

УДК: 332.624

Г.К. Курманова

Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина, Казахстан, г. Астана

E-mail: Kurmanova\_gul@mail.ru

### Предложения по определению платежей за земли сельскохозяйственного назначения

Данная статья посвящена системе налогообложения земель сельскохозяйственного назначения. В перспективе предполагается повышение земельного налога на данную категорию земель. В связи с этим автором изучен опыт налогообложения земель в зарубежных странах и на их основе даны предложения по изменению методики определения земельных платежей. С учетом предложений произведены прогнозные расчеты земельного налога и арендной платы сельхозтоваропроизводителей.

**Ключевые слова:** платежи за землю, земельный налог, арендная плата, земельные отношения, формы хозяйствования на земле.

G.K. Kurmanova

### Offers on definition of payments for lands of agricultural purpose

This article is devoted to system of the taxation of lands of agricultural purpose. Increase of a land tax on this category of lands is in the long term supposed. In this regard, the author studied experience of the taxation of lands in foreign countries and on their basis offers on technique change definitions of land payments are given. Taking into account offers expected calculations of a land tax and a rent of agricultural producers are made.

**Key words:** payments for land, land tax, rent, land relations, forms of farming.

Г.К. Құрманова

### Ауылшаруашылық мақсатындағы жерге төленетін төлемдерін анықтау бойынша ұсыныстар

Ұсынылған мақала ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге салық салу жүйесіне арналған. Болашақта аталған жер санатына жер салығын жоғарылатуы жоспарланған. Осыған байланысты автормен шетелдегі елдердің жерге салық салу тәжірибесін зерттеп, оның негізінде жер төлемдерін анықтау әдістемесіне өзгерістер енгізу жөнінде ұсыныстар берілген. Ұсыныстарды ескере отырып жер салығының және жалға беру төлемдердің болжамдалатын есептеулер жүргізілген.

**Түйін сөздер:** жерге арналаған төлемдер, жер салығы, жер мәселесіне байланысты қатынастар, жерге қатысты шаруашылық формалары.

В настоящее время в системе управления земельными ресурсами нашей республики вопрос платного землепользования занимает особое место. В годы «социализма» пользование землей было бесплатным, введение платного землепользования было осуществлено с момента обретения независимости и перехода на рыночные отношения.

Впервые о земельном налоге заговорили в 1991 году в связи с принятием Закона «О земельном налоге», введенного в действие с 1.01.1992 года. В это время, в период осуществ-

ления земельной реформы, создавались новые формы хозяйствования, такие, как крестьянское (фермерское) хозяйство (КФХ), Товарищество с ограниченной ответственностью (ТОО), производственный кооператив (ПК). Но, в основном, быстрыми темпами организовывались КФХ. Уже в 1991 году на базе реорганизации совхозов и колхозов было образовано 2480 КФХ на площади 1615.1 тыс. га. Такой быстрый рост КФХ объясняется тем, что в тот период со стороны государства оказывалась большая поддержка вновь созданным хозяйственным структурам:

бесплатно выделялась техника, кредиты с минимальными процентами и пр. И сегодня процесс образования КФХ остается лидирующим. Анализ распределения земельного фонда показал, что за КФХ закреплено 54,6 % земель сельскохозяйственного назначения. Так, количество КФХ возросло в 82 раза: по состоянию на 1.01.2013 года их насчитывается 204861 хозяйство, общей площадью 50935,2 тыс. га. Кроме того, на землях сельскохозяйственного назначения функционируют 6373 акционерных обществ и товариществ с ограниченной ответственностью, 1403 производственных кооперативов [1].

Поддержка крестьян осуществляется и сейчас: если рассматривать с точки зрения платного землепользования, то им облегчена налоговая нагрузка на землю по сравнению с крупными сельхозтоваропроизводителями, для которых нет послаблений в земельных платежах.

В последнее время все чаще поднимается вопрос о необходимости повышения земельного налога. Так, министры Министерства финан-

сов (МФ) и Министерства сельского хозяйства (МСХ) Республики Казахстан в октябре т.г. на встрече с сельхозтоваропроизводителями в Восточном Казахстане озвучили намерения названных ведомств для двух категорий: КФХ и крупных сельхозтоваропроизводителей (ТОО, АО, ПК). В частности, ими было оглашено, что для КФХ планируется с 2016 года поднять единый земельный налог в 1,5 раза, а также ввести ограничения на размеры хозяйств в зависимости от их доходов. В отношении размеров хозяйств предлагается в северных и центральных областях республики ограничить площадь земельных участков не более 3,5 тысяч гектаров, в южных и западных – не более 1,5 тысячи га, для Южно-Казахстанской области – не более 500 га. В отношении доходов предлагается ввести «линию отсечения» – 150 миллионов тенге. Это означает, что если валовой доход будет больше, то крестьянам придется платить с разницы 10 процентов в качестве подоходного налога. Для негосударственных сельскохозяйственных юри-

