

УДК 65.9 (2)

П.В. Косоковская, ассистент; Д.А. Жук, ассистент

### **ЗЕМЛЯ КАК КАПИТАЛ: НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ, ОЦЕНКА И КАДАСТР**

The directions of land tax perfection and its role in an economics are revealed in the article.

Многовековая практика свидетельствует, что главными источниками жизнеспособности и процветания любого государства являются принадлежащие ему земельные ресурсы и проживающее на них население. При этом под земельными ресурсами следует понимать не только территорию государства, но и все, что находится над землей и в земле, включая агроклиматические условия и их биопотенциал. Богатство государства оценивается инфраструктурой и эффективностью использования земли, что предопределяет необходимость принадлежности земельных ресурсов всему обществу. Одновременно каждый участок должен иметь конкретного хозяина. Проблему земельных преобразований в Беларуси стратегически следует решать не в сфере земельной собственности, а в сфере прав на способы и результаты использования земельных ресурсов. На этом важном принципе и должна базироваться современная земельная политика.

Изучение качественного состояния земель в Беларуси показывает, что темпы их деградации прогрессируют. За последние 10 лет увеличилась площадь кислых почв, засоленных почв, заболоченных и переувлажненных, заросших кустарником и мелколесьем. Содержание гумуса в почвах Беларуси также снизилось, что подтверждается данными о снижении урожайности. Принимаемые меры по повышению плодородия земель носят эпизодический характер, поэтому в девяностых годах практически прекратился прирост ценных высокопродуктивных сельскохозяйственных угодий.

Сохранение существующих тенденций прогрессивной деградации земель, при которых почва как естественная саморегулирующаяся система биосферы уже не справляется с современной техногенной нагрузкой, ведет к разрыву связей природной экологической среды, а следовательно, угрожает жизни общества. Сердцевиной земельных преобразований должны стать социально-экономические: необходимо воплотить в жизнь положение о том, что экономические интересы отдельной территории могут быть реализованы только через удовлетворение интересов первичного товаропроизводителя, непосредственного собственника или арендатора земли.

В рыночной экономике земля приобретает форму товара и может служить объектом имущественных сделок, результаты которых способны ущемить интересы других людей и общества в целом. Поэтому введение рыночных отношений предъявляет повышенные требования к системе государственного учета, регистрации и кадастровой оценки земельных участков, к контролю за их правовым статусом, оборотом, налогообложением. Это предполагает, что часть дохода, который способен генерировать земельный участок в силу своего местоположения, природных свойств и имеющихся улучшений, не обусловленных хозяйственной деятельностью самого владельца, может служить источником удовлетворения общественных потребностей и изыматься в виде рентных (налоговых) платежей. Это, в свою очередь, требует мониторинга стоимостных характеристик участков земли как средств производства и объектов инвестирования.

С точки зрения сохранения экологического баланса и восстановления полезных свойств экосистемы, утраченных в процессе хозяйственной деятельности, необходимо

также рассматривать интересы и отношения по поводу регенерации земельных ресурсов как природного компонента и как специфического товара. Предметом интересов является деятельность по поддержанию на должном уровне товарных свойств земельной собственности путем регулирования ценовых параметров на земельном рынке, создания условий для сохранения ликвидности земельных участков, их эффективного рыночного оборота, сохранения реальной стоимостной формы. Интересы общества и конкретного землевладельца совпадают в сохранении на определенном уровне рыночной цены земли и вступают в противоречие при оценке земли в целях ее налогообложения.

Землепользование на основе ежегодной уплаты земельного налога больше соответствует условиям рыночной экономики, нежели когда собственность на землю выкупается посредством однократной уплаты покупной стоимости. Налог на землю в развитой экономике, особенно на местном уровне, должен составлять постоянную основу общественных расходов на образование, здравоохранение, поддержание инфраструктуры поселков и селений. Следовательно, взимать налог на землю необходимо ежегодно.

Земельный налог, пропорциональный ренте с земли и изменяющийся соответственно ренте, согласно взглядам А. Смита и Д. Рикардо, есть в действительности налог на ренту. Так как такой налог не должен касаться ни земли, которая не дает ренты, ни продукта с капитала, который прилагается к земле в расчете на прибыль и не приносит ренты, то он нисколько не должен повлиять на цены сырых материалов, а всецело падет на землевладельцев. Но если земельным налогом будет обложена вся возделываемая земля, то, как бы он ни был умерен, он будет косвенным налогом на продукт и потому повысит его цену. Равномерный земельный налог, который падает одинаково на всю землю, находящуюся под обработкой, несмотря на различия в качестве, повысит цену хлеба пропорционально налогу, уплачиваемому с земли самого худшего качества.

