
УДК 330.15:332.362:332.7

ББК 20.18:65.32-5

А 76

А.А. Апишев

Доктор экономических наук, профессор кафедры экономики и управления Адыгейского государственного университета, г. Майкоп. Тел.: (8772) 593 953.

Б.А. Хахук

Старший преподаватель кафедры кадастра и геоинженерии Кубанского государственного технологического университета, г. Краснодар. Тел.: (918) 397 00 57.

**Социально-экономическая оценка природных
(земельных) ресурсов как основа моделирования
механизма платного землепользования**

(Рецензирована)

Аннотация. В статье представлены существующие в современных условиях методические подходы к оценке природных (земельных) ресурсов; показано, что основой определения их социально-экономической ценности выступает кадастровая оценка, когда земельные ресурсы оцениваются как объект фискальных отношений. Предложенные мероприятия по совершенствованию методики расчета социально-экономической ценности земель и механизма платного землепользования на примере сельскохозяйственных предприятий Новокубанского района основаны на принципах эффективного рентного регулирования.

Ключевые слова: социально-экономическая оценка, кадастровая оценка, природные (земельные) ресурсы, платное землепользование, земельная рента, Новокубанский район.

A.A. Apishev

Doctor of Economics, Professor, Head of Economy and Management Department, Adyghe State University, Maikop, Pervomayskaya, 208. Ph.: (8772) 593 953.

B.A. Khakhuk

Senior Lecturer of Cadastre and Geoengineering Department of the Kuban State University of Technology, Krasnodar. Ph.: (918) 397 00 57.

**Socio-economic assessment of natural (land)
resources as the basis of modelling
of the mechanism of paid land tenure**

Abstract. The paper provides the methodological approaches to the evaluation of natural (land) resources in modern conditions. The cadastral evaluation is shown to act as the basis for determining their socio-economic value when land resources are evaluated as an object of fiscal relations. The measures to improve methodology for calculating the socio-economic value of land and the mechanism of paid land tenure are suggested using an example of the Novokubansky District. They are based on the principles of effective rent regulation.

Keywords: socio-economic assessment, cadastral evaluation, natural (ground) resources, paid land tenure, land rent, the Novokubansky District.

Проблема социально-экономической оценки природных ресурсов — одна из наиболее сложных и дискуссионных в современной науке. Рассмотрение под-

ходов к оценке земли, определение её достоинств и недостатков, обозначение актуальных проблем и путей их совершенствования имеет продолжительную

историю. Развитие общества, смена общественно-экономических формаций повлекли за собой совершенствование подходов к проведению оценочных работ, усложнение их технологии, более детальный учет характеристик. Несмотря на это, неоднократно поднимавшийся многими экономистами различных научных школ и направлений вопрос стоимостной оценки природного богатства до сих пор не находит положительного ответа.

В современных условиях одним из важнейших факторов нормального функционирования и развития многоукладной экономики является адекватная оценка природных (земельных) ресурсов. На сегодняшний день существует множество методологических подходов к оценке земли: метод сравнения продаж и метод распределения, в основе которых лежит сравнительный подход; метод выделения, базирующийся на сравнительном и затратном подходах; метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования, базирующихся на доходном и затратном подходах. Анализ преимуществ и недостатков каждого из них позволил определить, что наиболее простым и экономически эффективным является метод сравнения продаж. Однако в связи с тем, что российский земельный рынок в современных условиях недостаточно развит, определение стоимости путем сравнения продаж не целесообразно. Поэтому возможно применение в основном доходного подхода, реализующегося в действующих методических указаниях по определению кадастровой и рыночной стоимости земельных угодий, методом капитализации расчетного рентного дохода.

Значимость социально-экономической оценки природных (земельных) ресурсов в современных условиях все более возрастает, так как рациональное и эффективное землепользование во многом определяется тем, насколько этому способствует экономический механизм реализации земельной собственности, составными элементами которого являются рентные отношения. В них находят конкретное выра-

жение отношения между обществом, собственниками земли и производителями продукции по поводу владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами. Социально-экономическая ценность природных (земельных) ресурсов определяется при их кадастровой оценке, представляющей собой соизмерение их природных признаков, качества и местоположения с экономическими критериями эффективности их использования. Целью ее проведения является информационное обеспечение регулирования земельных отношений собственников, владельцев, землепользователей с государством, когда земельные угодья оцениваются не как средство производства, а как объект фискальных отношений.

