

УДК 332(476)

**Предложения по использованию результатов
кадастровой оценки земель населенных пунктов
в Республике Беларусь**

Березовская О.Л.

ГУП «Национальное кадастровое агентство»

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.09.2002 г. № 1322 «О проведении оценки земель населенных пунктов» определено, что в 2004 году должна быть завершена кадастровая оценка земель всех населенных пунктов страны. По состоянию на начало 2004 года кадастровая оценка земель проведена в 38 из 211 городах и 349 сельских населенных пунктах Минского района.

Основной целью кадастровой оценки является формирование базы налогообложения земельных участков. Известно, что в идеале система налогообложения должна нести в себе три функции: фискальную - обеспечивать необходимый уровень поступлений в бюджет, стимулирующую - способствовать развитию экономики, и социальную - обеспечивать выполнение принципа социальной справедливости и поддерживать группы населения с низкими доходами (пенсионеры, учащиеся, инвалиды).

Анализ существующей системы налогообложения земли показал, что она не выполняет свою стимулирующую функцию, поскольку не учитывает выгодность места размещения земельных участков, поэтому не стимулирует неэффективных землепользователей передавать земельный ресурс тем, кто в состоянии его использовать с большей выгодой. Выходом из создавшегося положения является переход к исчислению земельного налога на основе кадастровой стоимости участка.

Проведенные расчеты позволили определить минимальный размер ставок земельного налога, исчисляемого в процентном отношении от кадастровой стоимости земельного участка для различных категорий городов и вариантов функционального использования земель. Примеры расчетных значений ставок земельного налога для г. Брест и г. Орша представлены ниже в табл. 1.

Таблица 1

Ставки земельного налога исчисляемого на основе кадастровой стоимости (%)

Город	Жилая застройка		Производственная застройка	Общественный центр
	усадебная	многоквартирная		
г. Брест	0,42 %	0,31 %	3,30 %	1,60 %
г. Орша	1,14 %	4,86 %	10,76 %	4,28 %
Соотношение	2,71	15,68	3,26	2,68

Из таблицы 1 видно, что ставки по одинаковым видам использования земель в г. Брест и г. Орша различаются в 2,68-3,26 раза, а в зонах жилой многоквартирной застройки в 15,68 раза. Подобная картина наблюдается и в других городах.

Рекомендации по установлению размеров ставок земельного налога: 1) размеры ставок земельного налога необходимо устанавливать в процентном отношении от кадастровой стоимости земель для каждого города в отдельности; 2) в пределах каждого города ставки земельного налога необходимо устанавливать в зависимости от функционального использования земель; 3) для учета уровня инфляции в периодах между переоценками необходимо предусмотреть ежегодный пересчет кадастровой стоимости в рублевый эквивалент по курсу Национального банка Республики Беларусь; 4) для сохранения льготной категории налогоплательщиков (социальная функция), в целях компенсации потерь земельной ренты необходимо установить более высокие ставки налога для основной категории налогоплательщиков.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17.12.2002 г. № 1763 утверждено «Положение о порядке организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков». Поскольку указанным документом не определено, что является объектом аукциона, то в качестве начальной цены могут выступать как право аренды земельного участка, так и годовые арендные платежи за него.

В Республике Беларусь методики по определению размеров арендной платы и стоимости права аренды земельных участков отсутствуют. Однако эта задача успешно может быть решена путем применения известного в мировой практике доходного

подхода, в основе которого лежит принцип ожидания, подразумевающий установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены от владения земельным участком в будущем. Размер годовой арендной платы может быть определен на основе метода прямой капитализации по формуле:

$$A = C_k \times R_L, \quad (1)$$

где A – годовая арендная плата за земельный участок, у.е.;
 C_k – кадастровая стоимость земельного участка, у.е.;
 R_L – коэффициент капитализации для земли.

Базовая формула наиболее распространенного метода, используемого для расчета стоимости прав аренды (прав арендатора), имеет следующий вид:

$$C_{ПА} = \sum_{j=1}^n \frac{(A_p - A_k)_j}{(1+i)^j}, \quad (2)$$

где $C_{ПА}$ – стоимость права аренды (права арендатора);
 A_p – рыночный уровень арендной платы за пользование земельным участком. Может определяться по формуле (1);
 A_k – контрактный уровень арендной платы за пользование земельным участком (по договору аренды);
 i – ставка дисконта;
 j – номер периода;
 n – количество периодов расчета.

Из формулы (2) следует: 1) если $A_p > A_k$, то часть ренты, приносимой земельным участком, получает арендатор и стоимость прав арендатора является величиной положительной; 2) если $A_p = A_k$, то всю ренту получает собственник земельного участка и стоимость прав арендатора равна нулю; 3) если $A_p < A_k$, то часть дохода создаваемого привлеченными к земле факторами производства (например, зданиями) получает не собственник здания, а собственник земельного участка и возникает отрицательная стоимость прав арендатора.

Таким образом, результаты кадастровой оценки могут быть использованы для формирования базы налогообложения земельных участков; определения в качестве начальной цены на аукционах стоимости прав аренды земельных участков и размеров арендной платы за них на основе доходного подхода.