

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

И.В. БУДАГОВ, Э.В. КРАВЧЕНКО

*Кубанский государственный технологический университет,
350072, Российская Федерация, г., Краснодар, ул. Московская, 2,
электронная почта: ivan_budagov@mail.ru*

Система налогообложения ренты – это мощный рычаг управления всем земельно-имущественным комплексом города. Важнейшим условием реализации данного мероприятия является объективность определения налогообложения земельной ренты, порядка и механизма перераспределения полученных средств. В предлагаемой статье рассмотрены мероприятия по совершенствованию механизма перераспределения земельной ренты.

Ключевые слова: земельная рента, перераспределение земельной ренты, экономический механизм перераспределения.

Определение одного из особых свойств земли гласит, что земля является пространственным базисом для бытия человека. В условиях рыночной экономики земля при умелом использовании может служить базисом для финансовой системы города, его финансовой самодостаточности и независимости. Основой формирования финансовой системы являются земельные платежи, а точнее использование земельной ренты для общественных целей.

Важнейшим условием реализации данного мероприятия является объективность определения налогообложения земельной ренты, порядка и механизма перераспределения полученных средств. Следует учитывать, что система налогообложения ренты – это мощный рычаг управления всем земельно-имущественным комплексом города. Рассмотрим несколько вариантов влияния земельных рентных платежей на развитие городской инфраструктуры:

- извлечение земельного налога подразумевает наличие частной собственности на этот земельный участок. Поскольку существует земельная частная собственность то городские власти лишены возможности влиять на собственника участка, с целью изменения целевого характера земельного

участка. Аренда земельного участка наоборот не дает возможности пользователю участка быть уверенным в стабильности своего правового положения после окончания срока действия договора. Как следствие арендатор будет стараться, получить со своего земельного участка доход, больше не заботясь о дальнейшем состоянии земельного участка. В свою очередь земельный рентный платеж будет более устойчивым доходом, обеспечивающим равномерные поступления в бюджет в этом отношении, не нарушается принцип соответствия обложения платежеспособности плательщика. Переход к обложению земельной ренты позволит методологически перейти к определению качественных показателей земли, что существенно упростит систему существующих расчетов определения ставок земельного налога и арендной платы. Это вынудит производителя, получающего доход ниже среднего, изменить методы хозяйствования и работать так, чтобы выплачивать установленные платежи. С точки зрения эффективности использования земельных ресурсов нет никаких оснований, предоставлять налоговые льготы тем, кто не может получать научнообоснованную ренту с данного участка;

- четкая, грамотно построенная, обоснованная система налогообложения земель послужит отправной точкой для формирования привлекательного инвестиционного климата для производителей. Важнейшим критерием для привлечения инвестора является его уверенность в стабильности налогообложения бизнеса [1, С. 143-144].

Безусловной целью земельно-имущественной политики органов местного самоуправления должно стать обеспечение полноценной интеграции земельных отношений в систему экономической реформы местного самоуправления, через разработку новых подходов к установлению принципов определения размеров земельной ренты и земельных платежей, их консолидации в бюджеты всех уровней и целевого расходования. Цель земельной политики органов местного самоуправления состоит, в том, чтобы вся его территория и основанная на недвижимость использовались рационально. А. Смит писал, что земельная

рента и рента природных ресурсов являются оптимальным источником для финансирования государственного сектора в условиях рыночной экономики. Обеспечение такого финансирования, возможно при соблюдении ряда положений:

- не допускать приватизации земельной ренты;
- приватизировать лишь право на использование земли.

Городская реформа невозможна без повышения роли поступлений от земельных платежей. Но дело не только в повышении поступлений, но и в повышении эффективности расходования этих поступлений на развитие инфраструктуры, системы улучшений городских земель, создающих более привлекательные условия для привлечения инвестиций.

Базой для определения ставок земельного налога и арендной платы должна стать рента, с помощью, которой предстоит делить кадастровую стоимость земельного участка и его нормативную цену.

Мы предлагаем отойти от спора, – что облагать: труд или потребление, а сконцентрировать внимание на проблеме обложения земельной ренты, как источника прибыли возникающего вследствие пользования природным ресурсом [2, С. 44-45].

