

УДК 338.51:332.362

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ КУРОРТОЕМКОСТИ КУРОРТНЫХ (ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ) ЗЕМЕЛЬ С УЧЕТОМ ЭКОНОМИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Куканова Ч.А.

*Нарынский государственный университет имени С. Нааматова, Нарын,
e-mail: kukanova.cholponai@gmail.com*

Оценка земли и природно-рекреационных ресурсов должна осуществляться в целях планирования, использования, поддержки и улучшения, а также передачи их будущему поколению. Ценность – понятие широкое, и ценность земли для каждого разная. Для справедливого налогообложения должна разрабатываться кадастровая оценочная цена. Ориентировка на рыночные цены или вообще отсутствие ориентировки повлияют на государственную политику по ценообразованию, налогообложению и использования нормативной емкости использования природных ресурсов. В статье проведен анализ двух видов цен: кадастровая оценочная цена и рыночная цена курортных земель – и методология расчета, рекомендации, какую из них выбрать государству при ценообразовании и налогообложении на рынке курортных земель для проведения государственной политики для субъектов рынка.

Ключевые слова: кадастровая оценочная цена земель, кадастр курортных земель, земля, курорт, экономическая оценка

PRICING AND TAXATION, DETERMINATION OF CAPACITY OF RESORT (NATURAL-RECREATIONAL) LAND ACCORDING TO ECONOMIC-GEOGRAPHICAL OPPORTUNITIES

Kukanova Ch.A.

Naryn State University named after S. Naamatov, Naryn, e-mail: kukanova.cholponai@gmail.com

The assessment of land and natural and recreational resources should be carried out for planning, use, maintenance and improvement, as well as transfer to the future generation. The value concept is broad, and the value of land for each person has a different value. For fair taxation, a cadastral valuation price should be developed. If you focus on market prices or not at all, orientation will influence the state policy on pricing, taxation and the use of the normative capacity of using natural resources. Article analyzes two types of prices: the cadastral valuation price and the market price of the resort land and calculation methodology, which recommendation to choose for the state in pricing and taxation in the resort market for public policy for all users.

Keywords: cadastral estimated price of the land, cadaster of resort land, land, resort, economic evaluation

Земля – незаменимый фактор производства. Земельное законодательство Кыргызской Республики основывается на следующих основных принципах использования земель: ее сохранения как природного объекта, основы жизни, развития и деятельности народа Кыргызской Республики, формирования рынка земли и его эффективного функционирования, предотвращения причинения вреда земле или устранения его последствий, платы за землю, обеспечения государственной и экологической безопасности и другие [2, с. 6]. В оценке курортных земель определение стоимости необходимы в следующих хозяйственных операциях в Иссык-Кульской рекреационной зоне:

при ценообразовании земель: сделки купли-продажи имущества/ участка земли; создание инфраструктуры для местности; определение инвестиционных возможностей, установление банковских процентов при залоговых операциях, страхование

имущества, внесение в капитал организации доли в виде оцененного имущества, участка; принятие управленческих решений, определение экономической эффективности принимаемых градостроительных решений, оценка экологического ущерба.

при налогообложении: определение государством ставки земельного налога, определение налоговой базы для исчисления налога на имущество.

Рынок земли как саморегулирующаяся система включает такие основные элементы, как: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и другие. На рынке земли действуют четыре основных группы лиц: продавцы, покупатели, профессиональные участники и различные государственные органы [1, с. 14].

Государственная политика играет важную роль при использовании земельных ресурсов и рынка земли. Она состоит из правовой, организационной и экономической составляющих. Правовая часть – это

