

Н.Ю. ТРИФОНОВ

О ЦЕНЕ ЗЕМЛИ

В настоящей заметке обсуждается связь законодательно установленной цены на землю с эффективной годовой процентной ставкой соответствующего рынка в условиях Беларуси.

Оценка стоимости земли представляет собой многоаспектную проблему [1] и подробное ее рассмотрение не входит в задачу данной заметки. Наша цель - отметить связь установленной цены на землю с соответствующим рынком.

В соответствии с измененным Законом Республики Беларусь "О праве собственности на землю"¹, льготная цена земли устанавливается в размере пятикратной ставки земельного налога, уплачиваемого за эту землю. Определим, какая ставка капитализации соответствует этому положению.

Если годовой земельный налог обозначить через x , то означенное положение запишется так:

$$5x = x \cdot an, \quad (1)$$

где an - величина аннуитетных поступлений для собственника земли за достаточно большой период (например, 99 и более лет). При этом мы отвлекаемся от сроков этих поступлений (в начале или в конце года), так как это не является принципиальным для дальнейших рассуждений, а отличия в цифрах возникают лишь во втором знаке.

Используя асимптотику известного выражения аннуитета через эффективную ставку процента i , формулу (1) получим в виде:

$$5x = x/i, \quad (2)$$

откуда легко определяется соответствующая процентная ставка:

$$i = 20 \% \text{ годовых.}$$

В качестве заключительного комментария заметим, что в России на начальном этапе (1994 г.) также были попытки связать цену земли со ставкой земельного налога, но там нормативная цена земли принималась равной 200-кратной величине налоговой ставки. В то же время логично, что в Беларуси в качестве базы выступила не нормативная, а льготная цена земли - ведь практически все собственники, выкупающие землю у государства, приватизируют ее именно по льготной цене.

ЛИТЕРАТУРА

1. Трифонов Н.Ю. Оценка земли в Беларуси // Тезисы докладов V Международной конференции "Оценка земли и природных ресурсов". Москва (Россия), 20-21 ноября 1997 г.

¹ Выдержки из Закона печатаются в данном номере журнала.

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь "О праве собственности на землю"

Принят Палатой представителей 4 декабря 1997 года

Одобен Советом Республики 19 декабря 1997 года

Статья 1. Внести в Закон Республики Беларусь от 16 июня 1993 года "О праве собственности на землю" (Ведомасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1993 г., № 23, ст. 285, 1995 г., № 14, ст. 139) изменения и дополнения, изложив его в следующей редакции:

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

О праве собственности на землю

Настоящий Закон устанавливает формы земельной собственности, основания возникновения, изменения и прекращения частной собственности

на землю, регулирует порядок осуществления прав и обязанностей собственников земли.

Статья 16. Цена земли

Нормативная цена земли при продаже ее соответствующими исполнительными и распорядительными органами устанавливается Советом Министров Республики Беларусь исходя из качества земли и ее месторасположения.

Льготная цена земли устанавливается в размере пятикратной ставки земельного налога, уплачиваемого за эту землю, в соответствии с Законом Республики Беларусь "О платежах за землю" на момент выкупа.