

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ АГРОЛАНДШАФТОВ РОССИИ, ГРАНИЧАЩИХ С РЕСПУБЛИКОЙ БЕЛАРУСЬ

П.М. Сапожников¹⁾, Н.И. Данилова²⁾

¹⁾ МГУ имени М. В. Ломоносова, факультет почвоведения, Москва, Ленинские горы, д. 1, стр. 12, 119991, Россия, email: Sap-petr@yandex.ru

²⁾ Русское общество оценщиков, Россия, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5, 105066, Россия

Определены удельные показатели кадастровой стоимости агроландшафтов Псковской, Смоленской и Брянской областей, граничащих с Республикой Беларусь. Максимальные показатели кадастровой стоимости характерны для дерново-карбонатных, серых лесных почв, минимальные показатели отмечены для дерново-подзолистых и аллювиальных слоистых супесчаных почв. Осушенные ландшафты характеризуются большими значениями кадастровой стоимости. Деградационные процессы в почвах (переувлажнение, эрозия) значительно снижают показатели кадастровой стоимости. Показаны возможные изменения кадастровой стоимости земель Республики Беларусь.

Ключевые слова: агроландшафты; агроклиматические условия; негативные свойства почв; удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В Российской Федерации вот уже более 20 лет развивается институт кадастровой оценки. Кадастровая оценка является массовой и так же, как и кадастр объектов недвижимости, имеет государственный статус. Такой высокий статус кадастровой оценки придаёт ей особую значимость, приоритет, а заодно и возлагает большую ответственность на организаторов и исполнителей работ. Государственная кадастровая оценка в Российской Федерации берет свое начало с 1999 года с выхода Постановления правительства РФ № 945 «О государственной кадастровой оценке земель». В 2000 году Правительством Российской Федерации установлены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, в 2001 году введен в действие новый Земельный кодекс Российской Федерации и в этом же году Правительством Российской Федерации принята Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости» [1]. Характеристики качества почв являются источником информации для вычисления кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Базой для этих данных служат материалы крупномасштабных почвенных исследований, проведенных во всех субъектах

нашей страны в середине 90-х годов прошлого века [2]. Почвы, находящиеся в различных агроклиматических условиях, в различных элементах ландшафта, будут дифференцированы по кадастровой стоимости, и изучение характера такой дифференциации является весьма актуальной задачей, имеющей практическую (экономическую) значимость.

Целью настоящей работы является выявление характера дифференциации кадастровой стоимости агроландшафтов, граничащих с Республикой Беларусь, а также выявление возможных изменений кадастровой стоимости агроландшафтов Республики Беларусь.

Общая протяженность границ Российской Федерации с Республикой Беларусь составляет 1239 км. Границы проходят по территориям Псковской (305 км), Смоленской (463 км) и Брянской (471 км) областей. Агроклиматический потенциал [3], характеризующий влияние климатических условий на урожайность, и, соответственно, вносящий существенный вклад в определение величины нормативной урожайности, и, как следствие, кадастровой стоимости, находится в пределах от 7,1 в Псковской области до 8,1 в Брянской. Необходимо отметить, что, чем выше величина агроклиматического потенциала, тем выше значения кадастровой стоимости земель.

Объектом изучения являлись почвы земель сельскохозяйственного назначения Псковской, Смоленской и Брянской областей.

Методы исследования включали в себя работу со шкалами ВИСХАГИ (областные списки почв), расчет удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) в соответствии с приказом № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (от 17 декабря 2021 года) [4], работа с системным программным обеспечением «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения» [5].

Величины удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) представлены в таблице.

Для агроландшафтов Псковской области наиболее высокие показатели УПКС зафиксированы для осушенных дерново-карбонатных и пойменных почв (9,6 и 10,8 руб./м² соответственно). Минимальные показатели отмечены для супесчаных и сильноосмытых почв. Для осушенных торфяных почв величины кадастровой стоимости варьируют от 2,8 до 3,6 руб./м².

Для агроландшафтов Смоленской области максимальные показатели отмечены для дерново-подзолистых осушенных почв (7,6 руб./м²), а минимальные для пойменных слоистых супесчаных почв (0,1 руб./м²).

**Удельные показатели кадастровой стоимости земель Псковской,
Смоленской и Брянской областей**

Почвы	УПКС, руб./м ²
Почвы Псковской области	
Подзолистая суглинистая осушенная	6,1
Подзолистая суглинистая осушенная среднесмытая	0,5
Дерново-подзолистая суглинистая	3,9
Дерново-подзолистая супесчаная	0,6
Дерново-карбонатная суглинистая	5,2
Дерново-карбонатная суглинистая осушенная	9,6
Торфяно-глеевая болотная низинная осушенная	3,6
Торфяно-болотная низинная осушенная	2,8
Аллювиально-дерновая насыщенная осушенная	10,8
Почвы Смоленской области	
Дерново-подзолистая суглинистая осушенная	7,7
Дерново-подзолистая суглинистая осушенная сильносмытая	3,9
Дерново-подзолистая суглинистая	3,0
Дерново-подзолистая суглинистая глеевая	2,3
Дерново-подзолистая легкосуглинистая	1,5
Аллювиальная дерновая кислая песчаная слоистая	0,1
Почвы Брянской области	
Дерново-подзолистая суглинистая	3,6
Дерново-подзолистая суглинистая сильносмытая	2,0
Дерново-подзолистая суглинистая глеевая	1,9
Дерново-подзолистая легкосуглинистая	2,0
Серая лесная суглинистая	7,6
Серая лесная сильносмытая	2,4

Максимальные величины УПКС в агроландшафтах Брянской области характерны для серых лесных почв и составляют 7,6 руб./м². Для дерново-подзолистых почв УПКС составляет 3,6 руб./м². Эрозионные процессы снижают величины УПКС на 40–70 %.