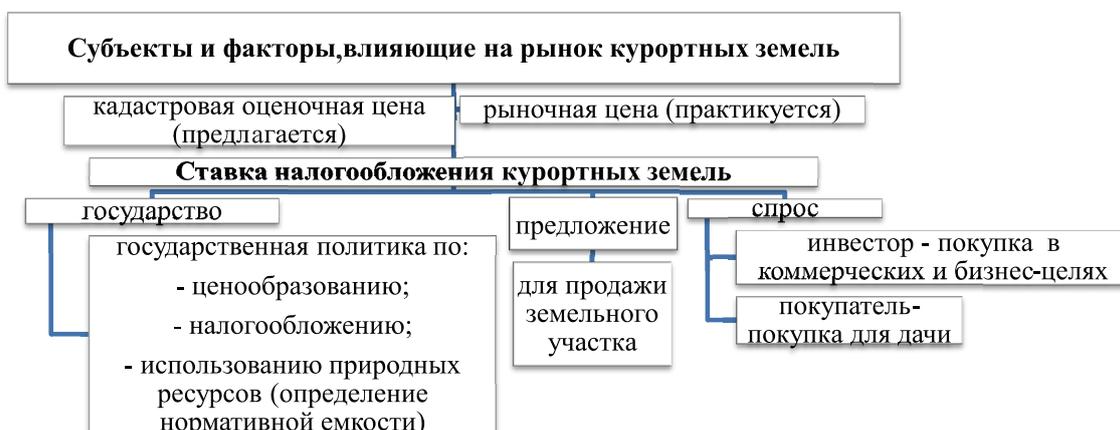
законодательные акты различных уровней. Организационная составляющая земельной политики подразумевает использование административных методов управления. Экономическая составляющая – это получение материальной выгоды от использования земель с помощью установления платежей, налогов, применения санкций, инвестиционные и кредитные направления управленческих решений государства [3, с. 9–10].

В мировой практике используются такие виды стоимости земельного участка, как кадастровая, рыночная, инвестиционная, залоговая, страховая, налогооблагаемая [1, с. 56]. Инвестиционные, залоговые, страховые, налогооблагаемые виды цен должны ориентироваться на кадастровые цены, а не на рыночные цены курортных земель.

Кадастровая оценочная цена – научно обоснованная цена земельных участков служит, как выше приведено, нормативно образующей базой для установления при ценообразовании участка земли, ставки налога, и определения емкости количества рекреантов. Так как такая цена не разработана и не подкреплена, на практике многих стран используется рыночная цена, не имеющая стабильных принципов.

Рассмотрим различия и принципы образования кадастровой оценочной цены и рыночных цен используя следующие методологии расчета на рынке субъектов рынка курортных земель (см. рисунок).

Рыночная цена зависит от множества субъективных факторов (см. табл. 1). Приведены рекомендации покупателю и продавцу, как установить цену на курортные земли.



Субъекты и факторы, влияющие на рынок курортных земель

Таблица 1

Субъективные факторы, влияющие на рыночную цену земли. Критерии оценки земельного участка, в % от базовой цены

№ п/п	Критерии оценки:	В процентах
1	2	3
	Сбор, проверка и анализ информации: юридическое описание и регистрационные данные: 1) проверить документы, удостоверяющие права на земельный участок согласно статье 31 Земельного кодекса КР; 2) договор на передачу собственности; 3) информация о собственнике или арендаторе; 4) сервитуты	Решение купить или не купить
1	Базовая цена (P)	100
2	Рекреационная зона (I, II, III, IV, V)	23–100
	Физические характеристики земельного участка:	
3	Размер (площадь) участка	± 10
4	Форма участков (треугольные со скидкой 50–60%, изрезанной нестандартной формы со скидкой 70–80%)	± 50–80

