

№ 11. – С. 3-5.

9. Мозоль, А.В. Экономическая оценка производственного потенциала сельскохозяйственных предприятий / А.В. Мозоль / Аграрная экономика. – 2006. - № 1. – С. 13–15.

УДК 338.436.33

## РЕНТА И ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ: СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА

**А.В. Мозоль**

УО «Белорусский государственный экономический университет»,  
г. Минск, Республика Беларусь

(Поступила в редакцию 31.05.2010 г.)

***Аннотация.** В обеспечении устойчивого развития агропромышленного производства существенную роль играют механизмы объективной оценки величины и эффективности использования производственных ресурсов. Особая значимость в этом процессе отводится земельным угодьям как основному фактору производства в сельском хозяйстве. На основе детального изучения отечественного и зарубежного опыта определения стоимости и цены сельскохозяйственных земель как основы для определения платежей в системе землепользования, в статье используется авторский подход к стоимостной оценке земельных ресурсов, основанный на соотношении спроса и предложения на продукцию сельского хозяйства и на доходности аграрного производства в зависимости от влияния ряда внутренних и внешних факторов. На основе данного методологического подхода определены принципы расчета налоговых изъятий за пользование сельскохозяйственными угодьями в зависимости от различных природных и социально-экономических факторов в стратегической перспективе. В статье на основании практических расчетов предложены методические подходы по совершенствованию расчетов рентного дохода и ставок земельного налога, что позволит стимулировать рациональное землепользование и охрану земель сельскохозяйственного фонда, а также будет способствовать выравниванию социально-экономических условий хозяйствования на землях.*

***Summary.** In maintenance of a sustainable development agroindustrial production the essential role is played by mechanisms of the impartial assessment size and productivity operating resources. The special importance in this process is taken away to ground grounds as to a production major factor in agriculture. On the basis detailed studying of domestic and foreign experience fixing value and the price of farmlands as bases for definition of payments in land tenure system, in the article the author's approach to a cost estimate of the ground resources, based on a supply and demand parity on production of agriculture and on yield of agrarian production depending on influence of some internal and external factors is used. On the basis of the given methodological approach principles of account tax exemptions for use of agricultural grounds depending on various natural and socio-economic factors in strategic prospect are advanced. In the article on the basis of practical accounts methodical approaches on perfection of accounts of the unearned income and land charges rates that will allow to stimulate rational land tenure and protection of the earths of agricultural fund are offered, and also will promote alignment of social and economic conditions of managing on the earths.*

**Введение.** Основная функция платности на землю на современном

этапе состоит в стимулировании рационального использования всех земель как сельскохозяйственного назначения, так и городских, находящихся под военными объектами и т.д. Ставки земельного налога, с одной стороны, целесообразно устанавливать на таком уровне, чтобы поддерживать достаточную заинтересованность хозяйств в рациональном использовании земли, с другой – не подрывать заинтересованность в рациональном использовании земель. Согласование этих двух противоречивых задач и есть главная проблема при решении вопроса о величине ставок земельного налога [1].

Налоговая система в сельском хозяйстве должна быть органически привязана к различиям в доходах в форме земельной ренты, связанной с качеством и местоположением земельных участков, эффективностью добавочных вложений в землю, а также исключительно благоприятными условиями производства отдельных видов продовольственных товаров. Это значит, что налоговую систему необходимо применять гибко, дифференцированно по строго объективным критериям и фиксировать на определенный период в соответствии с такими критериями. В связи с этим особую актуальность в настоящее время имеет научно обоснованное, объективное определение размера земельного налога, который должен представлять собой конкретную форму изъятия и перераспределения рентного дохода.

