

**С.Г. Вегера**, канд. экон. наук (УО «ПГУ», Новополоцк, Республика Беларусь)

## МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

В современных условиях особое значение приобретают социальные аспекты экономической безопасности любого государства. Земля имеет особую социальную значимость для общества как природный ресурс и территориально-пространственный базис жизни и хозяйственной деятельности людей. Земля невоспроизводима, незаменима и территориально ограничена, что требует рационального использования ее площади, обеспечивающего баланс между индивидуальными и коллективными интересами. Тем самым социальную полезность земли для общества можно определить ее функциональным использованием.

Развитие рентной теории через категорию социальной ренты в контексте теории внешних эффектов, определило принципиально новый подход к необходимости учета на ее основе социальной полезности земли при формировании платежей за пользование земельными участками и обоснование соответствующего методологического принципа.

В результате предложена методика определения социальной земельной ренты суть которой заключается в уточнении величины затрат на использование земли в части формирования платежей за земельные участки с учетом их социальной полезности через установление уточняющих коэффициентов функционального использования земли к ставкам земельного налога и арендной платы на основе вклада каждого вида экономической деятельности в увеличение социально-экономической значимости земли, согласно принятой в государственной статистике и системе национальных счетов классификации видов экономической деятельности.

Ставки земельного налога и коэффициенты к кадастровой стоимости для определения базовой ставки арендной платы предлагаем определять по формуле (1):

$$C_m = C_{m_0} \cdot K_{\phi_j}, \quad (1)$$

где  $C_m$  – уточненная ставка земельного налога (коэффициент к кадастровой стоимости для определения базовой ставки ежегодной арендной платы земельного участка);  $C_{m_0}$  – действующая ставка

земельного налога (коэффициент к кадастровой стоимости для определения базовой ставки ежегодной арендной платы земельного участка);  $K\phi_j$  – коэффициент функционального использования земли.

Коэффициент функционального использования земли ( $K\phi_j$ ) предлагается определять по следующему алгоритму:

*1. Определение индексов доходности видов экономической деятельности*

На основе трехлетних данных СНС определяются среднегодовые индексы доходности видов экономической деятельности по труду и капиталу (по соотношению валовой прибыли и валовой добавленной стоимости) (формула (2)):

$$I_{\text{эф},j} = \text{ВП}_j / \text{ВДС}_j \quad (2)$$

где  $I_{\text{эф},j}$  – индекс доходности видов экономической деятельности;  $\text{ВП}_j$  – средняя за 3 года валовая прибыль  $j$ -го вида экономической деятельности;  $\text{ВДС}_j$  – средняя за 3 года валовая добавленная стоимость  $j$ -го вида экономической деятельности.

*2. Определение среднего индекса доходности по Республике Беларусь (формула (3)):*

$$I_{\text{ср.эф.РБ}} = \frac{\sum_{j=1}^n I_{\text{эф},j}}{n} \quad (3)$$

где  $I_{\text{ср.эф.РБ}}$  – средний индекс доходности по Республике Беларусь;  $n$  – количество видов функционального использования земли (по видам экономической деятельности).

*3. Определение коэффициентов функционального использования земли*

Расчет коэффициентов функционального использования земли ( $K\phi_j$ ) проводится на основе соотношений индекса доходности  $j$ -го вида экономической деятельности и среднего индекса доходности по Республике Беларусь (формула (4)):

$$K\phi_j = I_{\text{эф},j} / I_{\text{ср.эф.РБ}} \quad (4)$$

В связи с тем, что виды экономической деятельности включают в себя разноплановые подсекции с различной доходностью функционирования (например, обрабатывающая промышленность включает подсекции: текстильное и швейное производство; производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов; химическое производство и пр.) целесообразно дифференцировать коэффициент функционального использования земель путем определения удельных коэффициентов функционального использования земли отдельных подсекций  $j$ -го вида экономической деятельности.

Учитывая, что макроэкономические показатели системы национальных счетов – валовая прибыль и валовая добавленная стоимость – не определяются на уровне отдельных подсекций, для определения коэффициентов отраслевой эффективности по подсекциям  $j$ -го вида экономической деятельности воспользуемся показателем чистой прибыли организаций по группам  $j$ -го вида экономической деятельности.

Удельный коэффициент функционального использования земли отдельной подсекции  $j$ -го вида экономической деятельности ( $UK_{ф,j,z}$ ) предлагаем определять по формуле (5):

$$UK_{ф,пр.м,z} = K_{ф,пр.м} \times I_{эф,пр.м,z} / I_{ср.эф,пр.м РБ} \quad (5)$$

где  $UK_{ф,j,z}$  – удельный коэффициент функционального использования земель по группе  $z$   $j$ -го вида экономической деятельности;  $K_{фj}$  – коэффициент функционального использования земли  $j$ -го вида экономической деятельности;  $I_{эф,j,z}$  – индекс доходности подсекции  $z$   $j$ -го вида экономической деятельности;  $I_{ср.эф,j,РБ}$  – средний индекс доходности  $j$ -го вида экономической деятельности Республики Беларусь.

Учитывая, что показатель валовой добавленной стоимости и валовой прибыли не определяется на уровне отдельных подсекций  $j$ -го вида экономической деятельности, индекс доходности отдельной подсекции  $z$   $j$ -го вида экономической деятельности определим как соотношение прибыли от реализации подсекции  $z$  к объему продукции подсекции  $z$ :

$$I_{эф,пр.м,z} = Pr_z / V_z \quad (6)$$

где  $Pr_z$  – средняя за 3 года прибыль от реализации продукции, товаров, работ, услуг подсекции  $z$ ;  $V_z$  – средний за 3 года объем продукции подсекции  $z$ .

Средний индекс доходности  $j$ -го вида экономической деятельности Республики Беларусь определим следующим образом:

$$I_{\text{ср.эф.}j \text{ РБ}} = \frac{\sum_{i=1}^m I_{\text{эф.}j,z}}{m}, \quad (7)$$

где  $m$  – количество видов функционального промышленного использования земель (по подсекциям экономической деятельности).

Предлагаемая методика обеспечит реализацию принципа формирования платежей за пользование земельными участками с учетом социальной полезности земли, выявление и изъятие в бюджет социальной земельной ренты, представляющей собой избыточный доход, возникающий в результате необоснованного присвоения субъектами хозяйствования социальной полезности земли, позволит интернализировать внешний положительный эффект, оптимизировать затраты организации в результате перераспределения налоговой нагрузки по земельному налогу между субъектами хозяйствования различных отраслей с учетом социальной полезности использования земли, обеспечивающего баланс между индивидуальными и общественными интересами. Формирование системы земельных отношений на принципах экономической эффективности и социальной справедливости устранил злоупотребления и спекуляции со стороны собственников, будет способствовать устойчивому развитию Республики Беларусь.