Окончание табл. 1

1	2	3
5	Топография (рельеф)	± 5–20
6	Ландшафт: Разновидность деревьев: лиственные деревья растут во влажной земле, арча, карагаи, хвойные деревья (плюс 25% от нормативной цены), наличие зеленых насаждений (тип, возраст, состояние)	± 10–25
7	Месторасположение объекта: I – примыкание к лесу (озеру, водоему (плюс 25% от нормативной цены), к горе, престижному пансионату, пешей доступности (плюс 25–30% от нормативной цены)) II – до 100 метров III – от 100 метров	± 5–30
8	Объекты инженерной инфраструктуры (здания и сооружения)	± 5–20
9	Расположенность над уровнем моря	± 5
10	Наличие ресурсов на территории (термальные, радоновые воды и т.д.)	+20–100
11	Экологическое состояние: – уровень шума (близость и интенсивность движения транспорта) – близость к производственному предприятию	± –5–20
12	Качество и состояние дорог	± 5–10
13	Ориентация улучшений, наличие застройки в прилегающих районах	± 5–10
14	Наличие улиц, аллей, маршрутов общественного транспорта	± 5–20
15	Использование примыкающих участков (жилье, административные, коммерческие, промышленные здания и т.п.)	± 10–20
Анализ экономических выгод:		
16	Земельная рента: Дифференциальная рента I	± 100
17	Земельная рента: Дифференциальная рента II (переменные и постоянные расходы)	± 10–30
18	Размер суммы получаемой аренды и окупаемость за «n» лет (сом/лет)	± 10–30
19	Срок эксплуатации ресурсов (долгосрочное, краткосрочное время)	± 5–10
20	Транспортные расходы (к примеру, с Бишкека на Иссык-Куль)	± 5
21	Условия для создания инфраструктуры, наличие инженерных коммуникаций (подземных и надземных) или возможность их прокладки, величина расходов на их создание (электрические сети, водопровод, газопровод, теплотрасса, канализационная система и другие)	± 30–50
22	Данные о доходах и затратах от использования объекта	± 5–20
23	Налогообложение. Ставки налогов на землю, подоходный налог	± 5
24	Упущенные возможности при использовании участка	± 1
25	Нетронутая природная местность	+5–50
26	Сезонные колебания цен	± 5–30
27	Степень ограничения конкурентности (олигополистический, монопольный)	± 5–50
28	Другие факторы:	± –5
29	Престижность и репутация местности земли	± 5–50
30	Человеческий фактор: продавец, покупатель, маркетолог	± 5–100
31	Различного рода ограничения: санитарно-экологические, рекреационные, ограничения сейсмологической устойчивости	± 20–80
32	Цены соседних участков	± 5
33	Данные о продажах аналогичных земельных участков	
34	Этап жизненного цикла оцениваемого земельного участка: ● находится в эксплуатации ● временно не эксплуатируется	± – 5
35	Готовность платить населения за экологический ущерб	± 1
36	Экстренно-критические ситуации и потребность в деньгах продать участок	–20–70
37	Всего (сумма всех критериев дает среднюю цену за участок, сом)	

Примечание. + означает дополнительно столько процентов от базовой цены; – означает минус от кадастровой оценочной цены.

Таблица 2
Определение кадастровой оценочной цены курортных земель на примере Иссык-Кульской области

Рекреационная зона	Рекреационный объект	Средний кадастровый оценочный балл курортных земель		Медико-биологический критерий оценки				Психолого-эстетический критерий оценки				Критерий технологических особенностей			Кадастровый оценочный балл с учетом поправочных баллов всех критериев оценки	Стоимость путевки, за 1 чел. сом за 1 сутки	пенообразование за участок курортной земли с поправкой по баллу	пенообразование за участок курортной земли	Ценообразование за участок курортной земли, курс доллара 1\$=70сом	Наготовообразование за участок курортной	Распределение количества рекреантов по курортным зонам, от 100%	Примечание	
		Природные условия	Неблагоприятные природные условия (см.табл.3)	Бальнеологические свойства ресурсов	Бальнеогрязевые ресурсы	Водные ресурсы (качество и состав воды, температура воды для купания, прозрачность воды, длительность-продолжительность дня для купания в воде, наличие волны и потока для рафтинга)	Растительность (фитолечебные) свойства	Наличие растительности (эстетические)	Наличие и разнообразие животных	Сочетание компонентов природных ресурсов	Экзотичность, уникальность местности	Комфортность освоения	Наличие комфорта и инфраструктуры	Запасы ресурсов на долгосрочную перспективу									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
I	Бостери	100		3,6													2864	2762	55241	789	28	1000	На примере 1000 чел.
II	Корумду	88		3,6													2523	2129	42578	608	21	880	
III	Чон-Орукту	40		1,8													1150	440	8798	126	4,4	400	
IV	Дархан	30		1,7													863	244	4879	70	2,4	300	
V	Ак-Булун	23		4,7													647	119	2372	34	1,2	230	

Таблица 3
Неблагоприятные условия курортной зоны озера Иссык-Куль для рекреации и поправочная балльная оценка курортных земель

