

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

УДК 332.633

Сергей Волков,

академик РАН, Заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор, ректор,

Валентин Вершинин,

доктор экономических наук, профессор, проректор по науке и инновационной деятельности,

Елена Черкашина,

кандидат экономических наук, доцент, Заслуженный работник высшей школы РФ, заместитель директора института повышения квалификации «Информкадастр»,

Кирилл Черкашин,

аспирант, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

ОБОСНОВАНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Негативная ситуация с использованием и охраной земель сельскохозяйственного назначения требует ускоренного проведения мер по их защите в нормативном правовом, экономическом, социальном и экологическом отношениях. Установление видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения позволит сохранить земельно-ресурсный потенциал страны и обеспечить продовольственную безопасность Российской Федерации.

S u m m a r y

Negative situation with the use and protection of agricultural land requires speeding up the measures for their protection in the normative legal, economic, social and environmental relations. Establishment of permitted uses of agricultural land will preserve the land and resource potential of the country and will ensure food security of the Russian Federation.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные угодья, рациональное использование и охрана земель, категории и классы земель, зерновой эквивалент, виды разрешенного использования.

Keywords: agricultural land, agricultural land estates, rational use and protection of land, categories and classes of land, grain equivalent, the permitted use.



В начале третьего тысячелетия во всем мире существенно повысилась роль земель сельскохозяйственного назначения не только как ресурса, предназначенного для получения продовольствия и сырья для промышленности, но и как источника получения альтернативных

видов энергии (биотоплива, биогаза и др.), а также жизненно важного фактора рекреации, сельского туризма, экологической стабильности территории. Свойства сельскохозяйственных земель, определяющие их ценность, показаны в таблице 1.

Таблица 1
Свойства сельскохозяйственных земель, определяющие их ценность

Основные свойства сельскохозяйственных земель	Ценность сельскохозяйственных земель (критерий оценки)
Объект недвижимости (товар), пространственно-операционный базис	Потребительная (товарная) стоимость
Почвенное плодородие. Главное средство производства	Экономическая
Продукт природы	Природоохранная (экологическая)
Продукт труда множества поколений людей	Культурно-историческая (духовная)
Пространственно-территориальный базис обитания	Социально-историческая
Базис стратегического развития страны, продовольственной и национальной безопасности	Геополитическая

В этой связи необходимость рационального и эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения должна являться главным приоритетом государства и регулироваться в нормативном правовом, экономическом, социальном и экологическом отношениях. Динамика и структура сельскохозяйственных угодий в

Российской Федерации за 1990-2013 гг. показывает, что площадь сельскохозяйственных угодий за анализируемый период сократилась на 2,2 млн га вследствие активно развивающихся процессов зарастания кустарником, мелколесьем, заболачивания, бесхозяйственного использования и других негативных явлений (табл. 2).

Таблица 2
Динамика и структура сельскохозяйственных угодий в границах Российской Федерации за период с 1990 по 2013 гг.

Виды угодий	На 1 января 1991 г.		На 1 января 1996 г.		На 1 января 2001 г.		На 1 января 2008 г.		На 1 января 2014 г.	
	млн га	%	млн га	%	млн га	%	млн га	%	млн га	%
Пашня	132,3	59,5	130,2	58,7	124,4	56,3	121,6	55,1	121,5	55,1
Залежь	0,3	0,1	1,5	0,7	3,9	1,8	5,1	2,3	5,0	2,3
Многолетние насаждения	1,9	0,9	2,0	0,9	1,9	0,8	1,8	0,8	1,7	0,8
Кормовые угодья	87,9	39,5	88,2	39,7	90,9	41,1	92,1	41,8	92,0	41,8
Итого с.-х. угодий	222,4	100,0	221,9	100,0	221,1	100,0	220,6	100,0	220,2	100,0

Таблица 3
Классификация сельскохозяйственных угодий по их пригодности для использования в сельском хозяйстве

