

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОЧВЕННО-ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ИНДЕКСА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ НЕПАХОТОПРИГОДНЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ (на примере Первомайского района Оренбургской области)

**Петрищев В.П., Ашиккалиев А.Х.
Оренбургский государственный университет, г. Оренбург**

Оренбургская область является одним из крупных сельскохозяйственных регионов России. Основу земельного фонда составляют земли сельскохозяйственного назначения. Они занимают 88,4% всей территории области, что составляет 10,935 млн. га (площадь области 12370,2 тыс. га). 58,7% из них (7265,1 тыс.га) находятся в собственности граждан, 39% – в государственной и муниципальной собственности; 2,3% (284,7 тыс. га) – в собственности юридических лиц.

В сельскохозяйственное производство включено подавляющее большинство земель Оренбургской области. Фонд сельскохозяйственных земель составляет 5,5% от площади данной категории земель в Российской Федерации. Однако до сих пор рынок сельскохозяйственных земель не функционирует в полном объеме. После приватизации и паевания огромные территории земель сельскохозяйственного назначения, перешедшие в общедолевую собственность, до сих пор не используются своими владельцами, их участки не имеют своих границ, сведения о них не внесены в Государственный кадастр недвижимости. Вследствие этого невозможно осуществить учет и вести достоверную статистику земель сельскохозяйственного назначения, что создает значительные проблемы их регулирования на региональном уровне. Так, для проведения какой-либо операции с участком земли, имеющим несколько владельцев, необходимо проводить собрание всех дольщиков и придти к единогласному решению, что весьма затруднительно.

Развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения препятствуют высокие размеры государственных пошлин за регистрацию прав на землю, значительные издержки при осуществлении сделок с ней, высокая стоимость работ по подготовке информации об участках для внесения в Государственный кадастр недвижимости. В результате создаются условия для массового перехода прав собственности на землю от первичных собственников, получивших права на землю в ходе приватизации и неспособных её использовать по назначению, к новым владельцам. Так, с 2010 года в Оренбургской области площадь земель, находящаяся в собственности граждан-дольщиков, уменьшилась на 6,7 тыс. га. Помимо выкупа организациями земельных участков у граждан, причиной этого является отказ граждан от земельных долей и регистрация на них права собственности муниципальными образованиями. Зачастую новые правообладатели, приобретя участок земли, используют его под застройку, в результате чего сельскохозяйственное использование сокращается.

Для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения важна качественная детальная оценка земли, учитывающая её почвенные, технологиче-

ские, климатические и индивидуальные характеристики. Одной из методик, учитывающей все эти условия, является методика, разработанная в Почвенном институте им. В.В.Докучаева (Москва) [1]. Первым из этапов проведения кадастровой оценки по этой методике является непосредственный расчет почвенно-экологического индекса, который отражает качественную оценку почв. Вычисление проводят на основе материалов почвенного обследования, проводившегося не позднее 10 – 15 лет. Расчет почвенно-экологического индекса проводится по следующей формуле:

$$ПЭИ = 12,5 \cdot (2 - V) \cdot П \cdot Дс \cdot АИ \frac{\sum t^{\circ} > 10^{\circ} (KY - P)}{KK + 100} \quad (1)$$

Далее следует этап расчета технологического коэффициента, отражающего размер, конфигурацию, угол наклона участка, и коэффициента местоположения, учитывающий качество дорог и удаленность хозяйства от различных центров.

Затем следует расчет потребительской стоимости земельных участков, которая зависит от тарифа за 1 балл бонитета и от инфляционного индекса к соответствующему году.

$$C_{ПЗ} = T \cdot ПЭИ \cdot K_{ПТ} \cdot S \cdot K_M \cdot T_K \cdot \frac{1,2}{T_K} \cdot I_{ИНФ} \quad (2)$$

После этого определяется ставка земельного налога

$$З_{НБ} = \frac{C_{ПЗ}}{B \cdot K_{ПТ} \cdot S \cdot K_M \cdot I_{ИНФ} \cdot K} \quad (3)$$

В качестве примера в данной работе были рассчитаны почвенно-экологические индексы почв Первомайского района Оренбургской области. Расчет проводился при помощи ПО Excel, построение тематических карт при помощи ПО MapInfo Professional 10.5.