Полученные выше закономерности подтверждают вывод, сделанный нами ранее [6], что для гумидных территорий ранжирование удельных по-

казателей кадастровой стоимости почв располагается в следующей последовательности: дерново-карбонатные>аллювиальные>серые лесные>дерново-подзолистые>торфяные>подзолистые.

Природно-климатические условия Республики Беларусь сходны с граничащими территориями России. Для территории Беларуси характерны достаточно благоприятные для развития сельского хозяйства агроклиматические условия. По совокупности природных условий территория Республики Беларусь подразделяется на три агроклиматические области, в состав которых входят шесть физико-географических провинций [7].

Северная умеренно тёплая влажная агроклиматическая область (Восточно-Прибалтийская и Белорусско-Валдайская провинции) охватывает большую часть Витебской и северо-западную часть Минской области. Более тяжелые почвы, чем в других областях, недостаточно благоприятны для выращивания картофеля, однако на них лучше растёт лён. Термические условия и особенности увлажнения позволяют выращивать зерновые культуры, лён, кормовые травы и корнеплоды.

Центральная теплая умеренно влажная область включает Восточно-Белорусскую, Предполесскую и Западно-Белорусскую провинции. В среднем на 100 га пашни приходится 30–50 га сенокосов и пастбищ. Здесь более благоприятные условия для выращивания пожнивных культур (после уборки зерновых и льна) на зелёную массу. Природные условия позволяют выращивать с/х культуры умеренного пояса, в том числе и сахарную свеклу.

Южная тёплая неустойчиво влажная агроклиматическая область включает Полесскую провинцию и охватывает Белорусское Полесье, хорошие условия для животноводства. Область лучше обеспечена теплом, что благоприятствует выращиванию сахарной свеклы, кукурузы, скороспелых сортов винограда, овощей и фруктов.

На территории Республики Беларусь выделены следующие основные типы почв: дерново-карбонатные, бурые лесные, аллювиальные (пойменные) дерновые, дерново-подзолистые, дерново-подзолистые заболоченные, болотно-подзолистые, дерновые заболоченные, торфяно-болотные почвы низинного типа, торфяно-болотные почвы верхового типа. В составе земель Республики среди типов преобладают дерново-подзолистые (34,3 %) и дерново-подзолистые заболоченные (37,2 %) почвы. Значительно меньшие площади занимают дерновые заболоченные и дерново-карбонатные почвы (10,2 %), торфяно-болотные (1,3 %), пойменные дерновые заболоченные (3,7 %) и антропогенно-преобразованные (3,3 %).

Исходя из значений кадастровой стоимости регионов, граничащих с Республикой Беларусь, можно сделать следующие выводы. Максимальные

показатели кадастровой стоимости для Республики Беларусь будут для дерново-карбонатных и пойменных почв (более 10 руб./м²). Диапазон изменений для серых лесных почв будет составлять 5,0–7,6 руб./м², а для дерново-подзолистых почв суглинистых почв – 3,0–3,9 руб./м². В супесчаных почвах будет отмечаться значительное снижение кадастровой стоимости. Значительное увеличение кадастровой стоимости будет наблюдаться в осушенных ландшафтах, а деградационные процессы, такие как эрозия и переувлажнение, будут значительно снижать величины кадастровой стоимости.

Работа выполнена по теме государственного задания номер ЦИТИС: 121040800146–3 «Физические основы экологических функций почв: технологии мониторинга, прогноза и управления».

Библиографические ссылки

1. Сапожников П. М., Рыбальский Н. Г. Двадцатилетие кадастровой оценки в России — основные проблемы и трудности // Использование и охрана природных ресурсов в России, 2019. № 4. С. 93–97.

2. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации. / Под ред. П. М. Сапожникова, С. И. Носова. М., 2012. 157 с.

3. Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учеб. практическое пособие // Под ред. С. И. Носова. М., 2010. 200 с.

4. Методические указания о государственной кадастровой оценке / утверждены Приказом Росреестра от 7 августа 2021 г. №П/0336. М., 2021. 149 с.

5. Пшеничников А. П., Носов С. И., Оглезнев А. К., Сапожников П. М. Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ № 2019611028 «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения», 2019. С. 1–5.

6. Сапожников П. М., Шехтер К. П., Данилова Н. И. Дифференциация кадастровой стоимости земель в агроландшафтах гумидных, аридных и полуаридных территорий Российской Федерации // Вестник МГУ, серия 17, почвоведение. 2023. №2. С. 46–55.

7. Логинов В. Ф. Климатические условия Беларуси за период инструментальных наблюдений // Наука и инновации. 2016. № 163. С. 25–29.