**Цель работы:** разработать и обосновать методические подходы к совершенствованию расчетов рентного дохода и ставок земельного налога, стимулирующих рациональное землепользование и охрану земель сельскохозяйственного фонда, а также будет способствовать выравниванию социально-экономических условий хозяйствования на землях. В настоящее время в отечественной науке и практике не выработан единый подход к стоимостной оценке сельскохозяйственных земель как основному базовому показателю при расчете земельного налога, что обусловлено использованием различных методов и методик при ее определении. Вследствие этого, в трудах аграрных экономистов величина стоимостной оценки 1 га земли в сельском хозяйстве существенно колеблется, что влечет за собой различные оценки ресурсообеспеченности и результативности сельскохозяйственного производства. Возникает необходимость разработать объективные, наиболее приемлемые в современных условиях подходы к стоимостной оценке важнейшего аграрного ресурса. Методическое обеспечение данного процесса, а также обоснование стратегических направлений повышения доходности аграрных предприятий явились целью данной работы.

**Материал и методика исследований.** Методическую основу исследования составляют общенаучные и диалектические методы позна-

ния: экономико-статистический, монографический, расчетно-конструктивный, группировки и сравнения, экономико-математический, анализ и синтез. Информационную базу исследования составили материалы Министерства статистики и анализа и Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь, годовые отчеты сельскохозяйственных предприятий, труды известных отечественных и зарубежных экономистов, научные публикации отечественной и зарубежной печати. Обработка статистических материалов проводилась на ПЭВМ при помощи специальных программ.

**Результаты исследований и их обсуждение.** Отправным пунктом расчета ренты являются предельные земли, на которых при данном соотношении цен и затрат не возмещаются или только возмещаются затраты на возделывание культуры (производство продукции). Для их определения в данном исследовании использовано различие почвенного плодородия (гумуса) и его влияние на урожайность зерновых культур при неизменном содержании в почве фосфора и калия. Показатель наличия гумуса в почве относительно стабилен и, кроме того, характеристика его процентного содержания имеется в каждом хозяйстве в агрохимической карте в разрезе рабочих участков. Но учет урожайности культур по участкам, как правило, не ведется. Поэтому целесообразно применять расчетную урожайность по среднему содержанию гумуса в почве.

Данный метод применим для всех форм собственности на сельскохозяйственные угодья. Алгоритм расчета ренты ( $Dp$ ) можно выразить, используя следующие формулы:

$$Dp = (Cp - Cn) * Un, \quad (1)$$

где  $Cp$  – средневзвешенная (по видам культур и каналам реализации) цена продажи основной продукции на дату проведения расчетов, долл./т;

$Cn$  – индивидуальная цена производства, долл./т;

$Un$  – урожайность нормативная, ц/га.

Индивидуальную цену производства ( $Cn$ ) можно рассчитать как:

$$Cn = Cn * Pn, \quad (2)$$

где  $Cn$  – нормативная себестоимость продукции, долл.;

$Pn$  – норматив рентабельности (1,35).

Расчеты показывают, что применительно к условиям Беларуси предельными землями являются почвы с содержанием гумуса ниже 2,0%, поскольку они имеют отрицательную земельную ренту, а рентаобразующими – с содержанием гумуса 2,2 % и выше (таблица).

Таблица – Определение предельных и рентообразующих земель

Содержание в почве питательных веществ			Урожайность, ц/га	Чистый доход, долл./га	Рента, долл./га	Цена земли, долл./га	Налог, долл./га
гумус, %	фосфор, мг/кг	калий, мг/кг					
1,8	180	180	16	10	-28	200	2
1,9	180	180	18	30	-8	300	3
2,0	180	180	20	40	2	500	5
2,2	180	180	25	80	42	1400	42
2,4	180	180	30	120	80	2400	80
2,6	180	180	35	150	112	3400	112

*Источник: данные научных исследований БелНИИПА (Богдевич И.М., Лана В.В., Очковская Л.В.), [4, 5], расчеты автора.*

Из данных таблицы следует вывод, что предельными землями для условий республики являются те, содержание гумуса в которых менее 2,0%. На этих землях рента отрицательная. Тем не менее в Российской Федерации, к примеру, для нерентоносных земель устанавливается рентный доход в размере 396 российских рублей, что, в зависимости от валютного курса, равняется 12-14 долларам США.