Действующие в настоящее время ставки по валютным кредитам составляют 12-25%. Таким образом, величина экономически обоснованной ставки арендной платы должна находиться в этом же диапазоне. Так, в зависимости от установления экономически обоснованных ставок арендной платы увеличение поступления в бюджеты всех уровней может составить от 400 до 1000%, органы местного самоуправления посредством использования дифференцированных ставок земельного налога (в пределах от 0,1 до 2%) и ставок арендной платы (от 0,1 до 25%) может регулировать развитие земельных отношений в поселении. В ряде развитых стран мира уровень земельных рентных платежей составляет 45% и является основным источником формирования местных бюджетов.

Земельные рентные платежи на основе кадастровой оценки земель являются наиболее стабильными, обеспечивающими равномерные поступления в бюджет. Земельный рентный платеж имеет две ярко выраженные особенности. Во-первых, он не нарушает принцип платежеспособности землевладельца. Во-вторых, если доход землевладельца ниже, чем рента, которую можно получать от участка данного качества и местоположения, то городские власти получают дополнительный экономический рычаг воздействия: либо изменяя методы хозяйствования и получая расчетный размер ренты. Либо уступай место другому землепользователю.

Через установление земельных рентных платежей городская администрация получает вполне законный и экономически обоснованный рычаг воздействия на структуру землепользования не обращая внимание на правовую форму землепользования, может регулировать поступление платежей в бюджет.

В настоящее время ведется спор о том, какие должны быть земельные платежи. В.А. Прорвич предлагает теорию компенсационных платежей. По его мнению, земельный участок является частью земельно-имущественного комплекса и поэтому должен обеспечивать определенную долю амортизационных средств на содержание городской инфраструктуры.

Совершенствование экономического механизма мы предлагаем вести по следующим направлениям:

- совершенствование законодательной базы;
- совершенствование учета факторов рентообразования;
- совершенствование методов определения земельной ренты;
- совершенствование методов изъятия ренты;
- совершенствование методов перераспределения земельной ренты.

Нормативное обеспечение такого явления, как земельная рента практически отсутствует. Складывается парадоксальная ситуация. С одной стороны, земельная рента заложена в алгоритм государственной кадастровой оценки земель, часть ренты изымается через земельный налог. С другой же

стороны в гражданском, земельном кодексах нет официально закреплённой категории земельная рента, нет юридического обоснования проявления для данной категории, ни один федеральный закон не регулирует процесс рентообразования. Даже общество спорит, есть ли рента или это ложная социально-экономическая категория. Де-факто земельная рента есть, де-юре нет.

Проанализировав существующую ситуацию в нормативном обеспечении процесса рентообразования нами предложены, следующие действия, позволяющие совершенствовать экономический механизм рентообразования:

- в гражданском кодексе закрепить категорию земельная рента и существование земельной ренты, как объективной экономической категории. Указать, что земельная рента является базой для налогообложения и исчисления всех видов платежей за недвижимость;

- в налоговом кодексе внести поправку, что земельная рента является базой для налогообложения и исчисления всех видов платежей за недвижимость. Индексация ставок земельных платежей производится один раз в пять лет после проведения очередного тура кадастровой оценки. В результате, которого устанавливаются величины объективных показателей рентообразования - местоположения, качества земель, плодородия. Величина налогообложения устанавливается в процентном соотношении к величине земельной ренты;

- в земельном кодексе дать следующее официальное определение земельной ренты: Земельная рента – это экономические отношения по поводу величины характеризующей размер дохода от использования земельных ресурсов и обусловленного совокупностью трех природных факторов - местоположения, технологических свойств, плодородия земельного участка;

- с точки зрения эффективности использования земельных ресурсов нет никаких оснований, предоставлять налоговые льготы тем, кто не может получать научно-обоснованную ренту сданного участка. Поэтому необходимо существенно уменьшить количество льготников по уплате земельных

платежей. В статье 12 ФЗ «О плате за землю» указано 25 категорий льготных налогоплательщиков [3].

Изучая состояние факторов рентообразования в городе Краснодаре: местоположения, плодородия, технологических качеств, земельного фонда, земель сельскохозяйственного назначения нами был внесен ряд предложений, позволяющих совершенствовать состояние факторов с целью увеличения размеров рентного дохода.

