

УДК 631.164.25:528.44:34

А. А. Новиков, Н. А. Сергеев (ФГБОУ ВПО «НГМА»)

ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ С ОСОБЫМ ПРАВОВЫМ РЕЖИМОМ

В статье рассмотрены вопросы снижения налоговой нагрузки на земледельцев за использование земель сельскохозяйственного назначения, обремененных сервитутом. Предложены приемы расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом особенностей формирования ренты на обремененных участках. Предложен механизм компенсации снижения налоговых поступлений в местный бюджет за счет изъятия части монопольной ренты, получаемой арендатором.

Ключевые слова: кадастровая оценка, правовой режим, налогообложение, сельскохозяйственные земли, плодородие, сервитуты.

A. A. Novikov, N. A. Sergeev

DEFINITIONS FOR CADASTRAL VALUE AGRICULTURAL LAND WITH SPECIAL LEGAL REGIME

Questions of reducing the tax burden on farmers to use agricultural land encumbered by servitude are considered in the article. Methods of calculating the land value of agricultural land allowing for the formation of rent on the encumbered plots are proposed. We propose a mechanism for compensating reduction in tax revenues to local budgets through the removal of the monopoly rents the tenant.

Keywords: cadastral valuation, legal regime, taxation of agricultural land, fertility, easements.

Развивающийся в стране рынок земли и необходимость совершенствования системы земельных отношений и налогообложения обуславливают необходимость объективного и дифференцированного подхода к стоимостной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения с особым правовым режимом. При проведении этой работы учитывались: естественное плодородие почв, местоположение земельных участков, их транспортная доступность, развитие инфраструктуры, расположение по отношению к объектам рекреации и состояние окружающей среды.

В современных условиях хозяйствования некоторые землепользования или отдельные земельные участки находятся, полностью или частично, в зонах особого режима использования земель, где для собственников,

владельцев и арендаторов земли установлены запреты или ограничения правовой и хозяйственной деятельности при использовании земель. В то же время для многих предприятий и организаций установлено право ограниченного пользования чужими земельными участками. Поэтому крайне важно уточнение и дифференцирование показателей кадастровой оценки при условии ограниченного ее использования и в законодательном порядке поставить вопрос о компенсационных платежах владельцам, собственникам и арендаторам, земли которых имеют ограничения при использовании и обременены правами других лиц.

В этих условиях важным моментом является научно-методическое обеспечение обоснования платы за сервитуты сельскохозяйственным землепользователям, влияние ограничений и обременений в использовании земель на кадастровую цену земель сельскохозяйственного назначения.

Исходя из того, что большая часть обременений на сельскохозяйственных землях обусловлена расположением на угодьях инженерных сетей и коммуникаций, мы попытались разработать и внести дополнения к методике государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Объектом исследования являлись земли сельскохозяйственного назначения СПК «Мир» Выселковского района Краснодарского края. На первом этапе работы была создана информационная база данных по хозяйству, которая позволяет оперативно и своевременно проводить кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения с особым правовым режимом использования земель.

В результате проведенных работ предложена методика расчета компенсационных платежей для пользователей инженерных сетей и коммуникаций и разработана методика изменения кадастровой стоимости земельных участков под линейными инженерными сооружениями.

В Российской Федерации с принятием Земельного кодекса правовые земельные отношения перешли на качественно новый уровень. Основным

элементом реформы является передача земли из государственной собственности, в муниципальную и частную собственность физических и юридических лиц.

В этой связи первоочередными задачами являются:

- совершенствование существующей методики оценки сельскохозяйственных земель с особым правовым режимом использования и разработка нормативно-правовой базы для реформирования налоговой и земельной политики;

- создание методологического инструментария, необходимого для реализации нормативно-правовой базы, на основе комплексного анализа существующих методик и методологических подходов по массовой оценке земли.

Проанализировав основные методы оценки сельскохозяйственных земель применительно к хозяйству (по плодородию, зерновому коэффициенту; сравнения рыночных продаж, стоимости базового участка с учетом экологического состояния и др.) установили, что фактически цена земли становится превращенной формой существования земельной ренты. Цена земли зависит от величины ренты, которую приносит земельный участок, и уровня ссудного процента. Поэтому цена земли равна денежной сумме, которая, будучи вложенной в банк, приносит в виде процента доход, равный величине ренты, получаемой с данного участка земли.