**Таблица 1** – Расчет прогнозных платежей за землю

№№ п/п	Показатели	Павлодарский район		Зерендинский район	
		существующие	предлагаемые МФ и МСХ РК	существующие	предлагаемые МФ и МСХ РК
<b>КФХ</b>					
	Общая площадь, га	392	392	258	258
	в т. ч. пашни	315	315	230	230
	сенокосов	76	76		
	пастбищ			28	28
	Типы почв	Каштановые		Черноземы	
	Кадастровая стоимость, тенге	5 687 200	-	8 138 800	-
	Сумма единого зем. налога, тенге	5688	8532	8139	12209
	Сумма налога на 1 га	14,5	22	31,5	47
<b>ТОО</b>					
	Общая площадь, га	571	571	561	561
	в т. ч. пашни	200	200	421	421
	сенокосов	150	150	-	-
	пастбищ	200	200	140	140
	Сумма арендной платы, тенге	14 436	72 180	26 529	131295
	Сумма арендной платы на 1 га	25,2	126,4	47	234

дических лиц – крупных ТОО и с\х предприятий – ставку земельного налога предлагается повысить с 2015 года минимум в 5 раз.

Вернемся к существующей системе налогообложения земель. В республике земельный налог для сельхозтоваропроизводителей исчисляется по-разному: КФХ уплачивают единый земельный налог, размер которого составляет 0.1% от кадастровой стоимости земельного участка, в остальных случаях – для ТОО, АО, ПК – он исчисляется по базовым ставкам в зависимости от баллов бонитета согласно Налоговому Кодексу РК. Базовые налоговые ставки не менялись с момента их введения. Поэтому, в целом, о пересмотре политики изменения земельных платежей говорить уместно и своевременно, но при этом нужно установить «разумные» пределы размера земельных платежей.

С этой целью были произведены расчеты в двух вариантах: первый – по существующей методике, второй – предлагаемый МФ и МСХ РК (табл. 1). В качестве объектов выбраны 2 КФХ и 2 ТОО, расположенные в Павлодарском районе

(Павлодарская область) и Зерендинском районе (Акмолинская область).

Из таблицы 1 видно, что на сегодняшний день для крупных сельхозтоваропроизводителей земельные платежи по сравнению с КФХ выше почти в 2 раза. Если применить предлагаемое повышение минимум в 5 раз, то разрыв увеличится до 10 раз. Сумма земельного налога различается за счет плодородия почв: в Павлодарском районе на каштановых почвах для пашни базовая ставка за 1 га составляет 16.9 тыс. тенге, в Зерендинском – 34,4 тыс. тенге. Сложнее дело обстоит с крупными сельхозтоваропроизводителями. Так, для ТОО Павлодарского района, общей площадью 571 га арендная плата составляет 14 436 тенге, или 25,2 тенге за 1 га, для ТОО Зерендинского района, общей площадью 561 га – 26 529 тенге, или 47 тенге за 1 гектар. В случае повышения налога минимум в 5 раз он составит 72 180 и 131295, тенге соответственно. Для КФХ и ТОО целевое назначение земель одинаковое – ведение товарного с\х производства, однако, разница в земельных

**Таблица 2** – Размеры платежей за землю в зарубежных странах

Страна	Категория земель	Вид платежа	Основание	Размер
Япония	с\х назначения	Земельный налог	Кадастровая стоимость	До 2 %
Франция	с\х назначения	Земельный налог	Кадастровая арендная стоимость	80 %
Россия	с\х назначения	Земельный налог	Кадастровая стоимость	0.3 %
Украина	с\х назначения	Земельный налог	Нормативно-денежная	0.1 %
Германия	с\х назначения	Земельный налог	Оценочная стоимость	0.246 % (корректируется в зависимости от целевого использования – 0.16)
Швейцария	с\х назначения	Поземельный налог	Оценочная стоимость	0.3-0.5 %
Латвия	с\х назначения	Арендная плата	Кадастровая стоимость	Не более 5 % (для физических и юрид. лиц)
Турция	Культивируемые земли	Земельный налог	Оценочная стоимость	0.1-0.2 %
Примечание – Составлена автором на основе исследований				

платежах значительная. Поэтому, во избежание исключения фактора «объективности», предлагаем изучить и применить опыт налогообложения земель в зарубежных странах. Анализ размеров земельных платежей в зарубежных странах показал, что платежи за землю базируются на системе земельного кадастра, т.е. увязаны с кадастровой стоимостью земель. В среднем земельный налог на земли сельскохозяйственного назначения колеблется в пределах от 0,1-0,5% от кадастровой стоимости (табл. 2).

