

ПОЧВЕННО-ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ИНДЕКСАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ КАК МЕТОД ОПТИМИЗАЦИИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Ашиккалиев А.Х.

Оренбургский государственный университет

Из существующих на сегодняшний день категорий земель, с экологической точки зрения земли сельскохозяйственного назначения занимают наиболее ценное положение. Издревле главной их функцией является обеспечение человечества необходимыми продуктами питания, без которых человечество не смогло бы существовать. В соответствии с действующим законодательством нашей страны, земли сельскохозяйственного назначения подлежат особой охране из-за наличия у них плодородного слоя. Единственный в своем роде, сформировавшийся на протяжении многих столетий, трудно возобновляемый плодородный слой является главной ценностью этих земель.

Россия располагает колоссальными земельными ресурсами, однако отсутствие адекватной оценки этого национального богатства, пробелы в земельном законодательстве, обезличенность и бесплатность земли привели к их неэффективному использованию. Земельная реформа, начатая в 1991 году, привела к ликвидации монополии государственной собственности на землю, раздаче гражданам земельных участков, т.е. закреплению за конкретными собственниками, введению платности за землепользование в виде налоговых исчислений, формированию основы структуры земельного рынка. Поэтому на сегодняшний день оценка сельскохозяйственных земель становится все более актуальной.

В связи с этим необходимы изучение и анализ методов оценки земель сельскохозяйственного назначения, включая кадастровую оценку, качественную оценку почв по И.И. Карманову и методики индексации земель по плодородию. Необходима разработка научно обоснованного землеоценочного механизма, при котором землепользователь будет иметь экономическую заинтересованность, как в интенсификации земледелия, так и в сохранении степного биоразнообразия. Важнейшей задачей современной землеоценочной деятельности является построение в сложившихся условиях цивилизованного земельного рынка, организованного на платности за использование земель, который будет учитывать все функциональные значения земельных ресурсов. Проблема оценки земель, как стартового механизма для развития земельного рынка рассматривалась в работах Л.Л. Шишова, И.И. Карманова, С.В. Левыкина и др. Также возможно рассмотрение и решение актуальнейшей на сегодняшний день проблемы оптимизации землепользований в степных условиях и сохранение ландшафтного разнообразия Оренбургской области. Сегодня как никогда степные плодородные почвы нуждаются в объективной коммерческой и общеэкономической оценке. Платность землепользования, соответствующая потребительской стоимости земельного участка, в большей степени, чем исследовательские

земельные институты, может содействовать наведению экономического и экологического порядка в аграрном землепользовании. [1]

Существующая кадастровая оценка не в полной мере отражает в денежном эквиваленте все ценные качества земель сельскохозяйственного назначения. Она основана лишь на экономических эффектах использования угодий, таких как рентный доход, валовая прибыль, урожайность, затраты на возделывание, затраты на уборку сельскохозяйственных культур и т.д. Однако эти показатели не в состоянии достоверно отобразить экологическое (качественное) состояние почв, а именно их плодородие. Это, в свою очередь, чревато тем, что по результатам кадастровой оценки не возможно осуществить надзор за изменением уровня плодородия участков в ходе их эксплуатации, а, следовательно, в случае необходимости, не будут своевременно предприняты меры по устранению негативных факторов, нарушающих бесценное плодородие почв. [2,3]

Поэтому, нами предлагается осуществить привязку государственной кадастровой оценки сельхозугодий к их средневзвешенным почвенно-экологическим индексам (ПЭи), рассчитанным по методике И.И. Карманова [4,5]. Оценка уровня плодородия почв по такой методике позволяет решать многие важные для сельскохозяйственных производителей задачи:

- 1) в области землеустройства – выявление малопродуктивных участков на землепользованиях и выведение их из пахотооборота путем установления пороговой величины почвенно-экологического индекса, определение эколого-экономического параметра пригодности почв к тому или иному целесообразному виду использования с последующей оптимизацией структуры сельскохозяйственных угодий;

- 2) в области оросительных мелиораций – определение изменений баллов бонитетов почв при орошении, расчет возможных прибавок урожайности, выявление целесообразных ареалов орошения для определенных сельскохозяйственных культур;

- 3) в области химизации земледелия - выявление ареалов для непосредственного внедрения интенсивных технологий, более рациональное размещение удобрений с учетом уровня плодородия почв;

- 4) в области экономики - более полное и достоверное определение ресурсного потенциала сельскохозяйственного производства, основа для оценки почв в денежных единицах, оценке рентных платежей и перераспределения доходов для нивелирования их в условиях различного почвенно-климатического потенциала, создание адекватной налогооблагаемой системы;

Иными словами, рассматриваемый метод используется для осуществления надзора за охраной почвенного покрова (при помощи анализа показателей почвенно-экологических индексов за разные, следующие друг за другом, туры почвенных обследований), для оценки в денежном выражении изменения плодородия почв (в положительную или отрицательную стороны) при необходимости определения рыночной стоимости земельных участков в целях купли-продажи, обмена, залога, сдачи в аренду и т.д.

Основываясь на природных показателях, полученных в результате почвенных и агрохимических обследований, данная методика исключает возможность грубого несоответствия расчетного уровня плодородия почв действительному.

Оценка плодородия почв по рассматриваемой методике проводится на основе существующих материалов почвенно-агрохимических обследований, требует намного меньше затрат денежных средств и времени по сравнению с бонитировкой почв, основанной на сборе и обработке обширных материалов по бесчисленным экономическим показателям, характеристикам почв и т. д. Для достоверных результатов при оценке по данной методике требуется всего лишь пристальное ознакомление со всем технологическим процессом получения этих показателей.

Данная методика также склонна и к дальнейшему совершенствованию за счет более полного учета местных особенностей почв, расширения набора культур, касательно которых проводится бонитировка. При этом вероятные дополнения должны органически "вписываться" в методику, не нарушая ее основных принципов и соотношений получаемых ПЭи.

Список литературы

1. 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.*

2. *«Правила проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 8.04.2000 № 316.*

3. *«Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 1.07.2005 № 145.*

4. *Ашиккалиев А.Х. Решение проблем нерационального использования земель сельскохозяйственного назначения Бугурусланского района Оренбургской области при помощи почвенно-экологического индекса / А.Х. Ашиккалиев // Геоэкология и рациональное недропользование: от науки к практике: матер. III Международной научной конференции молодых ученых / Белгород, 2015.*

5. *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.*