Рентообразующие земельные угодья при всех равных условиях образуются только при 2,2%-ном содержании гумуса в почве. При содержании гумуса в почве 2,2% и более величина налоговых изъятий при действующих ценах на обслуживание производства и реализацию продукции сельского хозяйства не может быть выше 3% от цены земли, что и подтверждают расчеты:

$$D_p = (190 - 110 * 1,35) = 42 \text{ долл./га}, 42 * 100 / 1400 = 3 \%$$

Кроме того, во многих отечественных методиках расчета стоимости земли [2, 3] принят срок капитализации, равный 33 годам, что свидетельствует о величине принятого ссудного процента (кредитной ставки) в размере 3% годовых.

Учитывая вышеизложенное, предлагается установить налог на землю для предельных земель в размере 1% от цены земли, для рентообразующих – в размере 3% от цены земли. При этом размер налога должен устанавливаться непосредственно для каждого предприятия в отдельности или для групп хозяйств, имеющих одинаковые или схожие условия хозяйствования с учетом ряда факторов, влияющих на его величину. Для объективной оценки ренты необходимо вводить поправочные коэффициенты к стоимости земли и величинам земельного

налога. Наибольший вклад в эти значения вносит удаленность участков от рынков сбыта товарной продукции. Для учета этого обстоятельства вводятся поправочные коэффициенты, учитывающие удаленность участка от районного центра ( $K_1$ ) и близлежащего районного центра от областного ( $K_2$ ):

$$K_1 = \frac{P_y}{P_p}; \quad (3)$$

где  $P_y$  – удаленность данного земельного участка от районного центра (км);

$P_p$  – среднерайонная удаленность хозяйств от районного центра (км).

$$K_2 = \frac{P_{po}}{\bar{P}_{po}}, \quad (4)$$

где  $P_{po}$  – удаленность районного центра от областного (км);

$\bar{P}_{po}$  – среднеобластная удаленность районных центров от областного (км).

Помимо удаленности участков от рынков сбыта, значительный вклад в величину стоимости земли и земельного налога вносит обеспеченность районов дорожной сетью. Для учета этого обстоятельства предлагается ввести дорожный коэффициент ( $K_3$ ), равный общей протяженности дорожной сети (км) на каждые 100 кв. км территории. Отношение среднего по району значения этого коэффициента ( $D_p$ ) к его среднеобластному значению ( $D_o$ ) дает поправочный коэффициент, учитывающий вклад развитости дорожной сети в величину стоимостной оценки земли и земельного налога:

$$K_3 = \frac{D_p}{D_o}. \quad (5)$$

При определении стоимости земли (или величины земельного налога) необходимо учитывать и количество сельскохозяйственных земель, приходящееся на душу населения в данном районе, иначе говоря, необходимо ввести понятие коэффициента землеобеспеченности:

$$K_4 = \frac{Z_p}{Z_o}, \quad (6)$$

где  $Z_p$  - землеобеспеченность в данном районе (га/чел);

$Z_o$  - среднеобластная землеобеспеченность (га/чел).

Для стимуляции расширенного воспроизводства почвенного плодородия и предупреждения его необоснованного снижения предлагается ввести коэффициент экологической эффективности использования плодородия почв:

$$K_5 = \frac{B_1}{B_0}, \quad (7)$$

где  $B_0$  - исходное плодородие при получении земельного участка (балл);

$B_1$  - плодородие при последующем туре оценки земель (балл).

При расчете земельного налога необходимо при каждом последующем туре оценочных исследований сельскохозяйственных земель полученную ставку корректировать на величину  $K_5$ . Тогда в конечном итоге для исчисления стоимости земель сельскохозяйственного назначения и величины земельного налога необходимо учитывать поправочные коэффициенты: месторасположения земельных участков; дорожный коэффициент; коэффициент землеобеспеченности; коэффициент экологической эффективности.

