

### Заключение

Указанные особенности сельского хозяйства порождают необходимость постоянного вмешательства и поддержки государства. Государственное регулирование агропромышленного производства сегодня является одним из рычагов проведения аграрной и финансовой политики в сельском хозяйстве. Однако условия вступления в ВТО предполагают для России снижение доли государственной поддержки сельскохозяйственных организаций, соответственно, повышать уровень самокупаемости необходимо, изыскивая возможность увеличения уровня производительности труда и, что особенно важно, доли инвестиций частного сектора экономики.

### Библиографический список

1. Минаков И.А., Куликов Н.И., Соколов О.В. и др. Экономика отраслей АПК / под ред. И.А. Минакова. – М.: КолосС, 2004. – 464 с.
2. Бобылев С.Н., Зубаревич Н.В., Соловьева С.В., Власов Ю.С. Устойчивое развитие: методология и методики измерения: учебное пособие; под ред. С.Н. Бобылева. – М.: Экономика, 2011. – 358 с.
3. Иванов В.А. Методологические основы устойчивого развития региональных социо-эколого-экономических систем // Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета. – 2011. – Вып. № 2.



УДК 631.411.2: 332.2

**В.А. Рассыпнов,  
Е.М. Соврикова**

## БОНИТИРОВКА ПОЧВ КАК ОСНОВА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Ключевые слова:** бонитировка почв, модели плодородия, яровая пшеница, методика бонитировки почв, кадастр недвижимости, кадастровая оценка земель, методика кадастровой оценки земли.

### Введение

Н.М. Сибирцев, развивая теоретические положения В.В. Докучаева, предложил своё определение понятия «бонитировка почв». Оценка плодородия почв (или бонитировка), по определению Н.М. Сибирцева (1893), представляет собой «...определение тех их свойств, которые, характеризуя почву, как жилище растений, имеют прямое хозяйственное значение. Такое определение может быть только сравнительным и складывается из двух частей: 1. Мы стремимся узнать, насколько почва **А** отличается от почвы **В** по своим химическим, физическим и другим

свойствам и 2. Отсюда стараемся вывести, в какой степени она лучше (ценнее) или хуже почвы **В**» [1]. Это концептуальное определение дало начало методологического обоснования бонитировки почв в нашей стране. Были разработаны теоретические основы бонитировки почв и практические инструкции проведения её в различных природно-экономических зонах. В условиях планового ведения сельскохозяйственного производства и отсутствия стоимости земли результаты бонитировки не были востребованы. С изменением экономических отношений в начале 90-х годов прошлого столетия потребовались сведения о качестве земельных угодий, основу которых составляли баллы бонитета. На основе баллов бонитета была проведена земельная реформа с выделением паёв бывшим работникам сельскохозяйственных предприятий.

### Объекты и методы

**Целью исследования** стал анализ информационной базы балльной оценки почв имеющегося земельного фонда в Алтайском крае и возможности её использования для кадастровой оценки земельных участков в настоящее время. Среди задач был отбор природно-почвенных факторов, выбор качественных признаков земельных угодий и учёт места расположения недвижимости, а также задача опробования методики кадастровой оценки земельных участков, предложенная Министерством экономического развития РФ с использованием почвенных показателей последнего тура обследования.

### Результаты и их обсуждение

В конце шестидесятых годов прошлого столетия в Алтайском сельскохозяйственном институте сформировалась научная школа по бонитировке почв под руководством профессора Л.М. Бурлаковой. Для основания школы послужили идея с опорой на концепции Н.М. Сибирцева и разработанная Л.М. Бурлаковой методология математической оценки криволинейного характера связи урожайности сельскохозяйственных культур с элементами плодородия и определении их вклада в формирование урожая. В своих работах она доказала возможность моделирования эффективного плодородия почв по отношению к наиболее распространённой в Алтайском крае яровой пшенице и предложила использование моделей в бонитировке почв [2]. Работами учеников профессора Л.М. Бурлаковой были разработаны модели эффективного плодородия почв по отношению к большинству возделываемых культур в крае [3-5].

В этот же период время все работы по бонитировке почв и экономической оценке земель сельскохозяйственного назначения проводили по Общесоюзной инструкции, разработанной Почвенным институтом им. В.В. Докучаева в 1967 г. За период с 1954 по 1991 гг. в Алтайском крае прошло три тура почвенного обследования территорий землепользования 857 колхозов и совхозов. Общая площадь обследованных сельскохозяйственных угодий составила 12367 тыс. га, из них пашни – 7298,7 тыс. га [6, 7]. Все материалы почвенных обследований были использованы для бонитировки почв и экономической оценки земель, которая проводилась в четвёртый раз.