№ п/п	Айылные аймаки (типичные объекты)	рекреационная категория	Град		Лето, частота дней, (от несколько мее-трав до 10 км узкой полосой)	Баллы	Лето, частота дней с высотой от 0,14 до 0,6 м.	Баллы	Лето, частота дней	волнение	ливневые дожди	смет		Баллы	средние баллы	Баллы с учетом неблагоприятных условий
			Лето, частота дней, (от несколько мее-трав до 10 км узкой полосой)	Баллы								Лето, частота дней	Баллы			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	Тамчы	I			5-6	1,37	5-6	1,37	3-4	0,82	2-3	0,55	100,00	4,11	95,89	
2	Өрнөк	I			5-6	1,37	5-6	1,37	3-4	0,82	2-3	0,55	100,00	4,11	95,89	
3	Чоң-Сары-Ой	I			5-6	1,37	5-6	1,37	3-4	0,82	2-3	0,55	100,00	4,11	95,89	
4	Чолпон-Ата	I			4	1,10	4	1,10	3-4	0,82	2-3	0,55	100,00	3,56	96,44	
5	Бостери	I			4	1,10	4	1,10	3-4	0,82	2-3	0,55	100,00	3,56	96,44	
6	Корумду	II			4	0,96	4	0,96	4-5	0,96	3-4	0,72	88,00	3,62	84,38	
7	Орто-Өрүктү	III	1-2	0,11	3	0,33	3	0,33	3	0,33	4-5	0,44	40,00	1,75	38,25	
8	Кутургу	III	1-2	0,11	3	0,33	3	0,33	3	0,33	4-8	0,44	40,00	1,75	38,25	
9	Тул	IV	1-2	0,08	4	0,33	4	0,33	4	0,33	5-8	0,41	30,00	1,73	28,27	
10	Каракол	II	1-2	0,24	4	0,96	4	0,96	4	0,96	5-8	1,21	88,00	5,06	82,94	
11	Дархан	IV	1-2	0,08	4	0,33	4	0,33	4	0,33	5-8	0,41	30,00	1,73	28,27	
12	Жениш	IV	2-3	0,16	4	0,33	4	0,33	4	0,33	5-10	0,41	30,00	1,81	28,19	
13	Барскоон	IV	2-3	0,16	4	0,33	4	0,33	4	0,33	5-10	0,41	30,00	1,73	28,27	
14	Тамга	I	1	0,27	5	1,37	5	1,37	6	1,64	5-10	1,37	100,00	6,03	93,97	
15	Тосор	I	1	0,27	5	1,37	5	1,37	6	1,64	5-10	1,37	100,00	6,03	93,97	
16	Каджы-Сай	I	1	0,27	5	1,37	5	1,37	5	1,37	5-10	1,37	100,00	5,75	94,25	
17	Кара-Талаа-Шор – Булак	I	1	0,27	6-7	1,64	6-7	1,64	5	1,37	5-10	1,37	100,00	6,30	93,70	
18	Ак-Булун	V			10	0,63	10	3,54	3-4	0,19	5-10	0,32	23,00	4,67	18,33	
19	Балыкчы	III			10	1,10	10	1,10	3-4	0,33	5-10	0,55	40,00	3,07	36,93	
20	Сары-Камыш	IV			10	0,82	10	0,82	3-4	0,25	5-10	0,41	30,00	2,30	27,70	
21	Тору-Айгыр	II			10	2,41	10	2,41	3-5	0,72	5-10	1,21	88,00	6,75	81,25	
22	Чырпыкты	II			5-6	1,21	5-6	1,21	3-5	0,72	5-10	1,21	88,00	4,34	83,66	

Табл. 1 составлена автором с использованием данных А.Н. Асаула и коллектива авторов [6, с. 85–87].

Исходя из этих данных, рыночную цену (Р.Ц) можно определить по следующей формуле:

Рыночная цена (Р.Ц.) за участок = Базовая цена + проценты за субъективные факторы (С.Ф.). (Рц = Бц + С.Ф.)