Виды (зоны) земель с.-х. назначения	Характеристика земель	Отношение к уровню оценки продуктивности земель (плодородия почв)	Класс	Оценочный разряд	Почвенный коэффициент	Зерновой эквивалент, ц/га		Бонитет в баллах	
						среднее значение	интервал	среднее значение	интервал
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Высокопродуктивные с.-х. угодья	Сельскохозяйственные угодья пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Превышение среднего уровня оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации более чем на 20%	1	1	1,17-1,20>	61	60,0-62,0	98	95-100
				2	1,13-1,16	59	58,0-60,0	93	90-95
				3	1,09-1,12	57	56,0-58,0	88	86-90
				4	1,05-1,08	55	54,0-56,0	83	81-86
2. Продуктивные с.-х. угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Уровень оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации находится в интервале от среднего в сторону увеличения или уменьшения менее чем на 20%	2	5	1,01-1,04	53	52,0-54,0	78	76-81
				6	0,97-1,00	51	50,0-52,0	73	71-76
				7	0,93-0,96	49	48,0-50,0	69	67-71
				8	0,89-0,92	47	46,0-48,0	64	62-67
3. Малопродуктивные с.-х. угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Уровень оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации находится ниже среднего от 20 до 40%	3	9	0,85-0,88	45	44,0-46,0	59	57-62
				10	0,81-0,84	43	42,0-44,0	54	52-57
				11	0,77-0,80	41	40,0-42,0	50	48-52
				12	0,73-0,76	39	38,0-40,0	45	43-48
4. Низкопродуктивные с.-х. угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Уровень оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации находится ниже среднего от 40% и более	4	13	0,69-0,72	37	36,0-38,0	40	38-43
				14	0,65-0,68	35	34,0-36,0	35	33-38
				15	0,61-0,64	33	32,0-34,0	31	29-33
				16	0,57-0,60	31	30,0-32,0	26	24-29
5. Продуктивные кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, малопродуктивные под пашню и многолетние насаждения, но пригодные под кормовые угодья (сенокосы и /или пастбища)	Уровень оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации, соответствующий уровню малопродуктивных с.-х. угодий или выше	5	17	0,53-0,56	29	28,0-30,0	21	19-24
				18	0,49-0,52	27	26,0-28,0	16	14-19
				19	0,45-0,48	25	24,0-26,0	12	10-14
				20	0,41-0,44	23	22,0-24,0	7	5-10
6. Малопродуктивные кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под кормовые угодья (сенокосы и /или пастбища), но не пригодные под пашню и многолетние насаждения	Имеющие уровень продуктивности земель (плодородия почв) ниже среднего уровня оценки продуктивности по субъекту Российской Федерации от 40 до 80%	6	21	0,37-0,40	29	28,0-30,0	21	19-24
				22	0,33-0,36	27	26,0-28,0	16	14-19
				23	0,29-0,32	25	24,0-26,0	12	10-14
				24	0,25-0,28	23	22,0-24,0	7	5-10
7. Низкопродуктивные кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под кормовые угодья (сенокосы и /или пастбища), но не пригодные под пашню и многолетние насаждения	Имеющие уровень продуктивности земель (плодородия почв) ниже среднего уровня оценки продуктивности по субъекту Российской Федерации от 80% и более	7	25	0,21-0,24	21,5	21,0-22,0	3	2-5
				26	<0,20	20,5	20,0-21,0	1	0-2
8. Непригодные под с.-х. угодья земли	Сельскохозяйственные угодья, которые без проведения мелиоративных мероприятий в качестве сельскохозяйственных угодий (пашня, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища) использоваться не могут	Продуктивность отсутствует	8	27	—	Потенциально пригодные	—	—	—
				28	—	Потенциально непригодные	—	—	—
9. Уникальные с.-х. земли	Сельскохозяйственные земли, которые по своим природным свойствам позволяют выращивать уникальные виды с.-х. продукции (виноград, чай и тому подобное)	—	9	29	—	—	—	—	—

Таблица 4
Схема классификации земель по пригодности в сельском хозяйстве

Укрупненные группы пригодности для сельского хозяйства	Зоны качества пригодности для с.-х. производства	Виды (зоны) земель с.-х. назначения	Характеристика земель	Отношение к уровню оценки продуктивности земель (плодородия почв)	Класс
1	2	3	4	5	6
I. Пригодные для использования под любые с.-х. угодья	Особо ценные	1. Высокопродуктивные сельскохозяйственные угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Превышение среднего уровня оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации более чем на 20%	1
		2. Продуктивные сельскохозяйственные угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Уровень оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации находится в интервале от среднего в сторону увеличения или уменьшения менее чем на 20%	2
	Ценные	3. Малопродуктивные сельскохозяйственные угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Уровень оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации находится ниже среднего от 20 до 40%	3
	Среднего качества	4. Низкопродуктивные сельскохозяйственные угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Уровень оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации находится ниже среднего от 40% и более	4
	Ниже среднего качества	5. Продуктивные кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, малопродуктивные под пашню и многолетние насаждения, но пригодные под кормовые угодья (сенокосы и /или пастбища)	Уровень оценки продуктивности земель (плодородия почв) по субъекту Российской Федерации соответствует уровню малопродуктивных сельскохозяйственных угодий или выше	5
II. Малопригодные под пашню, многолетние насаждения, но пригодные под естественные кормовые угодья	Среднего качества	6. Малопродуктивные кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под кормовые угодья (сенокосы и/или пастбища), но не пригодные под пашню и многолетние насаждения	Имеющие уровень продуктивности земель (плодородия почв) ниже среднего уровня оценки продуктивности по субъекту Российской Федерации от 40 до 80%	6
	Низкого качества	7. Низко продуктивные кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под кормовые угодья (сенокосы и /или пастбища), но не пригодные под пашню и многолетние насаждения	Имеющие уровень продуктивности земель (плодородия почв) ниже среднего уровня оценки продуктивности по субъекту Российской Федерации от 80% и более	7
III. непригодные или малопригодные под с.-х. угодья в естественном состоянии	Непригодные (в существующем состоянии)	8. Земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья	Сельскохозяйственные угодья, которые без проведения мелиоративных мероприятий в качестве сельскохозяйственных угодий (пашня, многолетние насаждения сенокосы и пастбища) использоваться не могут	Продуктивность отсутствует	8
IV. Уникальные земли	Особо ценные	9. Уникальные сельскохозяйственные угодья	Сельскохозяйственные земли, которые по своим природным свойствам позволяют выращивать уникальные виды сельскохозяйственной продукции (виноград, чай и тому подобное)	—	9

