

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

УДК 332.3

РАЗВИТИЕ МЕТОДИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ЗЕМЛЮ В КОНТЕКСТЕ ТЕОРИИ СОЦИАЛЬНОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

канд. экон. наук, доц. С.Г. ВЕГЕРА
(Полоцкий государственный университет)

Национальная стратегия устойчивого развития Республики Беларусь предусматривает сбалансированное экономически эффективное, социально ориентированное и экологозащитное развитие страны, направленное на удовлетворение необходимых потребностей нынешних и будущих поколений. Необходимость согласованного взаимодействия экономического и социального элементов устойчивого развития определяет принципиально новый подход к учету социальной полезности земли с целью выявления и изъятия в бюджет государства социальной земельной ренты, представляющей собой доход, возникающий в результате необоснованного присвоения субъектами хозяйствования социальной полезности земли. Рекомендуется методика формирования платежей за земельные участки в контексте теории социальной земельной ренты, позволяющая соблюсти принцип формирования платежей за пользование земельными участками с учетом социальной полезности земли; формировать достоверные затраты и доходы субъектов земельных отношений в части земельной ренты, а также обеспечит сбалансированное взаимодействие экономически эффективного и социально ориентированного направлений устойчивого развития Республики Беларусь.

Введение. Арендная плата и земельный налог представляют собой ренту, которая с позиций различных субъектов земельных отношений может выступать как доходом, так и затратами, от правильного формирования которых зависит эффективность земельных отношений, достоверность финансовых результатов деятельности организаций.

Развитие рентной теории путем научного обоснования необходимости введения категории социальной земельной ренты в контексте Концепции устойчивого развития определило принципиально новый подход к необходимости учета социальной полезности земли и позволило выработать методологический принцип формирования платежей за пользование земельными участками с учетом механизма возникновения социальной ренты как результата изменения социальной полезности земли. Указанный принцип обеспечивает выявление и изъятие в бюджет социальной земельной ренты, представляющей собой избыточный доход, возникающий в результате необоснованного присвоения субъектами хозяйствования социальной полезности земли, обеспечит формирование системы земельных отношений на принципах экономической эффективности и социальной справедливости, устранил злоупотребления и спекуляции со стороны собственников, будет способствовать устойчивому развитию Республики Беларусь [1].

Первичной социальной потребностью любого общества является обеспечение его продовольствием, поэтому особое социальное значение имеют сельскохозяйственные земли. В контексте продовольственной безопасности государства социальная полезность сельскохозяйственной земли выражается, на наш взгляд, прежде всего через плодородие (продуктивность) сельскохозяйственных угодий.

Проблемы определения платежей за землю сельскохозяйственного назначения с учетом ее плодородия глубоко исследованы. Изучением обозначенных аспектов занимались А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс, В.С. Немчинов, Е.С. Карнаухова, И.Б. Загайтов, Н.А. Тришин, О.А. Николайчук, Д.Д. Лукманов, В.Ф. Бондарчук, Ю.В. Цеханович, Л.В. Лагодич, В.Г. Гусаков, Т.А. Запрудская, Е.В. Тимошенко, П. Лещиловский, А. Мозоль, А.А. Лукьянчикова, А.Ф. Вербняк и другие.

Продуктивность сельскохозяйственных угодий лежит в основе расчета кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель и, соответственно, платежей за нее в Республике Беларусь и Российской Федерации [2, 3].

Наименее разработанным и наиболее интересным видится направление исследования платежей за землю несельскохозяйственного назначения с точки зрения учета в них социальной полезности земли.

Создание городской инфраструктуры за счет бюджета города значительно повышает социально-экономическую значимость земли и создает условия для возникновения социальной земельной ренты как для собственника, так и пользователя земельного участка. В результате бюджетных капиталовложений в развитие инфраструктуры города цена земельного участка возрастает в несколько раз, что при его реализации или сдаче в аренду принесет дополнительный доход субъекту хозяйствования, у которого земля находится в собственности. По своей природе указанный дополнительный доход совпадает с социальной

рентой, так как собственник не принимал участия в повышении социально-экономической значимости земли. Аналогично для пользователя земельного участка улучшение, например, транспортной доступности будет являться фактором увеличения дохода.