Ключевым моментом оценки природных (земельных) ресурсов является определение величины ренты и ее капитализация. В современных условиях расчет коэффициента капитализации должен включать экономическую и природную составляющие. Природная составляющая определяет, прежде всего, продуктивность культур. Установление капитализированной ренты на 33 года является одним из недостатков методик оценки земельных ресурсов, так как для создания эффективного плодородия требуется более длительный срок. Экономическая составляющая включает законодательные ограничения на разрешенное, наилучшее и наиболее эффективное использование земель, особенности определения экономически обоснованных затрат и др. В Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 года №445, предложено определять коэффициент капитализации на основе среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. При отсутствии данных показателей коэффициент капитализации предлагается определять путем корректировки ставки доходности к погашению госу-

дарственных ценных бумаг Российской Федерации. Считаем, что в российских условиях расчет срока капитализации является довольно сложной задачей для реализации ввиду «непрозрачности» рынка недвижимости, отсутствия соответствующей статистической информации. Поэтому экономически целесообразно принятие коэффициента капитализации на уровне безрисковой ставки доходности по облигациям федерального займа в размере 7,35%, откорректированной надбавками за риск инвестиций, за низкую ликвидность недвижимости, за инвестиционный менеджмент. Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие — поправки на различные виды риска, связанные с особенностями сельскохозяйственных угодий. Итоговый коэффициент капитализации составит порядка 11%.

Однако капитализированная рента не одинакова на худших, средних и лучших участках. Для восстановления почвенного плодородия на худших землях требуется более длительный срок и больше капиталовложений, чем на средних и лучших. Следовательно, целесообразно введение индексов корректировки сроков капитализации рентного дохода по балльной оценке, вследствие чего соотношение данного оценочного показателя для худших, средних и лучших почвенных и экономических условий будет ближе к оптимальному.

В соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации показатели кадастровой оценки земель являются базой для исчисления земельных платежей. И в этом отношении кадастровая стоимость является основой моделирования механизма платного землепользования и важнейшим рычагом регулирования земельных отношений [1].

По результатам проведенного исследования в области существующих методик социально-экономической оценки природных (земельных) ресурсов нами предлагается усовершенствованная методика расчета их ценности на основе кадастровой оценки на примере сельскохозяйственных предприятий Новокубанского района Краснодарского

края (табл. 1).

Данные таблицы 1 отражают дифференциацию почвенно-климатических условий в хозяйствах, что указывает на определение величины земельной ренты каждого. Реализация предлагаемых нами мероприятий позволит обеспечить дифференцированную плату за землю и окупаемость затрат на разных по качеству земельных участках.

Значительная часть экономистов выступает за то, чтобы земельный налог устанавливался с учётом ресурсного потенциала сельскохозяйственных производителей, что позволит учитывать в налогообложении не только рентные характеристики земель, но и уровень обеспеченности хозяйств другими производственными ресурсами (материальными, трудовыми). Однако данное обстоятельство может оказать негативное влияние на развитие отрасли в силу того, что повышение ресурсного потенциала приводит к увеличению налоговой нагрузки на хозяйствующий субъект, что не всегда соответствует принципу справедливости налогообложения. Необходимо перенести центр тяжести налоговых поступлений в бюджеты всех уровней с преимущественного обложения труда и капитала на налоги за пользование земельными ресурсами. Важнейшим условием обоснованного платного природопользования должны стать ликвидация множественности видов налогов и платежей, снижение налогового бремени, повышение роли налогообложения земли как основного средства производства и природного ресурса.

Ставку земельного налога целесообразно устанавливать в твёрдых процентах от ценности земель, определённой на основе объективной ее социально-экономической оценки, и строить на основе дифференциальной, абсолютной и монополевой ренты. Установление научно-обоснованной дифференцированной платы за природные (земельные) ресурсы на единой рентной основе, определённой при кадастровой оценке земель, является основой функционирования экономического механизма платного землепользования [2].

