

С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университетінің 60 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары– 13: дәстүрлерді сақтай отырып, болашақты құру» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференциясының материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 13: сохраняя традиции, создавая будущее», посвященная 60-летию Казахского агротехнического университета имени С.Сейфуллина. - 2017. - Т.1, Ч.4. – С.348-350

## **ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ В ПРИМЕНЕНИИ СИСТЕМЫ ПЛАТНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

*Масенова С.*

Переход Казахстана к рыночной экономике, в основе которого лежит глубокая трансформация отношений собственности, обусловил качественное изменение методов управления экономическими процессами, главным инструментом которого стала система платного землепользования, пришедшая на смену методам административного вмешательства в финансово-хозяйственную деятельность предприятий.

В условиях рыночной экономики земельные участки становятся объектом недвижимости, поэтому они имеют стоимость, а землепользование является платным: налог и арендные платежи, земля входит в уставный фонд производства, участвует в сделках (купля-продажа, залог, дарение, обмен и т.д.). Из всех категорий земель в плане платности землепользования выделяются земли населенных пунктов, в частности, земли городов. Ценность городских земель заключается в их особенности приносить дополнительный доход. В структуре поступления земельного налога свыше 87,6% приходится на земли населенных пунктов. Удельный вес платежей за земли промышленности сократился с 34,4% в 2002 г. – до 11,2% в 2007 году, за земли сельскохозяйственного назначения соответственно с 3,0% до 1,2%. Для определения этого дохода производится их кадастровая оценка.

Государственный земельный кадастр – предназначен для обеспечения землевладельцев, землепользователей и арендаторов информацией о состоянии земель в целях организации их рационального использования и охраны, совершенствования управления земельными ресурсами и обоснования платы за землю. Закон о земле устанавливает плату на основе земельного кадастра. Что получено даром, бесплатно, то не ценится. И это одна из причин бесхозяйственного, даже преступного отношения к земле. Закон о земле предусматривает строгий государственный контроль за использованием и сохранностью земель. В тех странах, где земля в значительной мере является частной собственностью, за её сохранностью установлен жёсткий контроль со стороны государства. И если фермер не соблюдает необходимых требований, то по закону он лишается права собственности. Далее я привела в пример несколько стран с развитой экономикой, структурой землепользования и системой платы на землю.

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы являются: земельный налог, арендная плата, нормативная

цена земли. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, а также для получения под залог земли банковского кредита устанавливается нормативная цена земли. Ставки земельного налога пересматриваются в связи с изменением не зависящих от пользователя земли условий хозяйствования [2].

За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере. Ставки земельного налога за земли всех категорий основного целевого назначения в районах проживания малочисленных народов Севера, а также за земли, используемые в качестве оленьих пастбищ в других регионах Российской Федерации, устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации, а средства, поступающие в счет уплаты налога за эти земли, не централизуются в федеральный бюджет [3].

Что касается Китая, как страна с огромной производительностью земель, Конституция КНР (1982 г.), и «Закон об управлении землей» (1986 г.), констатируя сосуществование двух форм собственности на землю в Китае, подчеркивают раздельный характер управления землей: «в стране имеет место раздельное управление землей в городе и деревне: государственной землей в городе и коллективной землей в деревне и пригородах». Исходя из этого, платную систему землепользования страны характеризуют такие понятия как «земельный капитал» и «земельные деньги». Далее я предлагаю рассмотреть эти понятия более обширно.

**Формы «земельного капитала».** Огромная по масштабам земельная рента, получаемая местными властями в процессе капитализации земли в деревне, принимает форму "земельных финансов" (*туди цайчжэнь*) и "земельных денег" (*туди цзиньчжун*). "Земельные финансы" включают, главным образом, налоговые поступления, связанные с землей, как *налог на отчуждение паши, налог на недвижимость и налог на строительную деятельность на земле*; с землей связаны и неналоговые поступления местных правительств, как *средства от аренды земли, средства от введения земли в оборот (туди чужанцзинь)*, т.е. от уступки. Эти последние средства (от введения земли в оборот) фактически превратились в главный источник внебюджетных средств на местах. Обследования показали, что доля налогов на недвижимость и на строительство в бюджетах местных властей достигает 40%, а внебюджетные доходы от реквизиции земли - 60% и более (в пров. Чжэцзян, г. Тяньцзинь – свыше 70%). Другими словами, как уже говорилось выше, земельная рента фактически представляет основную часть доходов местных властей. Стратегия «земельных финансов» придумана не в Китае (в Гонконге до реформ, Англии и других странах в свое время), но она оказалась неизбежным вариантом в условиях ускорения процессов модернизации страны, когда нужны огромные инвестиции, а других