Социальная полезность земли также обусловлена конкретным отраслевым видом ее использования с точки зрения рационального использования земельной площади, обеспечивающего баланс между индивидуальными и коллективными интересами и выполнения земель функций, удовлетворяющих потребности всего общества. Дополнительный доход с земли, обусловленный ее функциональным использованием, также представляет собой социальную ренту, возникшую в результате присвоения социальной полезности земли с точки зрения разрешенного государством конкретного вида ее целевого использования.

Таким образом, социальная полезность земли, реализуемая через форму ее функционального использования, обусловлена: во-первых, общим развитием территориальной инфраструктуры города; во-вторых, конкретным отраслевым видом использования земли.

С учетом изложенного исследуем практику формирования платежей за земли несельскохозяйственного назначения в Республике Беларусь. В последние годы порядку формирования платы за земельные участки уделяется пристальное внимание со стороны государства, законодательная база совершенствуется, подвергается реформированию. Это позволяет отметить, что данный процесс в настоящее время находится в стадии становления.

Основная часть. В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным. Формами платы за пользование земельными участками выступают земельный налог или арендная плата [4]. До вступления в действие с 01.01.2010 Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь, в соответствии с Законом Республики Беларусь «О платежах на землю» размер земельного налога устанавливался в виде ежегодных фиксированных платежей за гектар земельной площади. Ставки земельного налога индексировались с использованием коэффициента, установленного Законом о республиканском бюджете на очередной финансовый год [5].

Следует отметить, что в целях совершенствования системы взимания платежей за землю в городе Минске Указом Президента Республики Беларусь от 07.07.2008 № 365 «О взимании платежей за землю в г. Минске», вступившим в силу с 1 июля 2008 года, также было установлено, что в г. Минске ставки земельного налога и базовые ставки ежегодной арендной платы за земельные участки (далее – платежи за землю), находящиеся в государственной собственности, определяются исходя из кадастровой стоимости земельных участков [6]. С 1 января 2010 года вступила в действие Особенная часть Налогового кодекса Республики Беларусь, в соответствии с которой налоговой базой земельного налога явилась кадастровая стоимость земельного участка. Ставки земельного налога на земли населенных пунктов, а также земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, расположенные за пределами населенных пунктов, устанавливались в зависимости от видов функционального использования земельных участков и категории населенных пунктов [7]. Далее в целях совершенствования порядка взимания земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, с 01.09.2010 вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 13 августа 2010 г. № 420 «Об отдельных вопросах взимания земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности». Данный Указ установил новые ставки земельного налога на земельные участки, расположенные в населенных пунктах, за пределами населенных пунктов (табл. 1) [8].

Таблица 1

Ставки земельного налога на земельные участки, расположенные в населенных пунктах, за пределами населенных пунктов, земельные участки садоводческих товариществ и дачных кооперативов

Функциональное использование земельных участков	Кадастровая стоимость земельного участка, рублей за гектар	Ставка налога, в процентах (если не указано иное)
Общественно-деловая зона для размещения:		
- автомобильных заправочных и газонаполнительных станций	40 000 000 и более	3
	до 40 000 000	1 200 000 рублей за гектар
- иных объектов	218 000 000 и более	0,55
	до 218 000 000	1 200 000 рублей за гектар
Жилая многоквартирная зона	320 000 000 и более	0,025
	до 320 000 000	80 000 рублей за гектар
Жилая усадебная зона	80 000 000 и более	0,1
	до 80 000 000	80 000 рублей за гектар
Производственная зона	109 000 000 и более	1,1
	до 109 000 000	1 200 000 рублей за гектар
Рекреационная зона	120 000 000 и более	1
	до 120 000 000	1 200 000 рублей за гектар

При этом виды функционального использования включают в себя следующие целевые назначения земельных участков (табл. 2) [7].

Таблица 2

Функциональное использование земельных участков (виды оценочных зон)

Функциональное использование земельных участков	Целевое назначение земельных участков
Общественно-деловая зона	Земельные участки для размещения объектов административного, финансового назначения, розничной торговли, гостиничного назначения, общественного питания, здравоохранения и по предоставлению социальных услуг, образования и воспитания, научного назначения и научного обслуживания, физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, культурно-просветительного и зрелищного назначения, бытового обслуживания населения, по оказанию посреднических и туристических услуг, автомобильных заправочных и газонаполнительных станций, автостоянок и гаражей, за исключением предоставленных гаражным кооперативам, кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок
Жилая многоквартирная зона	Земельные участки для размещения объектов многоквартирной жилой застройки
Жилая усадебная зона	Земельные участки для размещения объектов усадебной жилой застройки (строительства и (или) обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства), гаражных кооперативов, кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, ведения коллективного садоводства и огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных
Производственная зона	Земельные участки для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, оптовой торговли, материально-технического и продовольственного снабжения, заготовок и сбыта продукции, коммунального хозяйства, по ремонту и обслуживанию автомобилей
Рекреационная зона	Земельные участки для размещения объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения

В основу размера ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, за земельные участки также положены результаты их кадастровой оценки и виды функционального использования (табл. 2) [9].

