

Секция «4. Актуальные проблемы развития налоговой системы Российской Федерации»

Особенности кадастровой оценки земельных участков месторождений для целей налогообложения

Никитина Евгения Николаевна

Аспирант

*Финансовый университет при Правительстве РФ, Факультет финансов и кредита,
Москва, Россия*

E-mail: nikitinaz@mail.ru

Научный руководитель

д. э. н. Волович Николай Владимирович

Российская Федерация обладает земельным фондом в размере 1 709,8 миллионов гектар, занимая по данному показателю первое место в мире. Большая часть участков, находящихся в границах нашего государства, в соответствии с требованиями Налогового Кодекса РФ, подлежит обложению земельным налогом. Данный налог является одним из имущественных налогов, взимаемых в нашей стране, и подлежит уплате в местные бюджеты субъектов РФ. Несмотря на то, что доля земельного налога (140 093 878 тыс. рублей) в общей сумме налогов, поступивших в консолидированный бюджет Российской Федерации года (10 954 009 949 тыс. рублей), по состоянию на 1 января 2013 составляет около 1,3%, в доходах бюджетов некоторых регионов он играет значительную, а иногда и решающую роль[1]. Например, в бюджет города Липецк имущественные налоги приносят почти 40% всех налоговых и неналоговых доходов (38,3%), а непосредственно земельный налог наполняет 36% бюджета[2]. Таким образом, для жизнеспособности, развития и процветания муниципального образования необходимо эффективное управление базой расчета земельного налога – а именно, кадастровой стоимостью земли.

В соответствии с оценочным законодательством, под кадастровой стоимостью понимается «установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности»[3]. Государственная кадастровая оценка земель проводится применительно к земельным участкам различного целевого назначения не реже одного раза в пять лет. В соответствии со статьей 7 Земельного Кодекса РФ, все земли в нашей стране подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;

- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В рамках данной работы хотелось бы обратить особое внимание на кадастровую оценку земель третьей категории – земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и пр., а именно земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых. Столь пристальное внимание к данной группе участков вызвано тем, что, помимо лидирующих позиций по объему земельных ресурсов, наша страна также занимает ведущее место в мире по объему разведанных природных ресурсов. Сырьевой сектор играет ключевую роль в экономике: «около 40% фондов промышленных предприятий и 13% балансовой стоимости основных фондов сосредоточено в сфере недропользования» [4]. Поэтому налогообложению предприятий, занимающихся разработкой и добычей полезных ископаемых, стоит уделить особое внимание.

В настоящее время расчет кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых, осуществляется в рамках двух различных методик. Приказом Минэкономразвития N 39 от 15.02.2007 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» утверждены методические рекомендации по оценке земельных участков, в том числе участков над месторождениями, при их расположении в границах населенного пункта. В свою очередь при отношении данных участков к категории земель промышленности и иного специального назначения расчет их кадастровой стоимости регламентируется Приказом Федеральной службы земельного кадастра № П/49 от 20.03.2003 «Об утверждении методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения». Таким образом, на сегодняшний день действующим законодательством установлены различные способы расчета кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых в зависимости от их расположения – в населенном пункте или за его пределами.

В методических указаниях по кадастровой оценке земель населенных пунктов объектом, для которого определяется кадастровая стоимость, является земельный участок, предназначенный для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей и т.д. (п. 1.2.13). Непосредственно стоимость участка определяется путем умножения минимального для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, на площадь оцениваемого земельного участка.

Если рассматриваемый земельный участок относится к категории земель промышленности, то объектом оценки, для которого определяется кадастровая стоимость, будет земельный участок для разработки полезных ископаемых, предоставляемый организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель, который в методике отнесен к четвертой группе. Кадастровая оценка таких земель осуществляется путем умножения значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков категории и (или) вида использования, граничащих с указанными земельными участками, на площадь оцениваемого земельного участка.

В результате складывается ситуация, когда два соседних участка, один из которых

расположен в границе города, а второй – за его пределами, имеют различные удельные показатели кадастровой стоимости, а, следовательно, и налог на землю существенно различается, что приводит к возникновению серьезных конфликтов вокруг кадастровой стоимости и ее повсеместному оспариванию. Отсутствие экономической обоснованности платежей за землю приводит, в том числе, и к существенным потерям для бюджетов всех уровней, этим же обосновываются и неравные конкурентные условия между промышленными предприятиями.