Таблица 1

**Расчет кадастровой стоимости природных (земельных) ресурсов
по усовершенствованной методике**

№ п/п	Наименование хозяйства	Оценочный балл бонитета	Индекс коррек- тировки баллов	Срок капита- лизации рент- ного дохода	Расчетный рентный доход	Кадастровая стои-мость
1	к-з им. Ленина	91	0,97	106,7	3538	377505
2	ЗАО КПХ «Мичурина»	89	0,99	108,9	3378	367864
3	ЗАО КСП «Кубань»	89	0,99	108,9	3371	367102
4	ОПХ ГПЗ «Ленинский путь»	89	0,99	108,9	3430	373527
5	КСХП «Армавирское»	69	1,28	140,8	1824	256819
6	к-з им. Кирова	74	1,19	130,9	2176	284838
7	КСХП «Заречное»	90	0,98	107,8	3413	367921
8	ОПХ «Урупское»	92	0,96	105,6	3584	378470
9	ОАО «Конный завод «Восход»	92	0,96	105,6	3613	381533
10	Армавирская биологическая фабрика	79	1,11	122,1	2470	301587
11	ЗАО «Новокубанское»	87	1,01	111,1	3236	359520
12	ЗАО КСП «Хуторок»	91	0,97	106,7	3586	382626
13	ПХ «КубНИИТИМ»	91	0,97	106,7	3573	381239
14	ОАО «Хуторок-2»	89	0,99	108,9	3480	378972
15	ООО КХ «Участие»	83	1,06	116,6	2872	334875
16	Прочноокопское ПУ №52	84	1,05	115,5	2951	340841
17	к-з «Золотой Колос»	92	0,96	105,6	3593	379421
18	ТОО «Новокубанский ПМК»	90	0,98	107,8	3388	365226
19	ООО КХ «Добрыня»	92	0,96	105,6	3576	377626
20	СПК к-з «Заря»	90	0,98	107,8	3392	365658
21	ТОО МПМК «Новокубанская-3»	90	0,98	107,8	3363	362531
22	ЗАО КСП «Родина»	87	1,01	111,1	3135	348299
23	ПХ КНИИСХ «Кубанский»	93	0,95	104,5	3634	379753
	Среднее	88	1	110	3242	357120

Таблица 2

**Расчет земельного налога для предприятий
Новокубанского района Краснодарского края по предложенной методике**

Наименование хозяйства	Оценочный балл бонитета	Кадастровая стоимость 1 га с/х угодий.	Земельный налог, руб/га	Индекс корректировки балла бонитета	Абсолютная рента	Дифференциальная рента I	Земельный налог, руб/га	%
к-з им. Ленина	91	116754	350,3	1,03	86,7	241,3	328,0	0,94
ЗАО КПХ «Мичурина»	89	111474	334,4	1,01	86,7	236,6	323,3	0,97
ЗАО КСП «Кубань»	89	111243	333,7	1,01	86,7	236,6	323,3	0,97
ОПХ ГПЗ «Ленинский путь»	89	113190	339,6	1,01	86,7	236,6	323,3	0,97
КСХП «Армавирское»	69	60192	180,6	0,78	86,7	182,8	269,5	1,49
к-з им. Кирова	74	71808	215,4	0,84	86,7	196,8	283,5	1,32
КСХП «Заречное»	90	112629	337,9	1,02	86,7	239,0	325,7	0,96
ОПХ «Урупское»	92	118272	354,8	1,05	86,7	246,0	332,7	0,94
ОАО «Конный завод «Восход»	92	119229	357,7	1,05	86,7	246,0	332,7	0,93
Армавирская биологическая фабрика	79	81510	244,5	0,90	86,7	210,9	297,6	1,22
ЗАО «Новокубанское»	87	106788	320,4	0,99	86,7	232,0	318,7	0,99
ЗАО КСП «Хуторок»	91	118338	355,0	1,11	86,7	260,1	346,8	0,98
ПХ «КубНИИТИМ»	91	117909	353,7	1,03	86,7	241,3	328,0	0,93
ОАО «Хуторок-2»	89	114840	344,5	1,01	86,7	236,6	323,3	0,94
ООО КХ «Участие»	83	94776	284,3	0,94	86,7	220,2	306,9	1,08
Прочноокское ПУ №52	84	97383	292,1	0,95	86,7	222,6	309,3	1,06
к-з «Золотой Колос»	92	118569	355,7	1,05	86,7	246,0	332,7	0,94
ТОО «Новокубанский ПМК»	90	111804	335,4	1,02	86,7	239,0	325,7	0,97
ООО КХ «Добрыня»	92	118008	354,0	1,05	86,7	246,0	332,7	0,94
СПК к-з «Заря»	90	111936	335,8	1,02	86,7	239,0	325,7	0,97
ТОО МПМК «Новокубанская-3»	90	110979	332,9	1,02	86,7	239,0	325,7	0,98
ЗАО КСП «Родина»	87	103455	310,4	0,99	86,7	232,0	318,7	1,03
ПХ КНИИСХ «Кубанский»	93	119922	359,8	1,06	86,7	248,4	335,1	0,93
Средняя по району	88	107000	321,0	1	86,7	234,3	321,0	1

Принципиальное значение имеет вопрос, какую часть дифференциальной ренты необходимо изымать у хозяйств, работающих в относительно лучших условиях. Считаем, что дифференциальную ренту I следует передавать обществу, а дифференциальную ренту II необходимо оставлять для стимулирования производства, так как основой массовой оценки земель по кадастровой стоимости может служить только дифференциальная земельная рента I. Налогообложение должно носить всеобщий характер, включая и земли относительно худшего качества. Следовательно, наряду с дифференциальной земельной рентой I, необходимо учитывать абсолютную ренту. Монопольная рента встречается реже всего и возникает в том случае, когда владелец уникального природного ресурса повышает цены до уровня, позволяющего сверхабсолютной и дифференциальной присваивать монопольную сверхприбыль. Целесообразно, наряду с абсолютной и дифференциальной рентой I, изъятие государством монопольной ренты.