Оба методологических подхода к бонитировке имели общую основу и позволяли оценить основные угодья с использованием свойств почв и показателей климата для пашни с яровой пшеницей, кукурузой на силос, многолетними травами. Главное от-

личие в методиках заключалась в выборе математических методов для нахождения зависимостей урожайности культур от факторов, её формирующих. ЗапСибНИИгипрозем использовал корреляционный метод и полученные на его основе уравнения регрессии. Программа расчётов была построена так, что часть факторов, имевших недостоверные связи с урожайностями, удалялись из уравнений регрессии.

Методика профессора Л.М. Бурлаковой основывалась на построении моделей урожайности по результатам информационно-логического анализа, который учитывал не только прямолинейные, но и криволинейные связи. Кроме того, эта методика позволяла учитывать гораздо больше факторов формирования урожайности, включая сорта культур, предшественники, использование удобрений и различные технологические приёмы выращивания растений. Использование моделей по методике Л.М. Бурлаковой позволяло определять эффективное плодородие в отношении большинства сельскохозяйственных культур, возделываемых в крае, и проводить сравнительную оценку (бонитировку) почв. Проверки моделей в условиях Новосибирской, Кемеровской областей и Красноярского края показали высокую вероятность прогноза урожайности, что послужило распространением методики в Сибирском регионе, а затем и в других территориях страны. Она была признана региональной, но не смогла заменить общероссийскую, которую повсеместно использовали в Гипроземах.

Основываясь на информационно-логических моделях урожайности яровой пшеницы, в конце 80-х годов прошлого века была проведена бонитировка почв пашни и природных кормовых угодий в 11 административных районах бассейна реки Алей. На этой территории, охватывающей основные природно-почвенные зоны Приобского плато, были оценены почвы земельных угодий 101 колхоза и совхоза. Самую высокую оценку получили почвы пашни Змеиногорского района – 85 баллов, за ними следуют почвы Третьяковского и Локтевского районов – по 79 баллов [8].

Государственная кадастровая оценка земли – это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определённую дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Основной целью про-

ведения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации является создание налоговой базы для исчисления земельного налога [9, 10].

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, проводится с учетом ценового зонирования территории, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В настоящее время организация и исполнение работ по государственной кадастровой оценке земель осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами – постановлениями Правительства РФ и приказами Минэкономразвития РФ. Для проведения указанных работ привлекаются индивидуальные оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» [11].

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения не реже одного раза в 5 лет. В основе методик определения кадастровой стоимости заложен удельный показатель кадастровой стоимости земель – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (1 м<sup>2</sup>) той или иной категории земель в целом или кадастрового квартала в составе категории земель по видам функционального использования земель. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с Методическими рекомендациями (указаниями), утвержденными для всех категорий земель. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в Государственный кадастр недвижимости.

Оценка сельскохозяйственных угодий проводится на основе единых методических подходов и делится на 2 этапа: для субъектов РФ (1-й этап) и внутри субъекта по земельно-оценочным административным районам (2-й этап). При этом кадастровая оценка должна была зависеть от фактического использования под пашню или кормовые угодья.

На первом этапе определяются базовые оценочные показатели продуктивности и

затрат, расчетный рентный доход и средняя кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий в целом по субъекту РФ.

На втором этапе определяются интегральные показатели по типам почв, технологическим свойствам и местоположению. Эти показатели являются рентообразующими факторами, на основании которых определяются расчетный рентный доход и кадастровая стоимость объектов оценки [12].

Примером для расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения взят СПК «Красный партизан» Алейского района Алтайского края, представленный в таблице.

При анализе территории хозяйства индекс технологических свойств был получен усреднением показателей бонитировки почв в целом по их типам и видам встречающихся в хозяйстве на тех или иных угодьях.

Индекс технологических свойств колебался в пределах 1,08-1,2. При учете местоположения объекта оценки был рассчитан показатель эквивалентного расстояния по удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции, который составил 90,5. Он применялся для нахождения затрат по перевозке продукции.