**Заключение.** Согласно расчетам, стоимостная оценка 1 га сельскохозяйственных угодий по предлагаемой методике в 2,5 – 5,4 раза меньше стоимостной оценки сельскохозяйственной земли, учитываемой по методикам отечественными учеными-аграриями в настоящее время [6, 7, 8].

Данный подход к определению коэффициентов корректировки стоимости сельскохозяйственных угодий и, соответственно, ставок земельного налога, позволяет значительно раздифференцировать по цене почвы одинакового плодородия в зависимости от социально-экономических и географических факторов. Он позволит стимулировать рациональное землепользование и охрану земель сельскохозяйственного фонда, а также будет способствовать выравниванию социально-экономических условий хозяйствования отечественных производителей аграрной продукции.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Мозоль, А.В. Платность землепользования и налоги / А.В. Мозоль / Агрэкономика, 2004. – №3. – С. 7-8.

2. Мозоль, А.В. Зарубежный и отечественный опыт стоимостной оценки земли / Мозоль А.В. / Агроэкономика, 2004. – № 4. – С. 21- 24.

3. Производственный потенциал села и его оценка / П.В. Лещиловский [и др.]. – Мн.: БГЭУ, 2000. – 42 с.

4. Лещиловский, П.В. Теоретические и практические особенности налогообложения земельных ресурсов в современных условиях / П.В. Лещиловский, А.В. Мозоль – Эко-вест, 2003 – № 4. – С. 668- 684.

5. Скоропанов, С.Г. Земельная реформа и ее последствия / С.Г. Скоропанов – Минск: БелНИИАЭ, 1995. – 89 с.

6. Гусаков, В., Научные основы совершенствования действующего механизма хозяйствования АПК / В. Гусаков, В. Бельский / Аграрная экономика, 2007. – № 1. – С. 2-21.

7. Эколого-экономические нормативы эффективного использования разнокачественных земель сельскохозяйственного назначения / Гусаков В.Г. [и др.]. – Минск: Институт аграрной экономики НАН Беларуси, 2003. – 72 с.

8. Экономика предприятий и отраслей АПК / Под ред. П.В. Лещиловского, В.С. Тонковича, Л.Ф. Догиля. – Минск: БГЭУ, 2001. – 264 с.

УДК:631.162:658.155(498.3)

## ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Д.М. Пармакли<sup>1</sup>, В.И. Высокоморный<sup>2</sup>

<sup>1</sup> – Кагульский государственный университет им. Хашдеу,  
Республика Молдова;

<sup>1</sup> – УО «Гродненский государственный аграрный университет»,  
г. Гродно, Республика Беларусь

(Поступила в редакцию 04.06.2010 г.)

***Аннотация.** Дана оценка современного состояния эффективности использования земли, обоснована математическая связь между себестоимостью и урожайностью продукции. В работе приводится ряд формул, позволяющих определить прибыль в расчете на 1 ц продукции и 1 га земли, а также прирост прибыли за счет роста урожайности. Дана методика расчетов предельной прибыли, размера урожайности, обеспечивающего заданный уровень рентабельности продукции.*

***Summary.** The article gives an evaluation of modern efficiency of land exploitation and explains the mathematical link between the production cost and the crop yield. It introduces a number of formulas which allow computing profitability per 1 centner of production and per 1 hectare of land as well as profitability growth due to growth of the crop yield. The article also introduces the methods of computing marginal profit and the crop yield which provide the desired level of profitability.*

**Введение.** Земля – важнейшее богатство общества, вот почему повышение ее производительной силы является общенародной задачей. Повышение плодородия почв – одна из главных задач земледелия, каждого землепользователя. Это положение весьма актуально для Республики Молдова, имеющей высокую плотность населения и, по существу, пол-