Предлагаемые мероприятия по совершенствованию механизма платного землепользования на примере предприятий Новокубанского района Краснодарского края представлены в таблице 2. За основу расчетов взята фиксированная часть ставки земельного налога, установленная на уровне 27% от среднерайонной ставки, представляющей собой, по сути, абсолютную ренту. В большинстве публикаций расчет величины абсолютной ренты определяется на уровне 25-30% от среднерайонной ставки земельного налога. К концу 2006 года в стране 60% всех представительных органов муниципальных образований приняли решение об установлении максимальной налоговой ставки, установленной статьей 394 Налогового кодекса РФ, — 0,3% от кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Для хозяйств Новокубанского района данный норматив составил 321 руб./га.

Средняя по району кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий определена в размере 107000 руб./га.

Фиксированная ставка земельного налога составила 86,7 руб./га. Оставшаяся часть земельного налога — 234,3 руб./га, дифференцированная в зависимости от балла бонитета почвы, представляет собой дифференциальную земельную ренту.

В современных условиях в связи с резким ростом экологического фактора в научный обиход введен термин «экологическая антирента» (I и II вида), возникновение которого связано с обострением в стране экологических проблем при использовании природных ресурсов [3, 4]. Стоимостное выражение экологической антиренты — сверхприбыль, извлекаемая за счет хищнической эксплуатации природных ресурсов, сверхнормативного их загрязнения, а также невыполнения необходимых мероприятий по охране окружающей среды. Представляется целесообразным ее изъятие государством в полном объеме, возможно, даже и с превышением данной сверхприбыли. В связи с этим система платежей за использование природных (земельных) ресурсов должна включать платежи за сверхлимитное хищническое нерациональное их использование. Кроме того, целесообразно восстановление отмененного в 2002 году налога на воспроизводство и охрану природных ресурсов. Изъятые средства должны быть направлены на разработку и осуществление экологических программ и проектов.

Таким образом, проблема рационального использования природных (земельных) ресурсов в современных условиях диктует необходимость определения их объективной социально-экономической ценности, основой которой выступает кадастровая оценка земель. Методика земельно-оценочных работ является недостаточно разработанной применительно к условиям рыночной экономики, упускает глубокое изучение экономической, природно-климатической и финансовой стороны данного вопроса. Нынешняя система платежей за использование природных (земельных) ресурсов и нарушение равновесия природной среды далека от совершенства. Налоги в большей степени

выполняют фискальную функцию и в меньшей — стимулирующую, что приводит к изъятию значительной части произведённого дохода и лишает товаро-производителей внутренних источников развития. Необходима объективизация налогообложения, определенная на основе кадастровой стоимости земель.

Примечания:

1. Путянис А.П., Лысенко А.А. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в Краснодарском крае // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. М., 2011. №2.

2. Ламанов П.И., Хахук, Б.А. Совершенствование методики начисления и распределения земельной ренты // Актуальные проблемы экономики и права. Казань: ПОЗНАНИЕ, 2010. Вып. 3(15). С. 53-59.

3. Латков А.В. Функционирование системы рентных отношений: противоречия, особенности, динамика: автореф. дис. ... д-ра экон. наук. Саратов, 2010. 21 с.

4. Александров М.В. Рентные отношения в сфере природопользования в условиях устойчивого экономического развития: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Чебоксары, 2010. 23 с.

References:

1. Putyanis A.P., Lysenko A.A. The state cadastral assessment of agricultural grounds in the Krasnodar territory // Land management, a cadastre and monitoring of soils. M., 2011. No. 2.

2. Lamanov P.I., Khakhuk B.A. Improvement of a technique of charge and distribution of a ground rent // Actual problems of economy and the right. Kazan: Poznanie, 2010. Issue 3 (15). P. 53-59.

3. Latkov A.V. Functioning of system of rent relations: contradictions, features and dynamics: Summary of Dissertation for degree of Doctor of Economics. Saratov, 2010. 21 p.

4. Alexandrov M.V. Rent relations in sphere of nature management in the conditions of sustainable economic development: Summary of Dissertation for degree of Doctor of Economics. Cheboksary, 2010. 23 p.