

Лекция 5. а ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

ОСОБЕННОСТИ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ (ОЦЕНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Земля, как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и других сферах, обладает стоимостью, объективная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики. Во многих странах мира стоимость земли выступает как основной механизм регулирования земельных отношений государства с собственниками земельных участков и землепользователями.

В условиях развития рыночной экономики возникает необходимость совершенствования подходов и методов оценки земли для получения достоверной информации о кадастровой стоимости земельных участков. В целях обеспечения единого подхода к оценке земельных участков на всей территории Республики Казахстан и сопоставимости ее результатов расчет кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков основывается на положениях Земельного Кодекса Республики Казахстан (ЗК РК) от 20 июня 2003 г. № 442-11; Постановления Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 г. № 890 и Постановления Правительства Республики Казахстан от 7 ноября 2008 г. № 1023.

Кадастровая (оценочная) стоимость конкретного земельного участка определяется территориальным органом по управлению земельными ресурсами в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки, предоставляемые на возмездной основе в частную собственность государством, с применением к ним поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов и оформляется территориальным органом по управлению земельными ресурсами актом определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка.

Базовые ставки платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность в населенных пунктах (поселки и сельские населенные пункты), расположенные в пригородной зоне городов Астаны, республиканского значения, областных центров и курортной зоне, увеличиваются в два раза. Конкретные размеры поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов применяются к базовым ставкам платы и устанавливаются в составе землеустроительного проекта (дела). При этом они определяются:

- в пределах границ населенных пунктов, на основании данных, утвержденных местными представительными органами в соответствии с пунктом 1 статьи 11 ЗК РК ;
- за пределами границ населенных пунктов на основании земельно-кадастровых карт, материалов почвенного, геоботанического, почвенно-мелиоративного и других изысканий с учетом норм пунктов 3-5 статьи 11 ЗК РК .

Рассмотрим особенности определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков при их предоставлении в частную собственность под застройку или застроенные зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для их обслуживания в населенных пунктах: базовые ставки платы за землю устанавливаются в соответствии с приложением 1 к постановлениям Правительства РК. При этом базовые ставки за земельные участки, предоставляемые в частную собственность в населенных пунктах (поселки и сельские населенные пункты), расположенных в пригородной зоне городов Астана, Алматы, республиканского значения, областных центров и курортной зоне, увеличиваются в два раза. К базовым ставкам платы

применяются поправочные коэффициенты, установленные в результате зонирования территории населенных пунктов в зависимости от местоположения земельных участков, уровня инженерного оборудования и благоустройства, наличия объектов культурно-бытового назначения, ландшафтной ценности территории, состояния окружающей среды и других факторов. Поправочные коэффициенты и границы зон в городах районного значения, поселках и сельских населенных пунктах утверждаются решением местного представительного органа по предложению местного исполнительного органа. При этом предельный (максимальный) размер повышающего или понижающего коэффициента не должен превышать двукратный размер. Полученные данные заносятся в Акт определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка.

При определении кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков, расположенных за пределами черты населенных пунктов, существуют следующие особенности: кадастровая (оценочная) стоимость определяется исходя из размера 10% от базовых ставок платы за земельные участки, предоставленные для указанных целей в городах областного значения. При этом применяется поправочный коэффициент за удаленность этих участков от центров сферы обслуживания в зависимости от качества дорог в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 11 ЗК РК. Центрами сферы обслуживания для оцениваемых участков являются наиболее близко расположенные поселки, города, областные и районные центры. Расстояние до центров сферы обслуживания, учет качества дорог и форма расчета поправочного коэффициента за удаленность определяются при составлении схемы ценового зонирования земель населенных пунктов.

Повышающие или понижающие поправочные коэффициенты при расчетах кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков применяются согласно Схеме ценового зонирования населенных пунктов. Материалы по установлению поправочных коэффициентов (повышающих или понижающих) для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка включают: заявку на определение кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка; копию правоудостоверяющего документа на земельный участок; копию Акта определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка; пояснительную записку и таблицы расчета определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка с обоснованием применения коэффициентов (понижающих, повышающих) к базовым ставкам платы за землю.

К материалам прилагается ситуационный план (схема) с местоположением оцениваемого участка, если оценивается и подлежит продаже часть ранее предоставленного участка. В качестве планово - картографической основы могут использоваться существующие планы землепользований, земельно-кадастровые карты, фотопланы и другие материалы. В сложившейся экономической ситуации страны на стадии формирования рынка земли наиболее приемлемым методом расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий является метод капитализации расчетного дохода (земельной ренты), который принят за основу при производстве расчетов кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков на территории Республики Казахстан.

ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Плательщиками являются физические и юридические лица, получающие от государства земельный участок во временное возмездное землепользование (аренду).

- Сумма платы исчисляется на основании договоров временного возмездного землепользования, заключенных с местным исполнительным органом, а на территории

специальных экономических зон с местным исполнительным органом или администрацией специальной экономической зоны.

- Ежегодные суммы платы устанавливаются в расчетах, составляемых местными исполнительными органами, а на территории специальных экономических зон местными исполнительными органами или администрациями специальных экономических зон.

- Расчеты суммы платы пересматриваются местными исполнительными органами, а на территории специальных экономических зон местными исполнительными органами или администрациями специальных экономических зон в случаях изменения условий договоров, а также порядка исчисления земельного налога, установленного Налоговым кодексом.

- Размер платы, подлежащей уплате за налоговый период, определяется исходя из ставок платы, указанной в расчетах, и периода пользования в налоговом периоде земельным участком.

- Размер платы устанавливается не ниже размеров сумм земельного налога, исчисленного по данному земельному участку в соответствии с Налоговым кодексом.

Порядок уплаты и представления налоговой отчетности

Для плательщиков платы, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и налогоплательщиков, применяющих специальный налоговый режим для юридических лиц — производителей сельскохозяйственной продукции:

Налоговая отчетность (Расчет сумм текущих платежей по форме 851.00 с приложением 851.01) представляется в налоговые органы по местонахождению земельных участков не позднее 20 февраля отчетного налогового периода.

Лица, заключившие договор о временном возмездном землепользовании после начала налогового периода, представляют расчет сумм текущих платежей не позднее числа месяца, следующего за месяцем заключения договора.

- В первый налоговый период одновременно с расчетом сумм текущих платежей представляется нотариально заверенная копия договора о временном возмездном землепользовании, заключенного с местным исполнительным органом. В последующие периоды нотариально заверенная копия договора представляется только при изменении сумм платы или условий договора.

- По окончании срока действия договора о временном землепользовании или его расторжении с местным исполнительным органом после начала налогового периода представляется расчет сумм текущих платежей не позднее десяти календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) договора.

- Плательщики платы уплачивают в бюджет текущие суммы платы равными долями в сроки не позднее 20 февраля, 20 мая, 20 августа и 20 ноября текущего года.

- В случаях предоставления государством земельных участков во временное возмездное землепользование после установленных сроков уплаты первым сроком внесения в бюджет платы является следующий (очередной) срок уплаты.

- В случаях предоставления государством земельных участков во временное возмездное землепользование после последнего срока уплаты сроком уплаты в бюджет считается 20 число месяца, следующего за месяцем предоставления земельного участка.

- По окончании срока договора временного возмездного землепользования или его расторжения после начала налогового периода сумма платы, подлежащая внесению в бюджет за оставшийся срок, уплачивается не позднее пятнадцати дней со дня окончания срока действия договора.

- Суммы платы подлежат внесению в бюджет по месту нахождения земельных участков.

ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ

Для правильного налогообложения необходимо определить методологические особенности оценки земель. В развитии методологического обоснования экономической оценки земельных ресурсов можно выделить 4 концепции: концепция бесплатности природных благ; затратная; результативная и рентная концепции.

В современный рыночный период становления экономическая оценка приобретает все большую необходимость и актуальность. Сегодня нужно сохранить преемственность в экономической оценке земель, совершенствовать и развивать новые подходы и методы.

Интерес к методике оценки земель возродился, когда с начала 1996г. вступил в силу Указ Президента, имеющий силу закона «О земле».

Ставки платы за земли, утвержденные данным указом, были разработаны землеустроительной службой с использованием также и материалов 3-го тура оценки земель, но по упрощенной методике («Временная методика по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий», 1995г.). В основу установления ставок платы за землю сельскохозяйственного назначения положен способ капитализации расчетного дохода. При принятых в методике нормативах рентабельности (30%) и ставки капитализации (0,08) расчетный доход составляет 23% от нормативного валового продукта, а расчетная цена равна примерно трехкратному нормативному валовому продукту, исчисленному в мировых ценах.

Одними из недостатков данной методики являются отсутствие затрат на производство и использование на всех типах почв нормативной рентабельности (30%). Результаты анализа, проведенного ГосНПЦзем, свидетельствуют о больших степенях различий в показателях рентабельности производства севооборотных культур по областям республики: от 12% до 54%, таким образом, опровергая возможность использования единого норматива рентабельности.