Исходные данные для расчетов (тип почв, механический состав, почвообразующие породы и т.д.) были взяты из материалов почвенных обследований, проводившихся средневожским филиалом «Гипрозем» во втором туре обследования почв всей территории Оренбургской области (1980 – 1996 гг). Следует заметить, что эти данные уже успели устареть, и для более точной кадастровой оценки земель необходимо проведение третьего тура почвенных обследований. На приведенной ниже схеме (рис.1) представлено распределение почвенно-экологических индексов по территории Первомайского района.

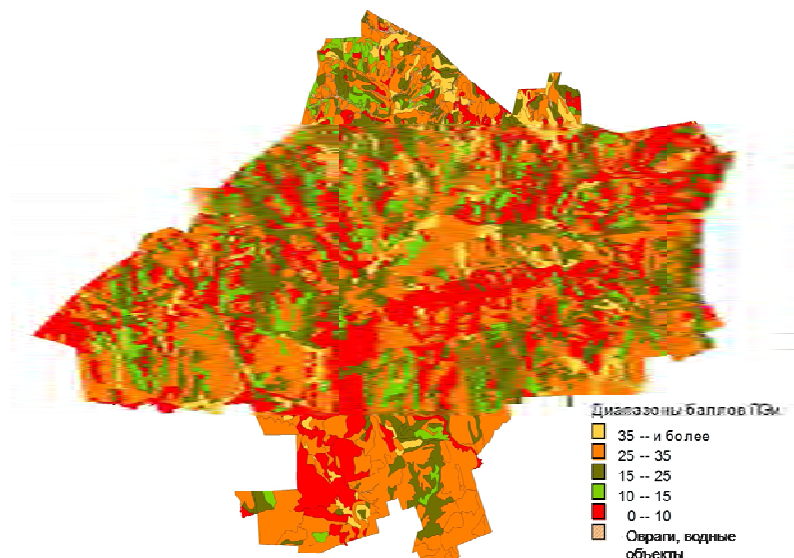


Рисунок - 1. Оценка качества земельного фонда Первомайского района Оренбургской области в баллах почвенно-экологического индекса.

Разбиение величин ПЭИ по диапазонам проводилось с учетом соответствия каждого диапазона определенному наиболее целесообразному использованию. В следующей таблице указаны результаты расчета почвенно-экологических индексов Первомайского района и приведены предложения по оптимизации использования сельскохозяйственных земель для достижения наивысших экологических и экономических эффектов (табл. 1).

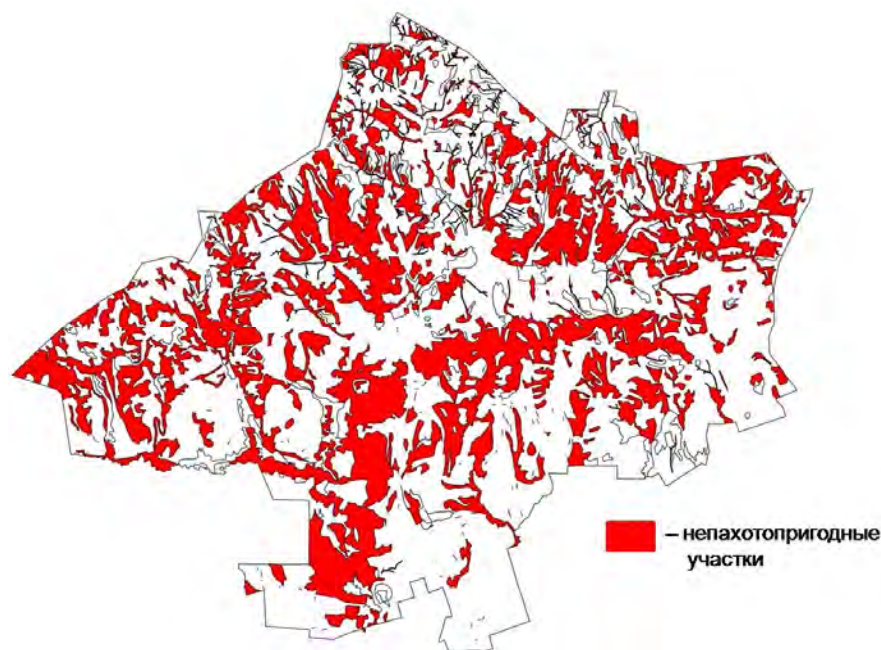
Таблица 1. Оптимизация использования сельскохозяйственных угодий Первомайского района Оренбургской области на основе почвенно-экологических индексов