На наш взгляд, действующие в настоящее время подходы к формированию земельного налога и арендной платы позволяют лишь частично учесть социальную полезность земли. С одной стороны, кадастровая стоимость земельного участка учитывает местоположение, транспортную доступность, обеспеченность централизованными инженерными коммуникациями (газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), инженерно-геологические характеристики грунтов, экологические и другие факторы. Использование кадастровой стоимости как основы определения земельного налога и арендной платы обеспечивает эффективные земельные взаимоотношения города и субъектов хозяйствования, при котором бюджетные капиталовложения в развитие инфраструктуры возмещаются городу при сдаче земельных участков в аренду.

Однако, по нашему мнению, виды целевого назначения земельных участков, в соответствии с которыми установлены ставки земельного налога и арендной платы (см. табл. 2) к кадастровой стоимости, не позволяют достоверно учесть механизм возникновения социальной ренты как результат изменения социальной полезности участка земли при смене его функционального назначения, так как неадекватно отражают структурно-отраслевой аспект экономики, а следовательно, не обеспечивают необходимый учет социальной полезности земли.

Так, например, некоторые виды функционального использования излишне агрегированны:

- объединены земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, оптовой торговли, материально-технического и продовольственного снабжения, заготовок и сбыта продукции (см. табл. 2);
- не выделены в качестве самостоятельных такие наиболее динамично развивающиеся отрасли, как операции с недвижимым имуществом (см. табл. 2);
- объединены земли под объектами финансового назначения (банками, кредитными, страховыми организациями) с землями образования, науки, здравоохранения и пр. (см. табл. 2);
- функциональное использование не подразделяется по видам отраслей промышленности, что также не позволяет учесть влияние отраслевых различий на величину ренты с земельных участков (см. табл. 2).

Изложенное позволяет говорить о необходимости совершенствования ставок земельного налога и коэффициентов к кадастровой стоимости для определения базовой ставки ежегодной арендной платы земельного участка. В этой связи рекомендуем дифференцировать виды функционального использования земель на основе принятой в государственной статистике и системе национальных счетов классификации отраслей экономики с целью определения уточняющего коэффициента функционального использования земли.

Ставки земельного налога и коэффициенты к кадастровой стоимости для определения базовой ставки арендной платы предлагаем определять по формуле:

$$C_m = C_{m_0} \cdot K_{\phi_j}, \quad (1)$$

где C_m – уточненная ставка земельного налога (коэффициент к кадастровой стоимости для определения базовой ставки ежегодной арендной платы земельного участка); C_{m_0} – действующая ставка земельного налога (коэффициент к кадастровой стоимости для определения базовой ставки ежегодной арендной платы земельного участка); K_{ϕ_j} – коэффициент функционального использования земли;

Коэффициент функционального использования земли K_{ϕ_j} предлагается определять по следующему алгоритму:

1. *Определение индексов отраслевой эффективности*

На основе трехлетних данных СНС определяются среднегодовые индексы отраслевой эффективности по труду и капиталу (по соотношению валовой прибыли и валовой добавленной стоимости):

$$I_{\text{эф.}j} = \text{ВП}_j / \text{ВДС}_j, \quad (2)$$

где $I_{\text{эф.}j}$ – индекс отраслевой эффективности; ВП_j – средняя за 3 года валовая прибыль j -той отрасли; ВДС_j – средняя за 3 года валовая добавленная стоимость j -той отрасли;

2. *Определение среднеотраслевого индекса эффективности по Республике Беларусь*

$$I_{\text{ср. эф.РБ}} = \frac{\sum_{i=1}^n I_{\text{эф.}j}}{n}, \quad (3)$$

где $I_{\text{ср. эф.}j}$ – среднеотраслевой индекс эффективности по Республике Беларусь; n – виды функционального использования земли (по отраслям).

