономического техникума Академии управления



Рыночная экономика однозначно предопределяет наличие рынка земли, иначе это не рынок. Как свидетельствует мировая практика, земельный рынок при его цивилизованной (прежде всего правообеспеченной) организации оказывается весьма надежным и гибким механизмом согласования интересов землевладельцев и землепользователей с интересами региональных структур.

При введении института частной собственности на землю земельная рента принадлежит собственникам земли и тем самым государство лишается земельного налога. Это будет происходить в республике после отмены моратория на куплю-продажу земель, объявленного на пять лет (с 2003 г.). После этого периода земельный налог должен быть заменен налогом на недвижимость, т.е. земля должна иметь стоимостную оценку, и частные собственники на землю платят только налог на недвижимость.

При совершении сделки купли-продажи граждане, продающие земельный участок или земельную долю, уплачивают налог в соответствии с Законом «О подоходном налоге с физических лиц», а юридические лица – в соответствии с Законом «О налоге на прибыль предприятий и организаций».

Налоговый учет объектов налогообложения следует осуществлять на основе государственного земельного кадастра и реестра недвижимости. Для реализации механизма налогообложения на недвижимость необходимо

разработать методику определения ее рыночной стоимости, утверждаемую на правительственном уровне. Введение налога на недвижимость взамен действующих налогов на землю сократит доходную базу бюджета за счет уменьшения ставки налога на имущество юридических лиц.

Таким образом, для замены существующего единого налогообложения на землю требуется разработать государственный земельный кадастр, правила регистрации и оформления документов о правах на земельные участки и напрямую связанную с ними недвижимость. При этом методика определения нормативной стоимости земли (недвижимости) должна отвечать ряду требований:

- ◆ быть достаточно гибкой и оперативной, учитывать динамичные изменения, происходящие как в системе АПК, так и в экономике в целом;
- ◆ детально и точно учитывать те качественные характеристики земель, которые влияют на ее производственную ценность и доходность производства;
- ◆ быть универсальной и обеспечивать определение стоимости земли на любом уровне административно-хозяйственной структуры (рабочий участок, поле, хозяйственное подразделение, предприятие, административная территория и т.д.);
- ◆ содержать простой, доступный метод расчета нормативной стоимости земли, исключать возможность субъективного подхода и т.д.

Методика определения нормативной стоимости земли должна быть подразделена на несколько этапов.

На первом этапе необходимо для характеристики и учета качества земель произвести группировку почв, близких по основным свойствам и признакам, которые в наибольшей степени влияют на урожайность культур и медленно изменяются во времени. К ним относятся: толщина пахотного слоя почвы, процент содержания гумуса и других питательных элементов, кислотность, влажность почвы и др.

На втором этапе обеспечивается учет влияния на цену земельных участков так называемых местных условий полей: макро-рельефа, изрезанности препятствиями, каменистости, сложности конфигурации или контурности.

На третьем этапе стоимость земли должна быть уточнена с учетом ее местоположения.

Этапность расчета обеспечивает наиболее полный учет факторов, влияющих на стоимость земли. Она позволяет сделать расчеты универсальными, а их результаты – практичными в использовании.

Определить дифференциальность ренты с единицы площади пашни как превышение рыночной цены сельскохозяйственной продукции над индивидуальной ценой ее производства относительно по однородным группам почвы возможно на базе среднего нормативного выхода продукции с 1 га в рамках отдельных зон и регионов. Полученные дифференциальные оценки должны быть капитализированы. В зарубежных странах за срок капитализации принимается продолжительность активной жизни арендатора –15-20 лет. Следовательно, цена земли определяется как ожидаемый суммарный доход (рента) за ряд лет.

Однако по своей сущности цена земли есть категория иррациональная. Земля, не являясь продуктом человеческого труда, сама по себе не имеет и не может иметь стоимости, если не считать инвестиций на ее первоначальное освоение и последующих капитальных вложений в повышение экономического плодородия почвы (затраты на осушение, орошение, строительство дорог, хозяйственных построек и т.д.). Поэтому цена земли, в отличие

от всех иных цен при купле-продаже, не может формироваться как денежное выражение стоимости. В то же время капитализация чистого дохода, получаемого от использования земли, является экономической основой при формировании ее в обращении. В этом смысле цена земли может быть представлена как капитализированная земельная рента.