источников их нет. Стратегия «земельных финансов», несмотря на начавшиеся с 2013-2014 гг. реформы по совершенствованию земельной системы и реформы системы реквизиции земли в деревне, судя по всему, в каком-то усовершенствованном виде будет проводиться еще достаточно долго, и уж конечно до 2020 г. и до 2030 г., чтобы завершить процесс урбанизации, подняв ее уровень, как запланировано, до 60% (2020 г), а потом к 2030 г. – до 70% соответственно.

Так как цены на землю для строительных целей и формы уступки неодинаковы для разных видов строительства (для промышленного строительства – самые низкие, фактически идут по себестоимости), поэтому, как уже упоминалось, извлечь максимум прибыли удастся в основном лишь от той части изъятой земли, которая идет исключительно на цели коммерческого жилищного и прочего строительства, а это около 15%. (В среднем же, если в городах Восточного Китая примерно 30% уступленной земли способны создать и обеспечить большие доходы, то в Западном регионе - менее 15%). Для этого доходы от этих 15%-30% земли должны быть намного больше, чем от остальных 85% -70% предлагаемой к уступке земли, поясняет один из ведущих специалистов Центра изучения развития при Госсовете КНР Лю Шоуин.

**«Земельные деньги».** Несмотря на огромные доходы от уступки земли, получаемые местными правительствами, их далеко недостаточно для нужд урбанизации (по китайским оценкам, строительство одного среднего города требовало минимум 10 млрд ю. на 10 лет в начале 2000-х гг.). Остальные средства, и при том еще более крупные, местные власти обеспечивают за счет кредитов. Для этих целей используются т.н. *земельные деньги (туди цзиньжун)*, т.е. часть капитализированной земли, которая используется как залог под кредиты [4].

В Германии земельным налогом облагаются земельные участки, находящиеся в собственности юридических и физических лиц. Взимание налога осуществляется общинами. Ставка налога состоит из двух частей, одна из которых устанавливается централизованно, другая представляет собой надбавку общины. Размер централизованной ставки дифференцирован по землепользователям, что получает формальное отражение в существовании двух видов земельного налога: "А" - для предприятий сельского и лесного хозяйства; "В" - для земельных участков вне зависимости от их принадлежности. От уплаты налога освобождаются учреждения, финансируемые из государственной казны, церкви, различные некоммерческие предприятия, а также земли, используемые в научных целях, и общественного назначения. Величина налога зависит от ценности земли и размера ставки. Размер ставки по налогу "А" составляет 0,246%, по налогу "В" - 0,423%). При окончательном расчете суммы налога существенное значение принадлежит корректирующим ставкам общины, которые дифференцированы в зависимости от назначения земель (для лесного и сельского хозяйства - 0,6%), а также интенсивности использования земельного участка под жилые дома и стоимости сооруженных на нем

зданий. Выводом является то, что изучение системы налогообложения в развитых странах мира показывает, что особая роль в налогообложении принадлежит аграрному сектору наряду с другими секторами экономики, которому предоставляются определенные налоговые льготы, а также особый режим налогообложения, связанный со специфическими особенностями производства: размером хозяйства, местоположением, преобладанием мелких семейных производителей и другие.

Рыночная экономика диктует новые требования к использованию земли. В условиях рыночной экономики земельные участки становятся объектом недвижимости, то есть земля, как объект недвижимости, должна иметь стоимость. Переход от бесплатного к платному землепользованию предполагает разработку, определение и установление всех видов платы за землю. Основными формами которой являются: земельный налог, арендная плата, плата за предоставление права на земельный участок, норматива возмещения потерь сельскохозяйственного производства за изъятием земель сельскохозяйственного назначения для иных целей.

#### Список литературы

1. Земельный кодекс РК от 20 июня 2003 г.
2. А.А. Ялбулганов - «Плата за землю: механизм правового регулирования»
3. Земельный Кодекс Российской Федерации
4. [Бони Л.Д. – «Система государственного управление землей для строительных целей в Китае»](#)
5. Закон о плате на землю.
6. Willingness to Pay for Forest Property Rights and the Value of Increased Property Rights Security Thomson Reuters: Martin Linde-Rahr., pp 3