3. *Определение коэффициентов функционального использования земли*

Расчет коэффициентов функционального использования земли (K_{ϕ_j}) проводится на основе соотношений индекса отраслевой эффективности j -той отрасли и среднеотраслевого индекса эффективности по Республике Беларусь:

$$K_{\phi_j} = I_{\text{эф.}j} / I_{\text{ср. эф.РБ}}, \quad (4)$$

где K_{ϕ_j} – коэффициент функционального использования земли.

Расчет коэффициентов функционального использования земли представлен в таблице 3.

Таблица 3

Расчет коэффициентов функционального использования земли

Отрасли экономики	Валовая добавленная стоимость, млрд руб., в среднем за 2005 – 2007 годы	Валовая прибыль, млрд руб., в среднем за 2005 – 2007 годы	$I_{\text{эф.}j}$	$I_{\text{ср. эф.РБ}}$	K_{ϕ_j}
1	2	3	4	5	6
Промышленность	22386,1	9803,4	0,43792		1,49
Сельское хозяйство	6211,8	3625,6	0,58367		1,98
Лесное хозяйство	440,0	144,4	0,32823		1,12
Строительство	6370,6	2514,6	0,39472		1,34
Прочие виды деятельности по производству товаров	451,3	44,0	0,09742		0,33
Транспорт	5820,2	2997,1	0,51495		1,75
Связь	1737,5	1036,0	0,59625		2,03
Торговля и общественное питание	8053,2	5141,9	0,63849		2,17
Материально-техническое снабжение и сбыт	275,0	9,9	0,03600		0,12
Заготовки	61,5	17,0	0,27627		0,94
Информационно-вычислительное обслуживание	87,8	19,5	0,22201		0,75
Операции с недвижимым имуществом	1268,8	1076,8	0,84865		2,89
Общая коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка	814,9	608,0	0,74607		2,54
Геология и разведка недр, геодезическая и гидрометеорологическая службы	96,7	8,4	0,08684		0,30
Жилищное хозяйство	1576,0	1073,6	0,68123		2,32