При налогообложении земель сельскохозяйственного назначения большую роль играет опыт зарубежных стран со сложившейся рыночной экономикой. В большинстве стран земельный налог взимается по системе процентных ставок или заранее обусловленных сумм. Во всех странах этот вид налогообложения страдает одинаковыми недостатками: налоговая база, за которую принимается прогнозная сумма годового дохода от сдачи данной земли в аренду, оценивается приблизительно, что создает основу для всевозможных нарушений; налоговые базы мало связаны с экономиче-

ской динамикой; пересмотр налоговых баз производится через значительные промежутки времени – 10-20 лет, что неблагоприятно сказывается на всей системе налогообложения и доходах местных бюджетов.

Что касается оценки обременений на сельскохозяйственных землях, то исследования, проведенные в зарубежных странах, позволяют проанализировать методические подходы к определению величины компенсационных платежей [1]. Потери урожая напрямую зависят от площади, которая не подлежит обработке, а та в свою очередь зависит от основания опоры (в данном случае – ЛЭП) [2].

Таким образом, чем больше основание опоры, тем больше обремененная площадь и больше потери урожайности сельскохозяйственных культур. Так же на размер необрабатываемой площади влияет ориентация опоры относительно направления обработки, вид выращиваемых сельскохозяйственных культур, тип используемой техники.

Из-за некачественного выполнения агротехнических работ некоторая часть земли вблизи необработанных участков дает пониженную урожайность в результате изреженности или загущенности посевов; внесения повышенной или пониженной дозы удобрений и ядохимикатов; уплотнения почвы; механического повреждения растений при обработке; частичного или полного запрещения использования авиации при обработке посевов.

Для ликвидации сорной растительности участки около опор должны быть обработаны гербицидами. Это также приводит к образованию дополнительных затрат на технику, рабочую силу и гербициды. О величине дополнительных затрат при использовании гербицидов и пестицидов можно судить по данным, приведенным в таблице 1.

Таким образом, затраты при производстве возделываемой культуры возрастают дополнительно на агротехнические работы, на борьбу с сорняками и при этом теряется стоимость товара из-за снижения урожайности.

Таблица 1 – Цена на гербициды и пестициды

Наименование гербицида	Культура	Норма расхода литров на гектар	Цена за 1 л, рублей
Диален-супер	Зерновые	0,5-0,8	504,00
Бетарен ФД 11	Сахарная свекла	4-6	474,30
Газагард	Подсолнечник	2-5	360,00
Раундап	Кукуруза на силос	2-5	369,00
Гербитокс	Многолетние травы	0,8-1,2	263,00
Корсар	Однолетние травы	2-3	594,00

В Российской Федерации земельно-правовые отношения сложились таким образом, что земли, на которых располагаются объекты, находятся в собственности пользователей инженерных сетей и коммуникаций. Как правило, в таких случаях вопросы возмещения ущерба решаются по соглашению сторон посредством договора или в судебном порядке, который и определяет окончательный размер и форму компенсации. В такой ситуации речь идет о взаимных расчетах между частными лицами, и вопрос о пересмотре земельных платежей государству возникать не может. Однако во многих случаях ограничения прав, или сервитуты, вводятся нормативно-правовыми актами в общественных или государственных интересах. Соответственно и ущерб должен оплачиваться государством или муниципалитетом. Здесь основной формой компенсации может быть снижение уровня земельных платежей. В нашем случае платежи рассчитаны как сумма убытков, которые наносит одна опора линии электропередачи на пашне. Они складывались из затрат на холостые повороты и переезды, дополнительные расходы на гербициды и пестициды для борьбы с сорняками, а также потери урожайности. Рассчитаны они были, как в целом по хозяйству с учетом структуры посевных площадей, так и по отдельным культурам для малых сельскохозяйственных производителей. При расчете были использованы данные, на основании которых была проведена государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. По нашему мнению, для обремененных участков должны использо-

ваться понижающие коэффициенты к кадастровой стоимости земель.

Ниже приведены результаты расчетов дополнительных потерь ренты на 1 столб линии электропередач (таблица 2).

Таблица 2 – Компенсационные выплаты за одну опору линии электропередачи, расположенную на землях сельскохозяйственного назначения

Руб.