Автор также склонен к определению платежей за земли сельскохозяйственного назначения в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка и отойти от исчисления налоговых платежей от базовых налоговых ставок в зависимости от баллов бонитета. При этом

размер земельного налога для КФХ предлагается установить 0.15 %, увеличенный на 50% согласно предложениям МФ и МСХ РК, а для негосударственных с\х юридических лиц – 0.3% от кадастровой стоимости (табл. 3).

Из таблицы 3 видно, что по предлагаемым проектным расчетам в целом резкого повышения земельного налога и «давления» со стороны государства на землепользователей и собственников не происходит. А увязка платежей за землю с кадастровой стоимостью направлена на более объективную оценку качества земель, поскольку при расчете базовых ставок основными показателями являются урожайность сельскохозяйственных культур, затраты на производство сельскохозяйственной продукции, цена реализации и др.

**Таблица 3** – Сводная таблица

Наименование хозяйств	Общая площадь, га	% от кадастровой стоимости	Сумма земельных платежей		
			существующая	предлагаемая МФ и МСХ РК	проектная
КФХ (Павлодарский район)	392	0,15	5688	8532	8532
КФХ (Зерендинский район)	258	0,15	8139	12209	12209
ТОО (Павлодарский район)	571	0,3	14436	72180	17456
ТОО (Зерендинский район)	561	0,3	26529	131295	46849

Что касается установления ограничений на размер земельного участка, то вначале определим существующие размеры хозяйствующих субъектов в настоящее время (табл. 4).

Из таблицы 4 видно, что средний размер хозяйств в Южно-Казахстанской области составляет 516 га (допустимый), в остальных случаях превышает предлагаемые нормы. Так, в северном, центральном, южном и западных регионах он превышает почти в 3 раза. В случае утверждения предложенных норм встанет вопрос об изъятии земель у хозяйств, превышающих эту норму. Здесь видятся две проблемы, которые могут возникнуть в данном случае: первая – механизм изъятия земель, поскольку пользователь или собственник земли захочет

оставить лучшие земли, что в принципе возможно допустить, даже наоборот, дать возможность права выбора, но с одним условием – не допускать чересполосного размещения участков. Вторая – более важная, заключается в том, что найдется ли в дальнейшем землепользователь на эти земли, иначе «изъятые» с\х угодья будут бесхозными и переведены в земли запаса, тем самым нарушатся принципы рационального использования земель. Поэтому до введения ограничений по размерам земельных участков, необходимо изучить спрос на них. Можно предложить и альтернативный вариант: оставить землепользователю всю площадь, но при этом за превышающую норму плату за землю установить выше.

Таблица 4 – Средние размеры КФХ по регионам республики по состоянию на 1.01.2013 г.

№ П	Регион	Области	КФХ		АО и ТОО			
			Количество	Площадь, тыс. га	Средний размер, га	Количество	Площадь, тыс.га	Средний размер, га
1	Северный Казахстан	Акмолинская	4290	2376,6	554	769	7743,8	10070
		Костанайская	5611	3806,4	678	452	6239,6	13804
		Северно-Казахстанская	3046	1470,0	483	648	5766,1	8899
		Павлодарская	3155	2671,5	848	136	1193,4	8775
	Всего по региону			641			10387	
2	Центральный Казахстан		6815	9551,5	1402	153	1689,4	11042
	Всего по региону			1402			11042	
3	Южный Казахстан	Кызылординская	2864	1502,1	520	94	703,8	7487
		Южно-Казахстанская	73415	1704,8	23	2189	1130,0	516
		Жамбылская	17116	2777,9	163	183	787,5	4303
		Алматынская	59485	4934,6	80	913	2077,2	2275
		Всего по региону			197			3645
4	Западный Казахстан	Западно-Казахстанская	4327	3883,6	898	148	903,2	6102
		Атырауская	2210	986,3	446	34	809,0	23794
		Мангистауская	1784	1587,0	890	25	3585,2	143408
		Актюбинская	4080	5319,5	1300	243	2601,5	10705
	Всего по региону:			884			46002	
5	Восточный Казахстан		16456	8358,7	508	353	1572,3	4454
	Всего по региону:			508			4454	

Что касается введения ограничений на доходы сельхозтоваропроизводителей (свыше 150 млн. тенге облагать налогом 10% с разницы), то считаю, что это будет «тяжелым бременем» для сельхозников, находящихся и без того в тяжелом положении.

Поэтому считаю, что нужно оказывать всяческую поддержку сельхозтоваропроизводителям со стороны государства, следуя девизу Президента нашей республики: «Не поднимем сельское хозяйство, не сделаем страну процветающей».

#### **Литература**

1. Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель РК за 2012 год. – Астана, 2013. – 249 с.

#### **References**

1. Svodnyj analiticheskij otchet o sostojanii i ispol'zovanii zemel' RK za 2012 god. – Astana, 2013. – 249 s.