Изъятие земель сельскохозяйственного назначения. Земли сельскохозяйственного назначения являются наиболее ценными, как со стороны технологических качеств, так и со стороны налогообложения. Нами было установлено, что изымаемые сельскохозяйственные земли в период с 1996-2002 годы могли бы принести порядка 44 млн. рублей дополнительного дохода.

На основании этого изъятие земель сельскохозяйственного назначения должно производиться в исключительных случаях, когда просчитаны все варианты использования. В основу такого выбора должно быть положено предполагаемое получение рентного дохода. Тем более организационно-планировочная структура города позволяет изымать дополнительные участки земель внутри сложившейся застройки (до 65-70% территории города заняты под неэффективное использование).

Совершенствование пространственной структуры. Установленная зависимость показывает, что показатель местоположения – среднеэквивалентное расстояние при переходе среднего значения по городу в 20 км, приводит к отрицательному рентному доходу. Мы предлагаем произвести равноценный обмен территориями между г. Краснодаром и административными районами Краснодарского края с таким расчетом, чтобы привести административную границу к радиусу близкому 20 км. Приведя границу к такому показателю можно минимизировать отрицательный рентный доход по местоположению. Источником для такого обмена являются участки в

восточной (среднеэквивалентное расстояние 24 км) и северной частях (среднеэквивалентное расстояние 10,7 км) города.

Совершенствование качественных свойств почв. Индекс технологических свойств предусматривает, чем ближе показатель к среднему значению, тем ниже рентный доход. Приближение индекса технологических свойств к единице, а тем самым и увеличивая рентный доход возможно за счет проведения комплекса агротехнических и культурно-технических мероприятий.

Мы предлагаем следующие виды мероприятий:

- приведение контурности земельных участков к оптимальному прямоугольнику, квадрат), через перепланировку пространственной организации;

- снижение коэффициента каменистости через расчистку земель;

- повышение балла бонитета почв, через оптимизированную систему удобрения почв и агротехнических мероприятий [4].

При изучении технологической схемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения мы рекомендуем обратить внимание на совершенствование следующих положений технологической схемы кадастровой оценки земель:

- абсолютный рентный доход определяется, как величина рентного дохода, не зависящая от местоположения, качества и плодородия почв. В других источниках абсолютный рентный доход выводится, как стоимость права собственности. Согласно Правилам и методических указаний по ведению государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения абсолютный рентный доход установлен в размере 12 рублей с гектара. При анализе нормативной, методической литературы нами не установлено ни причин, ни расчета величины абсолютного рентного дохода в нынешнем виде. Мы предлагаем считать, что абсолютный рентный доход – это нормативная величина, устанавливающая минимальный уровень дохода с единицы площади земельного участка вне зависимости от его характеристик, то есть эта сумма, которую участок будет приносить при любом характере использования.

Принимая во внимание ст.525 Налогового Кодекса РФ и проект закона о налогообложении величину абсолютного рентного дохода, предлагаем считать в размере 1% от рентного дохода средних земель (средних по рентному доходу земель) установленных по результатам кадастровой оценки земель 2001 года.

Изучив и проанализировав сложившуюся систему налогообложения земельной ренты, мы предлагаем следующие пути совершенствования изъятия земельной ренты:

- сохранить существующие способы изъятия земельной ренты: земельный налог, арендную плату, нормативную цену;

- «привязать» ставки вышеуказанных величин к размеру – 1% от «кадастровой стоимости земель (по материалам кадастровой оценки земель 2001 года);

- индексацию ставок земельного налога, арендной платы, нормативной цены земли производить один раз в пять лет после проведения очередного тура кадастровой оценки земель.

Как было отмечено раньше существующая система перераспределения земельной ренты, оставляет в распоряжении органов местного самоуправления незначительные суммы (не больше 10000 рублей от суммы земельной ренты за сельскохозяйственные земли)[5].

Нами предлагается следующая схема распределения собранных сумм земельных платежей и как следствие сумм земельной ренты:

- каждое муниципальное образование оставляет у себя 75% собранных сумм земельных платежей, остальные 25% передается в краевой бюджет.