№ диапазона	Балл ПЭИ	Площадь с/х земель, тыс. га	В % от площади района	Современное использование	Оптимизация использования
1	2	3	4	5	6
1	0 – 10	115,7	22,9	Пастбища	Пастбищеоборот
2	10 – 15	42,5	8,4	Малопродуктивная пашня	Залужение, вывод из пахотнопригодных земель
3	15 – 25	104,1	20,6	Залежи, невостребованный пахотный фонд	Ландшафтно-адаптированная залежь
4	25 – 35	183,7	36,3	Посевы, севооборот	Организация экологически оптимального севооборота
5	35 и выше	34,43	6,8	Активный севооборот, сенокосы	Активное использование

Остальные земли (овраги, водные объекты)	25,09	5		
Всего по району	505,52	100		

Наибольшую площадь занимает относительно благоприятные для ведения сельского хозяйства среднепродуктивные земли (4-й диапазон) – 36,3%, что составляет 184 тыс. га. Однако самые высокопродуктивные земли занимают мизерную часть района – 7% территории.

Одной из целей проведения кадастровой оценки по данной методике является выявление непахотопригодных земель; почвенно-экологический индекс, равный 15 баллам [2,3] является пороговым значением для определения пахотопригодности. Для Первомайского района 32,74% территории (165,5 тыс.га) признаны непахотопригодными, что является достаточно весомой величиной (рис.2).



Рису-
- 2. Оценка
пахотнопригодности земель Первомайского района.

НОК
па-

Разработка более эффективных ландшафтных технологий, выявление малопродуктивных участков и выведение их из пахотного оборота, оптимизирование структуры сельскохозяйственных угодий, создание условий для проведения достоверной качественной оценки земель [4]– все это, в конечном результате, приведет к формированию устойчивого рынка земель сельскохозяйственного назначения, появится возможность осуществления более пристального надзора за их оборотом, что, несомненно, позволит извлекать из их использования наибольшую экономическую выгоду, не принося, при этом, вред окружающей среде.

Список литературы:

1. **Шишов Л.Л., Карманов И.И. и др.** Теоретические основы и пути регулирования плодородия почв. - М.: Агропромиздат, 1991. - 304 с. – ISBN 5-10-002371-6.
2. **Левыкин С. В., Ахметов Р. Ш., Петрищев В. П. и др.** Земля: как оценить бесценное. Методический подход к экономической оценке биопотенциала земельных ресурсов степной зоны/Под общ. ред. С. В. Левыкина. - Новосибирск: Сибирский экологический центр, 2005. - 170 с.
3. **Левыкин С. В., Ахметов Р. Ш., Петрищев В. П., Жданов С.И., Грошев И.В.** О внедрении инновационных научных технологий в систему оценки и кадастра земель сельскохозяйственного назначения. // Вестник Оренбургского государственного университета. - №7, 2004. – С.91-96.
4. **Чибилёва В.П., Левыкин С.В., Петрищев В.П.** Построение ландшафтно-экологических моделей степного землепользования на основе кадастрово-землеустроительных систем. /Степи северной Евразии: Матер. V междунар. симпозиума. - Оренбург: ИПК «Газпромнефть», 2009. - С.722-725.