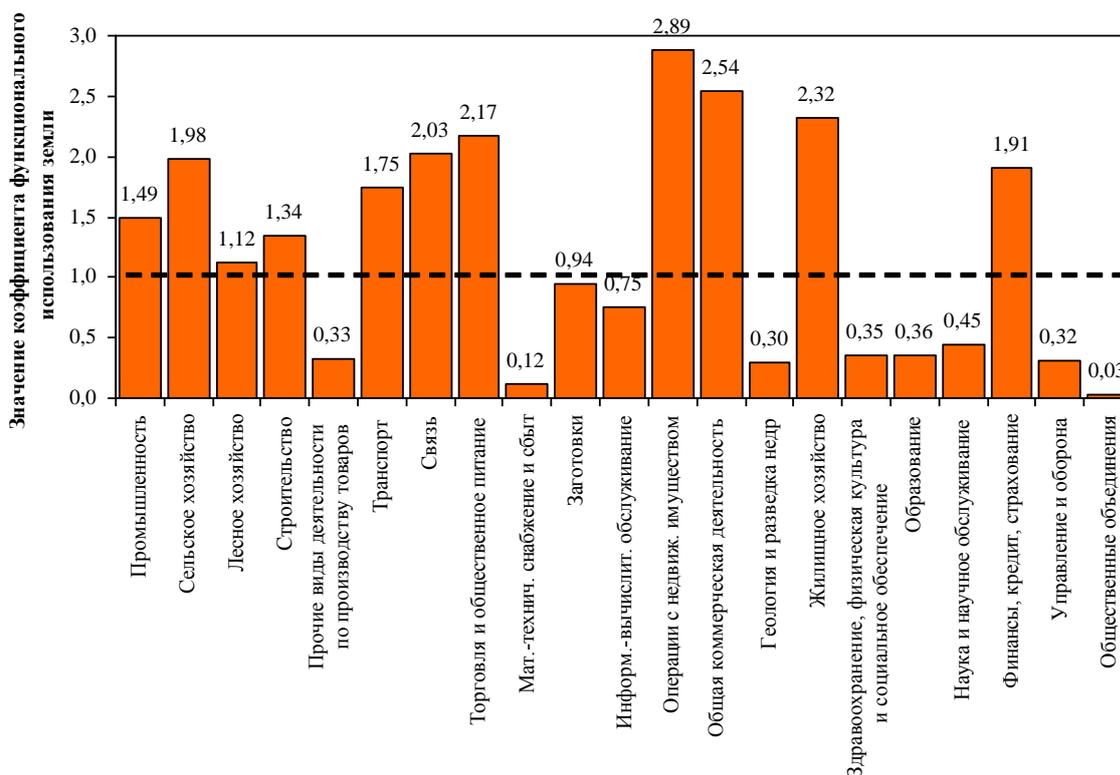
Окончание таблицы 3

1	2	3	4	5	6
Коммунальное хозяйство и непроизводственные виды бытового обслуживания населения	1282,4	-276,0	-0,21525		-0,73
Здравоохранение, физическая культура и социальное обеспечение	2810,8	293,2	0,10431		0,35
Образование	3834,4	405,0	0,10563		0,36
Культура и искусство	405,0	-207,3	-0,51193		-1,74
Наука и научное обслуживание	541,6	71,1	0,13121		0,45
Финансы, кредит, страхование	2171,5	1217,7	0,56078		1,91
Управление и оборона	3557,3	329,7	0,09267		0,32
Общественные объединения	151,7	1,2	0,00791		0,03
Итого	70406,2	29954,7	6,76405	0,29408	

Источник: собственная разработка в рамках предлагаемой методики формирования арендной платы и платежей за пользование земельными участками.

Следует отметить, что исходя из теории земельной ренты рентный доход, являющийся частью прибавочной стоимости, на практике может иметь отрицательные величины, например при оценке земли убыточных отраслей. В условиях эффективного землепользования такие земельные участки должны изменять свое функциональное назначение, чтобы приносить прибыль. Вместе с тем определенные объекты могут иметь большую социальную полезность для общества, которую необходимо учитывать. Особенно это актуально в Республике Беларусь, которая является социально-ориентированной страной. Земли под такими объектами, на наш взгляд, приватизации не подлежат. Указанные земельные участки видится целесообразным предоставлять в бесплатное срочное пользование.

Значение коэффициентов функционального использования земли по отраслям экономики представлены на рисунке.



Значение коэффициентов функционального использования земли по отраслям экономики

Источник: собственная разработка в рамках предлагаемой методики формирования арендной платы и платежей за пользование земельными участками.

В связи с тем, что промышленность Республики Беларусь включает в себя разноплановые отрасли с различной эффективностью функционирования, целесообразно дифференцировать коэффициент функ-

ционального использования земель промышленности путем определения удельных коэффициентов функционального использования земли промышленных отраслей.

Учитывая, что макроэкономические показатели системы национальных счетов – валовая прибыль и валовая добавленная стоимость – не определяются на уровне отдельных отраслей промышленности, для определения коэффициентов отраслевой эффективности по отраслям промышленности воспользуемся показателем чистой прибыли организаций по отраслям промышленности.

Удельный коэффициент функционального использования земли отдельной отрасли промышленности ($УКф_{промz}$) определим на основе коэффициента функционального использования земли по промышленности и соотношения индекса эффективности отдельной отрасли промышленности к среднеотраслевому индексу эффективности по промышленности Республики Беларусь:

$$УКф_{промz} = Kф_{пром} \cdot I_{эф.промz} / I_{ср.эф.пром РБ}, \quad (5)$$

где $УКф_{промz}$ – удельный коэффициент функционального использования земель по отраслям промышленности; $Kф_{пром}$ – коэффициент функционального использования земли по промышленности; $I_{эф.промz}$ – индекс эффективности отдельной отрасли промышленности; $I_{ср.эф.пром РБ}$ – среднеотраслевой индекс эффективности по промышленности Республики Беларусь.

Учитывая, что показатель валовой добавленной стоимости и валовой прибыли не определяется на уровне отдельных отраслей промышленности, индекс эффективности отдельной отрасли промышленности определим как соотношение прибыли от реализации отрасли к объему продукции:

$$I_{эф.промz} = Pr_z / V_z, \quad (6)$$

где Pr_z – средняя за 3 года прибыль от реализации продукции, товаров, работ, услуг отрасли z ; V_z – средний за 3 года объем продукции отрасли z .