- все земельные платежи, аккумулированные в краевой бюджет, также делятся в пропорции: 75% остается в крае, 25% перечисляется в бюджет Федерации.

Предлагаемая схема распределения сумм земельной ренты, предусматривает оставлять в бюджете города 75% собранной земельной ренты. Согласно нашим расчетам, в денежном выражении, эта сумма составит 623 тыс.

руб. данная сумма составит 20% от бюджета города. Эта величина является нижним порогом, принятым при формировании городских бюджетов в мире.

ЛИТЕРАТУРА

1. Будагов И.В. Земельная рента: механизм образования, распределения и изъятия (на примере агропромышленного комплекса г. Краснодара): дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05, - Краснодар, 2004. – 198 с.

2. Хахук Б.А. Организационно-экономический механизм формирования и распределения земельной ренты в сельском хозяйстве: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05, - Майкоп, 2011. – 196 с.

3. Демьянович И.В., Зелинская М.В., Ащеулов А.В., и др. Опыт реформирования экономической, социальной и инновационно-технической систем управления предприятий и отраслей // Под ред. Бондаренко В.В. Монография. Пензенская государственная сельскохозяйственная академия, г. Пенза, 2010, - 302 с.

4. Совершенствование системы налогообложения земельной ренты в поселениях // Будагов И.В., Кравченко Э.В. Актуальные проблемы современной науки. Всероссийская научно-практическая конференция. Кузнецкий институт информационных и управленческих технологий. г. Кузнецк, 2005. С. 21-23.

5. К вопросу о методах определения величины земельной ренты для поселений // Будагов И.В., Кравченко Э.В. Актуальные проблемы современного дорожного строительства и хозяйства. Всероссийская научно-практическая конференция. Вологодский государственный технический университет. г. Вологда, 2002. С.14-15.

REFERENCES

1. Budagov I.V. Zemelnaya renta: mekhanizm obrazovaniya, raspredeleniya i izyatiya (na primere agropromyshlennogo kompleksa g. Krasnodara): dis. ... kand. ekon. nauk: 08.00.05, - Krasnodar, 2004. – 198 s.

2. Khakhuk B.A. Organizatsionno-ekonomicheskiy mekhanizm formirovaniya i raspredeleniya zemelnoy renty v selskom khozyaystve: dis. ... kand. ekon. nauk: 08.00.05, - Maykop, 2011. – 196 s.

3. Demyanovich I.V., Zelinskaya M.V., Ashcheulov A.V., i dr. Opyt reformirovaniya ekonomicheskoy, sotsialnoy i innovatsionno-tekhnicheskoy sistem upravleniya predpriyatiy i otrasley // Pod red. Bondarenko V.V. Monografiya. Penzenskaya gosudarstvennaya selskokhozyaystvennaya akademiya, g. Penza, 2010, - 302 s.

4. Sovershenstvovanie sistemy nalogooblozheniya zemelnoy renty v poseleniyakh // Budagov I.V., Kravchenko E.V. Aktualnye problemy sovremennoy nauki. Vserossiyskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya. Kuznetskiy institut informatsionnykh i upravlencheskikh tekhnologiy. g. Kuznetsk, 2005. S. 21-23.

5. K voprosu o metodakh opredeleniya velichiny zemelnoy renty dlya poseleniy // Budagov I.V., Kravchenko E.V. Aktualnye problemy sovremennogo dorozhnogo stroitelstva i khozyaystva. Vserossiyskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya. Vologodskiy gosudarstvennyy tekhnicheskiy universitet. g. Vologda, 2002. S.14-15.

*IMPROVEMENT OF THE ECONOMIC MECHANISM
OF REDISTRIBUTION OF LAND RENT*

I. V. BUDAGOV, E. V. KRAVCHENKO

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072;
e-mail: ivan_budagov@mail.ru*

The system of taxation of rents is a powerful lever of control all land and property complex in the city. The most important condition for the implementation of this event is the objectivity of determining the taxation of land rents, order and mechanism of redistribution of funds received. This article deals with measures to improve the mechanism for land rent redistribution.

Key words: land rent, land rent redistribution, economic mechanism of redistribution.