Ситуация усложнится и приведет к еще большим конфликтам после отмены категорий земель, данный законопроект уже обсуждается в Госдуме. В результате отмены категорий «земель населенных пунктов» и «земель промышленности» и введением единой «промышленной зоны» участки станут равнозначными в своем правовом статусе, а налог на них будет существенно различаться, что только усилит общественное недовольство.

Кроме того, в научном сообществе уже давно является дискуссионной проблема разграничения недр, полезных ископаемых и земельного участка. В оценке, соответственно, возникает вопрос, может ли наличие полезных ископаемых, находящихся в земле, оказывать влияние на стоимость земельного участка, предназначенного для разработки полезных ископаемых. И если да, то в какой мере объемы запасов природных ресурсов влияют на эту стоимость.

Для ответа на данный вопрос необходимо определить, насколько тесная связь существует между земельным участком и природными ресурсами, находящимися под ним. Несмотря на то, что в российском земельном законодательстве и законодательстве о недропользовании земельные участки и участки недр рассматриваются как самостоятельные объекты права, практика показывает, что пользование земельным участком и пользование недрами под ним имеют тесную взаимосвязь, поскольку для проведения любого вида геологоразведочных работ (будь то прогнозирование запасов, подготовка к промышленному освоению или непосредственно их извлечение) недропользователю необходимо обладать правами на пользование земельным участком. При этом стоит отметить, что получение разрешения на проведение геологического изучения недр или на добычу полезных ископаемых не дает автоматически разрешения на пользование земельным участком. Для получения данного разрешения недропользователю необходимо договариваться с собственником земельного участка, которым может выступать как государство, так и физическое или юридическое лицо.

Важным этапом является также выбор вида права, который недропользователю целесообразнее приобрести на разрабатываемый земельный участок. На начальном этапе при проведении предварительного геологического исследования недр наиболее оптимальным вариантом является приобретение права аренды на земельный участок, ведь получение разработчиком недр разрешения на пользование недрами еще не означает, что в результате проведения подготовительных работ он откроет месторождение, пригодное для промышленной разработки. В этой ситуации арендатор сможет досрочно прекратить действие договора аренды с выплатой соответствующей компенсации собственнику участка. В случае если собственником земельного участка является государство, ставка аренды будет определяться Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ". В соответствии с данным документом, уровень арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с пользованием недрами, будет рассчитываться на уровне 2% от кадастровой стоимости земельного участка.

В случае же, если недропользователь в рамках проведения предварительных работ обнаружит наличие под земельным участком месторождения полезных ископаемых, то ему необходимо начать переговоры с собственником о выкупе данного земельного участка с целью оформления горного отвода. Плата за выкупаемый земельный участок, сроки и иные условия договора купли-продажи определяются в результате переговоров с собственником участка.

В случае если собственником участка является физическое лицо, недропользователь, вероятно, столкнется с неприемлемыми условиями договора купли-продажи или аренды земельного участка, в особенности с ценой, которую потребует продавец/арендодатель. Чаще всего запрашиваемая им стоимость многократно превышает стоимость пограничных земель такой же категории, под которыми нет месторождений полезных ископаемых, поскольку собственник участка понимает, насколько ценной является данная земля для недропользователя.

Таким образом, мы приходим к выводу о том, что рынок земель, предназначенных для разработки полезных ископаемых необходимо рассматривать как отдельный, особый сегмент рынка недвижимости. На сегодняшний день практика рыночного оборота сложилась таким образом, что за участки промышленного назначения продавец ожидает получить более высокую цену, если ожидается их использовать под разработку полезных ископаемых в силу заинтересованности в быстром и бесконфликтном приобретении. Поэтому при проведении и рыночной, и кадастровой оценки таких участков необходимо учитывать данный факт, в том числе необходимо усовершенствовать методики государственной кадастровой оценки земель месторождений, включив в них такой фактор, как наличие запасов полезных ископаемых под земельным участком.

Литература

1. Отчет о начислении и поступлении налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации за 2012 год (форма МН-1), источник – сайт nalog.ru.
2. Бюджет города Липецка на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов, утв. решением сессии Липецкого городского Совета депутатов от 11.12.2012 № 564 - данные сайта Администрации сайта г. Липецк
3. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года N 508.
4. Результаты IV Всероссийского съезда горнопромышленников России - Доклад руководителем Федерального агентства по недропользованию А.А.Ледовских.