Учитывая недостатки прошлого опыта, учеными была разработана «Методика расчета базовых ставок для определения оценочной стоимости сельскохозяйственных угодий» (2001г). Новые базовые ставки платы за землю сельхоз назначения представляют собой капитализированную земельную ренту и устанавливаются как фиксированные показатели по видам сельхозугодий, по типам почв дифференцированно для каждой административной области республики, уточнения базовых ставок платы за земли оцениваемого объекта применяются поправки, наложенные на конкретные условия. Так, на макроуровне учитывается земельная рента по местоположению, транспортной доступности к рынкам сбыта и снабжения. На микроуровне принимаются во внимание топографические условия: конфигурация и размер участка, экспозиция и крутизна склона, расчлененность рельефа, уровень инженерного оборудования территории, водоснабжение, культур-техническое состояние и другие факторы.

Точная оценка стоимости земли способствует правильному принятию решений в области землепользования как в государственном, так и в частном секторе. Экономисты зарубежных стран уже давно осознали, что устаревшие сведения по оценке стоимости земли приводят к неэффективному землепользованию и деградации земель. Поэтому оценку земель необходимо проводить каждые 5 лет. Периодическая переоценка, обновление сведений о себестоимости, реализационных ценах, урожайности - фактическими показателями, позволит землеустроительным органам вести постоянный контроль достоверности оценочной стоимости сельскохозяйственных угодий, а налоговым органам - быть уверенными в индексации налоговой нагрузки.

Анализ действующей системы налогообложения показывает, что введенные изменения в налоговое законодательство за последние годы существенно снизили налоговую нагрузку на сельскохозяйственные предприятия, однако сама эта система требует дальнейшего совершенствования.

Принимая во внимание низкие ставки платы за земельные ресурсы, предлагается установить новую модель определения налога на земли сельскохозяйственного назначения для всех юридических лиц по ставке 0,1% от оценочной стоимости

сельскохозяйственных угодий, что позволит повысить роль и влияние земельного налога на рациональное использование земельных ресурсов, будет препятствовать излишней концентрации земель у крупных землепользователей, обеспечит дополнительные поступления в бюджет.

Исчисление налога по ставке 0,1% от оценочной стоимости сельскохозяйственных угодий повлияет на выполнение функций налога в следующих направлениях:

- Позволит увеличить налоговые поступления в бюджет (фискальная функция);
- Будет способствовать:
 - интенсификации сельскохозяйственного производства, которая характеризуется эффективным использованием земельных ресурсов и получением более высоких объемов продукции с единицы земельной площади;
 - использованию почвозащитных технологий и воспроизводств почвенного плодородия;
 - проведению мелиоративных мероприятий, таких как залужение, внесение органических удобрений и т.д. (стимулирующая функция);

3. При росте земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения государство будет иметь дополнительную возможность предоставления налоговых льгот. Например, льготы для лиц, обрабатывающих малопродуктивные и удаленные участки земель, расширяющих площади под многолетними насаждениями и т.д. (регулирующая функция).

Таким образом, оценка стоимости земли является критическим элементом эффективной системы налогообложения. Она вносит свой вклад в правильность оценочной стоимости освоенных земельных участков и гарантирует, что каждый землевладелец заплатит свою справедливую долю налогов.

В настоящее время является общепризнанным, что нормативнообразующей базой земельного налогообложения являются данные оценки земель. Методологической основой оценки земли, как и других природных ресурсов, является дифференциальная рента. По нашему мнению, основным принципом, которым необходимо руководствоваться в подходах к оценке земель, служит рентная оценка в качестве базового элемента.

Результаты оценки земель используются прежде всего для регулирования рентных отношений. Рентные платежи и дотации не противоречат рыночным отношениям, а напротив, являются базовым элементом экономического механизма в развитых рыночных странах. Поэтому создание методологически обоснованной правовой базы регулирования ренты, в частности, нормативной цены земли, земельного налога и арендной платы за землю является неотложной задачей экономической науки. Оценка земель и платежи за землю.

К основным механизмам платного землепользования относятся: нормативная цена земли или кадастровая стоимость, рыночная стоимость земли, земельный налог, арендная плата, залоговая стоимость земельных участков и другие регуляторы рыночного оборота.

В странах с функционированием развитого земельного рынка используются нормативная и рыночная цены на землю. Нормативная, которая исчисляется на основе устойчивой информационной базы, применяется как стартовый уровень стоимости земли на рынке земельного оборота и для других целей, связанных с учетом стоимости земельных участков. Рыночная цена формируется под воздействием соотношения спроса и предложения. Как показывает мировой опыт, величина нормативной цены составляет, как правило, не менее 70% рыночной цены земельного участка.

В Республике Казахстан в качестве нормативной цены выступает кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка. На основе кадастровой стоимости исчисляется плата за возмездное предоставление (продажу) права частной собственности и за продажу права аренды на земельный участок, размер единого земельного налога для крестьянских (фермерских) хозяйств.

