

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; ВП_j – средняя за 3 года валовая прибыль j -го вида экономической деятельности; 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.