Частное и общественное землепользование уже давно является источником доходов бюджета государства. Деньги поступают в процессе земельного налогообложения. В развитых странах правительство, обычно это местный исполнительный орган, постепенно поднимает цены на землю в пределах своей территории, определяет величину земельного налога и собирает его со всей частной собственности. В некоторых странах налог на недвижимость и налог на землю объединены в один налог на собственность (поимущественный налог), что вызвано сходными методами оценки налоговой базы и процедурами взимания налогов. Эта процедура отработана до деталей, жители хорошо ее понимают и считают справедливой. Поэтому сбор налогов представляет собой достаточно простую схему. В США поимущественный налог является одним из первых, получивших развитие в стране. В доходах местных бюджетов его удельный вес достигает 80 % (в доходах отдельных административных единиц колеблется от 76 % до 100 %). Налог на имущество является исключительно местной прерогативой, хотя базовые ставки устанавливаются и рассчитываются правительством штата.

В Беларуси налог на землю лишь теперь начинает приобретать свою законную роль. Он перечисляется в областной бюджет и в структуре налогов составляет долю около 1,5 – 2 %, что в основном объясняется неразвитостью рынка земли.

Взимание земельного налога позволит при условии развития рыночных отношений в Беларуси решить следующие задачи:

- снизить налоговое бремя наиболее активных субъектов хозяйственной деятельности за счет вывода из-под налогообложения активной части основных фондов, стимулировать инвестиции в модернизацию и развитие производства;

– обеспечить прозрачность хозяйственной деятельности и улучшить контроль за правильностью исчисления и уплаты различных налогов на основе полного объектного учета недвижимости и текущего использования земли. Существующая концепция как кадастрового, так и технического учета земли допускает, что, если объект не попадает в число учтенных, субъект владения сможет не уплачивать земельный налог. Необходимо объединить землю и ее улучшение как налоговую базу, чтобы информация передавалась из одного органа в другой не через заявителя, а напрямую;

– обеспечить заинтересованность органов власти территорий в развитии рыночного оборота и повышении рыночной стоимости земли и недвижимости, установлении прозрачных и стабильных правил и условий землепользования, на этой основе повысить привлекательность инвестиций в реальный сектор экономики. Налог на землю мог бы создать эту заинтересованность, если бы земля оценивалась по рыночной стоимости. Сегодня кадастровая оценка земель и оценка имущества для целей налогообложения разделены, этим занимаются разные органы. Согласованностью оценок (чтобы суммарная оценка объекта приближалась к рыночной) ведомства не озабочены, отсюда несправедливость распределения налогового бремени;

– обеспечить более справедливое распределение налогового бремени за счет налогообложения реальной стоимости недвижимого имущества и земли в соответствии с действующими приоритетами социальной справедливости.

УДК 331.5 (075.8)

У.А. Кулажанка, прафесар; А.С. Казлоў, студэнт

### **АНАЛІЗ РЫНКУ ПРАЦЫ ў РЭСПУБЛІЦЫ БЕЛАРУСЬ**

The article includes theoretical analyses of the labor market in Belarus and gives some practical recommendations to increase labor work efficiency.

Запаволеныя рэформы беларускай гаспадаркі, адсутнасць актыўнай рэструктурызацыі і, наадварот, фінансаванне стратных прадпрыемстваў, слабыя бюджэтныя абмежаванні беларускіх дзяржаўных прадпрыемстваў ствараюць сітуацыю, цяжка прадказальную і нават небяспечную для беларускай эканомікі і рынку працы ў прыватнасці.

Нізкі ўзровень беспрацоўя, што афіцыйна падаецца статыстыкай, калі прааналізаваць, з'яўляецца больш трывожным, чым суцэльным. Па-першае, ён не адлюстроўвае рэальнага становішча спраў у гэтай галіне – падлікі па метадыцы МАП (міжнароднай арганізацыі працы) у некалькі разоў перавышаюць даныя айчынных статыстыкі [1, с. 20], што ўтойвае небяспечнасць праблемы і яе своєчасовае вырашэнне. Акрамя натуральных негатыўных працэсаў, што адбываюцца ў грамадстве, – адмодмуны прырост насельніцтва, эміграцыя працоўнай сілы за мяжу, памяншэнне рэгістрацыі беспрацоўных з-за бессэнсоўнасці апошняга і іншае, вялікі ўплыў на зніжэнне афіцыйнага ўзроўню беспрацоўя мае схаванае беспрацоўе, якое Беларусь, як і большасць краін былой савецкай сістэмы, атрымала ў спадчыну. У дадзены момант яно інстытуцыянальна падтрымліваецца. Гэта стрымлівае працэсы рэструктурызацыі, што суправаджаюцца пералівам працоўнай сілы ў іншыя галіны.

Некаторыя беларускія эканамісты пры тлумачэнні нізкага ўзроўню беспрацоўя ў краіне ўзгадваюць залежнасць Філіпса, якая адлюстроўвае альтэрнатыўнасць росту інфляцыі і беспрацоўя [2, с. 36]. Згодна з ёю, пры нізкім узроўні беспрацоўя назіраецца