Кадастровая оценочная цена учитывает все природные возможности земельного участка (см. табл. 2). Природные курортно-рекреационные ресурсы оцениваются по следующим основным типам: медико-биологический тип оценки, психолого-эстетический тип оценки, технологический тип оценки [5, с. 81–84]. Они являются основой (составляющей) кадастровой оценочной цены (нормативной цены в сельском хозяйстве) в «кадастре курортных земель», который должны разрабатываться в условиях Иссык-Кульской области. Аналогичные другие критерии могут быть разработаны по другим отраслям (психологии, экологии, архитектуры, медицины и т.д.).

Принцип расчета ценообразования и налогообложения из табл. 2. При определении кадастровой оценочной цены курортных земель (области, района) необходимо рекреационное зонирование по преимуществам. В I категорию входят наиболее ценные, в V – сравнительно наименее ценные. Средний кадастровый оценочный балл разработан с учетом природно-рекреационных критериев [4]. На данной таблице как пример оценили – критерий «неблагоприятные природные условия курортной зоны». Средний кадастровый балл курортных земель распределен по зонам следующим образом: I рекреационная зона – 100 баллов, II рекреационная зона – 88 баллов, III рекреационная зона – 40 баллов, IV рекреационная зона – 30 баллов, V рекреационная зона – 23 баллов. Введен поправочный балл с учетом неблагоприятных природных условий – см. пункт 5. В пунктах 6–16 приведены другие критерии оценки, которые могут быть оценены аналогичным методом. К примеру в селе Бостери (I рекреационная зона) средний кадастровый балл составляет 100 баллов, поправочный балл по критерию неблагоприятных условий составил 3,56 балла. Таким образом, получили 100 балл – 3,56 балл = 96,44 балла. В пункте 17 указаны сумма кадастровых оценочных баллов с учетом всех критериев оценок по пунктам 6–16. В пункте 18 – ука-

заны средние стоимости путевок по зонам, в I рекреационной зоне это составило 2864 сом, получим поправочный балл 96,44% от 2762 сом, составляет 2762 сом в I рекреационной зоне – пункт 19. Полученный доход умножили на 20 лет (пункт 20). Это цена, за которую можно купить или продать участок курортных земель как выгодное предложение. Из полученной суммы 2762 сом 1% составляет 27,62 сом, что можно считать справедливой ставкой налога на I рекреационной зоне – пункт 22. В зависимости от кадастрового оценочного балла в других рекреационных зонах должна взиматься соответствующая ставка налога.

Курортотемкость (количество приемов рекреантов) также должна распределяться по принципу рекреационного зонирования в указанном соотношении в пункте 23. Данная методология позволит разработать кадастр курортных земель не только Иссык-Кульской области, но всех других видов природно-рекреационных деятельности, такие как оценка ресурсов гидром, фитом, литом и антропом.

В итоге по результатам исследования – кадастровая оценочная цена (стоимость) курортных земель является справедливым решением при экономической оценке курортных земель.

Наше предложение: разработать «кадастр курортных земель» необходимую и требуемую рынком процедуру в условиях рыночной экономики в Кыргызской Республике.

Список литературы

1. Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков / О.М. Ванданимаева. – М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 119 с.
2. Земельный кодекс Кыргызской Республики статья 3 [Текст]. Принят Законодательным собранием Жогорку Кенеша КР от 30 апреля 1999. – 60 с.
3. Кривоногова А.А. Выпускная квалификационная работа Кадастровая оценка земель в системе управления муниципальным образованием [Электронный ресурс]. – URL: http://elar.rsvpu.ru/bitstream/123456789/13930/1/RSVPU_2016_313.pdf (дата обращения: 30.06.2017).
4. Куканова Ч.А. Экономико-географическая оценка курортных (природно-рекреационных) земель // Universum: Экономика и юриспруденция: электрон. научн. журн. – 2017. – № 6(39). URL: <http://7universum.com/ru/economy/archive/item/4875> (дата обращения: 05.06.2017).
5. Кусков А.С. Рекреационная география / Кусков А.С., Голубева В.Л., Одинцова Т.Н. Учебно-методический комплекс. – М.: МПСИ, Флинта, 2005. – 496 с.
6. Оценка объектов недвижимости. Оценка собственности: учебник / Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. / под ред. А.Н. Асаула. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012. – 472 с.