Анализ современных земельных отношений показывает, что ведущей мировой тенденцией является постоянное повышение ценности земли через девелопмент, проводимый на основе инвестиционных проектов.

Кадастровая оценка земель в республике Казахстан производится в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан и постановлением Правительства республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков». В соответствии с этим постановлением центральному уполномоченному органу по управлению земельными ресурсами поручено, на основании данных государственной статистики об общем уровне инфляции и результатов мониторинга земли, по мере необходимости вносить в Правительство страны предложения об уточнении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность.

В 2006 году по инициативе местных представительных и исполнительных органов Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами внесло в Правительство Республики Казахстан ряд предложений по уточнению базовых ставок платы за земельные участки в отдельных регионах и городах республики. Постановлением Правительства Республики Казахстан от 19 июля 2006 года № 690 «О внесении изменений и дополнения в постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890» базовая ставка платы за земельные участки в городе Актобе установлена в размере 800 тенге за 1 квадратный метр (вместо 137 тенге), а в городе Атырау - 741 тенге за 1 квадратный метр (вместо 123 тенге).

Рост экономики, инвестиций в производственное и жилищное строительство, повышение благосостояния населения и другие положительные факторы вызвали резкий спрос на земельные участки во всех городах республики, особенно в крупных промышленных центрах.

Результаты мониторинга рынка земли указывают на необходимость пересмотра базовых ставок платы и по другим городам.

Налогообложение земель в Казахстане в настоящее время осуществляется в соответствии с Кодексом Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет».

Согласно Налоговому кодексу, базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения устанавливаются в расчете на 1 гектар и дифференцируются по качеству почв. Исчисление единого земельного налога для крестьянских (фермерских) хозяйств производится в зависимости от кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка (0,1%).

Базовые налоговые ставки на земли населенных пунктов устанавливаются в расчете на один квадратный метр площади в зависимости от категории населенных пунктов. Базовые налоговые ставки на земли промышленности, расположенные вне населенных пунктов, устанавливаются в расчете на один гектар пропорционально баллам бонитета.

ОСОБЕННОСТИ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

В основе кадастровой оценки земли лежит нормативная оценка, которая определяет *нормативную цену* земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного плодородия, качества, типа почв, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Приоритетным при определении нормативной цены земли выступает потенциальный доход, т.е. доход, который может принести деятельность на определенном земельном участке. Нормативная цена земли вводится для обеспечения

экономического регулирования 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.

В свою очередь экономическая оценка земель подразделяется на *массовую кадастровую оценку* земельных участков, в результате которой определяются группы территорий с примерно одинаковыми стоимостными показателями, *нормативную*, определяющую определенный тип почв и качество земель, и *рыночную* стоимость единичного земельного участка.

Целью *кадастровой оценки* является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков и т.п.) по оценочным зонам в зависимости от их целевого назначения и вида разрешенного использования путем дифференциации их стоимости, а также на основе проведения массовой оценки определенной категории земель (земли сельскохозяйственного назначения) для нормативно-информационного обеспечения и регулирования земельных отношений собственников, землевладельцев и землепользователей с государством по поводу использования предоставленных им земель и платы за землю.

Результатом кадастровой оценки является *кадастровая стоимость* конкретного земельного участка, которая определяется на основе нормативной цены и применения поправочных коэффициентов к ним: на местоположение, уклон местности, мелиоративное состояние, удаленность от объектов инфраструктуры и др., что позволяет использовать ее при выкупе земель у государства и в системе земельного налогообложения. Этот механизм применяется в Республике Казахстан.

Основой определения стоимости конкретных земельных участков на вторичном рынке служат рыночные цены. Рыночные цены на земельные участки формируются в процессе взаимодействия спроса и предложения. Рыночная стоимость земельного участка - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, Целью рыночной оценки является определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Опыт кадастровой оценки земель стран ближнего зарубежья показывает, что при наличии рынка земли используются рыночные цены на землю, при его отсутствии – нормативный метод оценки.

Законодательством Республики Казахстан не предусмотрена унифицированная стоимостная оценка для системы налогообложения, поэтому применяются для различных механизмов три вида стоимостных показателей для оценки стоимости земельных участков: нормативная, кадастровая и рыночная. Сохранение такого механизма в Казахстане на длительный период в условиях частной собственности на сельскохозяйственные земли требует корректировки базовых ставок либо определения кадастровой стоимости на основе учета рыночных составляющих ренты (местоположения, качественного состава почв, удаленности от рынков сбыта и др. факторов).