Среднеотраслевой индекс эффективности по промышленности Республики Беларусь определим:

$$I_{ср.эф.пром РБ} = \frac{\sum_{i=1}^m I_{эф.промz}}{m}, \quad (7)$$

где m – количество видов функционального промышленного использования земель (по отраслям промышленности).

Расчет удельных коэффициентов функционального использования земли отдельной отрасли промышленности представлен в таблице 4.

Таблица 4

Расчет удельных коэффициентов функционального использования земли отдельной отрасли промышленности

Отрасли промышленности	Объем продукции, млрд руб., в среднем за 2005 – 2007 годы	Прибыль от реализации товаров, млрд руб. в среднем за 2005 – 2007 годы	$I_{эф.промz}$	$I_{ср.эф.пром РБ}$	$I_{эф.промz} / I_{ср.эф.пром РБ}$	$УКф_{промz}$
Электроэнергетика	4 819,0	542,6	0,11260		1,13675	1,69272
Топливная промышленность	16 628,3	1 634,7	0,09831		0,99242	1,47780
Черная металлургия	2 936,0	475,4	0,16192		1,63463	2,43410
Химическая и нефтехимическая промышленность	8 913,7	1 626,1	0,18243		1,84169	2,74243
Машиностроение и металлообработка	18 592,7	1 835,2	0,09871		0,99646	1,48381
Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность	3 660,3	216,3	0,05909		0,59656	0,88832
Промышленность строительных материалов	3 442,3	239,1	0,06946		0,70120	1,04415
Легкая промышленность	3 406,7	142,0	0,04167		0,42070	0,62646
Пищевая промышленность	12 329,3	830,0	0,06732		0,67958	1,01194
Итого	74 728,3	7 769,3	0,89151	0,09906		

Источник: собственная разработка в рамках предлагаемой методики формирования арендной платы и платежей за пользование земельными участками.

Выводы. Предлагаемая методика формирования платежей за земельные участки позволит:

- соблюсти принцип формирования платежей за пользование земельными участками с учетом социальной полезности земли;
- формировать достоверные затраты и доходы субъектов земельных отношений в части земельной ренты;
- обеспечит сбалансированное взаимодействие экономически эффективного и социально ориентированного направлений устойчивого развития Республики Беларусь.

ЛИТЕРАТУРА

1. Вегера, С.Г. Развитие учета земли и земельной ренты: методологические проблемы и принципы / С.Г. Вегера // Вестн. Полоц. гос. ун-та. – 2010. – № 4. – С. 118 – 126.
2. Об утверждении Методических указаний по кадастровой оценке земель сельхозпредприятий: Приказ Гос. комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь от 10 марта 1997 г. № 13.
3. Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации: утв. Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике от 11 мая 2000 г.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 года № 425-3.
5. О платежах на землю: Закон Респ. Беларусь от 18 декабря 1991 г. № 1314-ХП (в редакции Закона Респ. Беларусь от 13 ноября 2008 г. № 449-3).
6. О взимании платежей за землю в г. Минске: Указ Президента Республики Беларусь от 07 июля 2008 года № 365.
7. О введении в действие Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь, внесении изменений и дополнений в Общую часть Налогового кодекса Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам налогообложения: Закон Республики Беларусь от 29 декабря 2009 г. № 72-3.
8. Об отдельных вопросах взимания земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности: Указ Президента Республики Беларусь от 13 августа 2010 г. № 420.
9. О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности: Указ Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 13 августа 2010 г. № 420).

Поступила 21.09.2010

DEVELOPMENT OF THE PROCEDURE FOR FORMATION OF PAYMENTS FOR LAND IN CONTEXT OF THE THEORY OF SOCIAL LAND RENT

S. VEGERA

National strategy of sustainable development of the Republic of Belarus involves balanced economically efficient, oriented towards society and environment protection development of the country, aimed at satisfaction of needs of present and future generations. The necessity of coordinated interaction of economic and social elements in sustainable development determines a fundamentally new approach to accounting the social utility of land with the aim of indicating and collecting social land rent to the state budget, which presents an income arising out of unfounded appropriation of social utility of land by agents of economic management. In the article a procedure for formation of payments for land plots in context of the theory social land rent is recommended. The procedure allows to observe the principle of formation of payments for land plots use taking into account social utility of land; to form actual expenses and incomes of subjects in land relations with regard to land rent, as well as to ensure balanced interaction of economically efficient and socially oriented directions of sustainable development of the Republic of Belarus.