На- пряже- ние, кВ	Тип опоры	Площадь, м ²	Дополнительные потери на 1 столб линии электропередач			Компенсаци- онные выплаты, за 1 опору
			суммарные еже- годные потери от холостых по- воротов и заез-	борьба с сорной рас- тительно- стью	потери урожае	
10	промежуточ- ная	5,5	40,20	14,80	0,75	55,75
10	анкерно- угловая	22	72,97	58,53	3,02	134,52
35	промежуточ- ная	5,5	40,20	14,80	0,75	55,75
35	анкерно- угловая	22	72,97	58,53	3,02	134,52
110	промежуточ- ная	16,5	63,39	44,10	2,27	109,76
110	промежуточ- но-угловая	23	71,75	61,47	3,15	136,37
110	анкерно- угловая	120	125,96	320,67	16,48	463,11
330	промежуточ- ная	45	96,66	120,26	6,18	223,10
330	анкерно- угловая	125	128,00	334,04	17,17	479,21
500	промежуточ- ная	210	143,49	561,18	29,12	733,79
500	промежуточ- но-угловая	260	153,00	694,80	35,70	883,50
500	анкерно- угловая	350	185,69	935,31	48,05	1169,05
750	промежуточ- ная	160	134,25	427,56	21,97	583,78
750	анкерно- угловая	660	368,93	1763,72	90,61	2223,26

Средневзвешенные расчеты по структуре посевных площадей целесо-
образно применять для сельскохозяйственных предприятий с площадью
сельскохозяйственных угодий более 500 га. Для меньших территорий (под-

собных хозяйств, крестьянско-фермерских хозяйств и других) можно проводить расчет компенсационных выплат по сельскохозяйственным культурам, которые возделываются в данных хозяйствах, так как дополнительные затраты будут более весомы в процентном отношении для сравнительно меньших площадей. Также при расчете потерь урожайности можно использовать фактическую урожайность сельскохозяйственных культур за последние пять лет и фактические цены реализации продукции за аналогичный период времени, принимая во внимание коэффициент инфляции.

Общее количество компенсационных платежей за опоры линии электропередачи в целом по хозяйству составляют: 10 кВ – 28734,7 рублей; 35 кВ – 3509,98 рублей; 110 кВ – 10024,92 рублей; 330 кВ – 13724,07 рублей; 500 кВ – 18184,15 рублей; 750 кВ – 457700,00 рублей. В целом по хозяйству компенсационные платежи составят 131904,90 рублей.

Для компенсации потерь налоговых сборов администрация района должна изымать часть монопольной ренты, получаемой, в данном случае, энергосетями, которую они получают за свои услуги. В настоящее время в системе расчетов за пользование землей монопольная рента, формирующаяся из монопольной цены на некоторые виды товаров и услуг, для большинства предприятий практически полностью отсутствует.

Так как при использовании земель под нужды электрических сетей обнаруживается монопольная рента, рассчитать ее можно, принимая за основу разницу между внутренними и экспортными ценами на энергоносители. Так как экспорт электрической энергии рентабелен, несмотря на дальность транспортировки, то в этом случае избыток экспортной цены над внутренней правомерно рассматривать в качестве монопольной прибыли, часть которой подлежит изъятию, в форме платы за землю непосредственно под опорами, а также за землю, которая составляет охранную зону.

Наши расчеты показывают, что ограничения в использовании земель

в охранных зонах линейных инженерных коммуникаций снижают кадастровую стоимость земель не менее чем на 10-20 %.

Однако следует учесть и то, что снижение цены земли нельзя проводить по одному коэффициенту для всех видов сельскохозяйственных угодий. Логично разбить земли сельскохозяйственного назначения на две группы: к первой относится пашня, ко второй – кормовые угодья.

Таким образом, на основе зарубежного опыта компенсационных платежей пользователей инженерных сетей и коммуникаций сельскохозяйственных предприятий нами предложена методика расчета, которая позволяет дифференцированно подходить к вопросу компенсационных платежей с учетом тех условий, которые складываются на момент заключения договора взимания платы за сервитут.

В случае СПК «Мир» средневзвешенные по хозяйству компенсационные платежи за одну опору составляют от 55,75 до 2223,26 рублей.

На основании проведенных расчетов авторами предложено обоснование снижения кадастровой цены земель сельскохозяйственного назначения с особым правовым режимом использования. Рассчитаны понижающие коэффициенты от 0,9 до 0,8 в зависимости от типа опор линий электропередачи.

Для компенсации потерь налоговых поступлений в районный бюджет, необходимо в момент заключения договора об аренде земель из сельскохозяйственных угодий администрации оговаривать изъятие части монопольной ренты, формирующейся у арендатора.

Список использованных источников

1 Кретинин, К. В. Компенсационные выплаты сельскохозяйственным предприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций / К. В. Кретинин, Н. А. Кузнецов // Мониторинг земель в системе управления ресурсами регионов России (на примере Воронежской области). – Воронеж: Истоки, 2003. – С. 110-113.

2 Кретинин, К. В. Влияние опор линий электропередач, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, на кадастровую стоимость земли / К. В. Кретинин, Н. А. Кузнецов // Региональный мониторинг земель в системе экономических преобразований земельных отношений. – Воронеж: Истоки, 2003. – С. 54-56.