Наиболее доступным и широко распространенным способом использования вырученных средств от продажи земли является депозит, т.е. вложение свободных денег в коммерческий банк или покупка акций и получение устойчивого дохода (процент или дивиденд). Исходя из этого капитализированная земельная рента представляет собой сумму получаемой ренты, которая приведена к денежному капиталу, приносящему доход в форме ссудного процента или дивиденда, равного величине земельной ренты.

Исходя из этого при определении цены земли применяется расчет как капитал, обеспечивающий получение годового дохода в размере земельной ренты при сложившейся ставке ссудного процента по долгосрочным кредитам или эффективности приложения капитала в отрасли. Это исчисляется по формуле:

$$C_3 = \frac{A_n}{C_n} \cdot 100\%,$$

где C_3 - цена земли, сом.;

A_n - арендная плата, сом.;

C_n - ссудный процент по долгосрочным кредитам.

Однако в условиях переходного периода под влиянием инфляции этот метод расчета цены земли менее эффективен.

На основе данных почвенных карт, применив среднюю шкалу отдельных зон и областей, можно определить цену земли на любом уровне административно-хозяйственной структуры оцениваемого земельного участка. Кроме того, нельзя не учитывать другие факторы, влияющие на производственную ценность земельных участков (микрорельеф, контурность полей, каменистость и т.д.). Влияние этих факторов на цену земли составляет 12-15%. При этом увеличиваются затраты на дополнительное использование техники, тру-

довых ресурсов, расходы на запасные части, топливно-смазочные материалы, амортизацию и т.д.

*Методика расчета примерной стоимости
земли при разных процентах долгосрочного
ссудного капитала*

Вид сельхоз-угодий	Арендная плата, га/сом	Процент ссудного капитала	Стоимость 1 га, тыс.сом.
Пашня	1000	10	10
	1000	20	20
	1000	40	40
	1000	60	60
	1000	100	100
Сенокосы	200	10	2
	200	20	4
	200	40	8
	200	60	12
	200	100	20
Пастбища	150	10	1,5
	150	20	3
	150	40	6
	150	60	9
	150	100	15

Следовательно, по каждой области, регионам, зонам формируется система стоимостных поправок или поправочных коэффициентов для корректировки оценок земли по средней шкале с учетом индивидуальных условий отдельных земельных участков. Все оценочные характеристики содержатся в материалах паспортизации полей, которые периодически обновляются в процессе внутрихозяйственной оценки земель. Кроме того, необходимо провести комплексную оценку внешних факторов, в том числе влияние на цену земли рыночных механизмов сбыта продукции, материально-технического снабжения и состояния региональных продовольственных рынков (выгодность, емкость, доступность и т.д.).

В связи с формированием земельного рынка и реальных рыночных цен на земельные участки необходимо установить нормативную цену земли исходя из средних рыночных цен на земельные участки различного назначения. Нормативная цена земли устанавливается специальным законом Жогорку Кенеша или

постановлением правительства. Такая цена должна обеспечить экономическое регулирование земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка и в других случаях, предусмотренных земельным законодательством. Нормативная цена земли должна быть многократно больше, чем земельная рента. Например, в России она превышает в 200 раз ставку земельного налога.

Таким образом, определив стоимостную оценку земельного участка как средне-взвешенную величину оценок, составляющих его почвенную группу с использованием данных региональной (зональной) шкалы почвенных карт и скорректировав ее на ряд оценок, учитывающих местные условия полей, получим окончательную стоимостную оценку земельного участка. Все поправки к основному расчету должны быть формализованы и представлять собой таблицы поправочных коэффициентов. Определение оценки земли позволяет формализовать рынок земли, развитие аренды, залоговых операций, совершенствовать налогообложение земель, стимулировать рациональное использование земли, повышать плодородие почв, выравнивать социально-экономические условия хозяйствования на землях разного качества, развивать инфраструктуру в сельской местности и создавать специальные фонды финансирования этих мероприятий, освоение и охрану земель.

Налоговая ставка определяется исходя из стоимостной оценки земли. Оптимальный уровень ставки налогообложения зависит от объективности установления величины платы за землю определенного качества, местоположения и целевого назначения. Формальные ставки платы не приведут к ожидаемому результату, т.е. как низкая, так и высокая плата не стимулируют к труду и инициативе, лишают дополнительного инвестирования деятельности и в результате будут способствовать выводу земель из оборота.