Расчет общего объема затрат на 1 га сельскохозяйственных угодий, который находили с помощью суммирования всех имеющихся затрат по производству сельскохозяйственной продукции, показал, что для пашни затраты составили 568,2 руб/га, пастбищ – 69,8 и сенокосов – 112,2 руб/га. Также был найден рентный доход, рассчитанный согласно цене производства валовой продукции и ее урожайности, который был равен на пашне 769,9 руб/га, пастбищ – 99 и для сенокосов – 125,6 руб/га. Кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий в этом случае составляет для пашни 25406,7 руб/га, сенокосов – 4144,8 и для пастбищ – 3267,0 руб/га.

Следует отметить, что данная методика проведения оценки земель не является совершенной и научно обоснованной. Задача стояла в том, чтобы провести работы в кратчайшие сроки и с наименьшими затратами. В свою очередь, использование показателей почвенных свойств наряду с гидро-термическими показателями определяют реальную кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения, при этом важно учитывать и вид культуры, выращиваемой на этих землях. Усредненные качественные показатели почв, мы не сможем добиться качественного результата оценки.

Показатели расчета кадастровой стоимости по угодьям СПК «Красный партизан»

Вид угодья	Индекс технологических свойств	Общий объем затрат, руб/га	Расчетный рентный доход, руб/га	Кадастровая стоимость, руб/га
Пашня	1,2	568,2	769,9	25406,7
Сенокос	1,1	112,2	125,6	4144,8
Пастбище	0,8	69,8	99,0	3267,0

**Выводы**

1. Информационные материалы четвертого тура обследования почв пашни и кормовых угодий по всем административным районам Алтайского края и результаты бонитировки, проведенные 30-40 лет назад, устарели и требуют корректировки.

2. Сравнительный анализ общесоюзной методики бонитировки (Почвенный институт им. В.В. Докучаева, 1957) с региональной бонитировкой по методу Л.М. Бурлаковой (1984) имеют различную степень точности в пользу последней.

3. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения зависит от фактического использования участков под пашню или кормовые угодья. Методика Минэкономразвития (2010 г.) не учитывает всех показателей бонитировки почв и качественных свойств земельных участков и не имеет научного обоснования.

**Библиографический список**

1. Сибирцев Н.М. Бонитировка почв // Избранные соч. – Т. 1. – М.: Сельхозгиз, 1951. – С. 446-464.

2. Бурлакова Л.М. Плодородие алтайских чернозёмов в системе агроценоза. – Новосибирск: Наука, 1984. – 233 с.

3. Бурлакова Л.М., Рассыпнов В.А. Агрономическая характеристика пахотных почв и их оценка в связи с возделыванием основных сельскохозяйственных культур в Алтайском Приобье // Почвенно-агрономическое районирование и агрономическая характеристика почв основных регионов СССР. – М.: ВАСХНИЛ, 1982. – С. 61-69.

4. Бурлакова Л.М., Рассыпнов В.А., Ожгибицева Е.Я. Использование моделей эффективного плодородия при качественной оценке почв агроценозов // Принципы

оценки плодородия почв. – Новосибирск: Наука, Сиб. отд., 1990. – С. 5-12.

5. Бурлакова Л.М., Рассыпнов В.А. Параметры почвенно-климатических условий формирования урожайности яровой пшеницы в Приалейской степи // Рациональное использование почв и почвенного покрова Западной Сибири. – Томск: Изд-во Томского университета, 1986. – С. 3-10.

6. Земельный фонд Алтайского края: экономическая оценка сельскохозяйственных угодий совхозов и колхозов. – Барнаул, 1970. – 252 с.

7. Общесоюзная инструкция по бонитировке (качественной оценке) почв / Почвенный институт им. В.В. Докучаева. – М., 1967.

8. Рассыпнов В.А. Почвенно-климатические факторы урожайности и моделирование эффективного плодородия в агроценозах: автореф. дис. ... д-ра биол. наук. – Новосибирск, 1993. – 32 с.

9. Варламов А.А. Земельный кадастр: в 6 т. Т. 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра. – М.: КолосС, 2004. – 383 с.

10. Воронцов А.П. Кадастровая оценка земли. – М.: ЭКМОС, 2002. – 240 с.

11. Российская Федерация. Федеральный закон от 21.07.2005 N 94-ФЗ (ред. от 12.12.2011) "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2012). [Электронный ресурс] – <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=118692>.

12. Сулин М.А., Павлова В.А., Шишов Д.А. Современное содержание земельного кадастра: учебное пособие / под ред. д.э.н., проф. М.А. Сумина. – СПб.: Проспект Науки, 2010. – 271 с.