Нежелательные изменения, происходящие в сфере сельскохозяйственного землепользования, требуют ускоренного проведения мер по защите земель сельскохозяйственного назначения, прежде всего, путем совершенствования земельного законодательства в части выделения, использования и охраны особо ценных земель, определения правил землепользования и застройки земель сельскохозяйственного назначения, соответствующих сельскохозяйственных (землеустроительных) регламентов. Это должно касаться всех сельскохозяйственных земель, находящихся, в том числе, и в составе других категорий земельного фонда.

В 1970-х годах в стране была осуществлена классификация земель, включающая учет их качества и свойств: рельефа, почвообразующих и подстилающих пород, почв, условий увлажнения и др., а также бонитировку почв и экономическую оценку, наиболее целесообразного использования в сельском хозяйстве. Классификация земель должна была вестись по природно-сельскохозяйственным зонам (горным об-

ластям) и провинциям **с выделением классов и категорий пригодности земель.**

В классификации выделили семь категорий пригодности земель: I. Земли, пригодные под пашню; II. Земли, пригодные преимущественно под сенокосы; III. Земли пастбищные, после улучшения могут быть пригодны под другие сельскохозяйственные угодья; IV. Земли, пригодные под сельскохозяйственные угодья после коренных мелиораций; V. Земли, малопригодные под сельскохозяйственные угодья; VI. Земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья; VII. Нарушенные земли.

По всем вышеуказанным категориям было выделено 37 классов земель.

В 1970-1980-е годы были проведены земельно-оценочные работы и представлены данные оценки земель по плодородию, где критерием оценки плодородия является среднеемноголетняя урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность кормовых угодий, а так-

же объемы и стоимость валовой продукции с 1 га угодий. В результате указанных работ по каждой культуре, различным видам земель, для различных регионов страны были получены данные бонитета земель.

В 2003 г. были разработаны Методические рекомендации по оценке качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве, подготовленные Федеральной службой земельного кадастра России, в которых была представлена схема классификации почв по пригодности для использования в сельском хозяйстве, включающая категории пригодности, классы, оценочные разряды и показатели (зернового эквивалента и бонитета в баллах), что позволяло найти место в этой классификации различным земельным участкам (почвам) [1].

Следующий этап по практическому решению вопроса оценки качества и классификации земель связан с материалами, представленными в Справочнике агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации, вышедшем в 2010 г., где отмечается, что агроклиматическое оценочное зонирование является составной частью работ по классификации земель, при котором выявляются подзоны, подбираются оценочные культуры, разрабатываются справочные материалы, необходимые для расчета нормативной урожайности культур, нормативных затрат на выращивание культур и поддержание плодородия почв, для расчета интегрального показателя качества земель — **зернового эквивалента** [2].

Таким образом, анализ методов классификации земель по возможной их пригодности под пахотные и кормовые угодья показал, что сформированная методико-информационная база позволяет осуществить поставленные перед классификацией земель задачи, но требует совершенствования.

На основании проведенных авторами исследований предлагается усовершенствовать классификацию земель, включив в нее показатель, характеризующий уровень продуктивности относительно среднего значения показателя по субъекту Российской Федерации (то есть объекту проведения оценочных работ). Указанное позволит выделить особо ценные, по сравнению с другими землями, участки по экономическому показателю — плодородию земель (табл. 3).

Как видно, в таблице 3, наряду с зерновым коэффициентом и бонитетом почв, показан почвенный коэффициент, а также характеристика земель с учетом отклонения от среднего показателя продуктивности по субъекту Федерации в процентах.

В соответствии с приведенной классификацией можно выделить укрупненные группы пригодности земель для использования в сельском хозяйстве (табл. 4).

При установлении видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, и особенно особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, необходимо учитывать следующие принципы:

1. Виды и параметры разрешенного использования и охраны земель устанавливаются в пределах границ соответствующей территориальной зоны для земель сельскохозяйственного назначения с дифференциацией их по плодородию и продуктивности.
2. Учитывая особую значимость земель сельскохозяйственного назначения для жизни и деятельности людей, а также приоритет в их использовании и охране, основным видом их разрешенного использования должно быть ведение сельскохозяйственного производства.
3. Осуществление вспомогательной деятельности на землях сельскохозяйственного назначения при установлении вспомогательных видов разрешенного использования для размещения производственной и социальной инфраструктуры должно допускаться только одновременно с сельскохозяйственным производством.
4. Определение условно разрешенных видов деятельности (туризма, рекреации, охоты, рыболовства и др.) должно допускаться только в случаях, если они не мешают осуществлению основных и вспомогательных видов деятельности по ведению сельскохозяйственного производства и его инфраструктурному и логистическому обеспечению.
5. Одновременно с видами разрешенного использования в разрезе территориальных зон, дифференцированных по продуктивности земель, определяются следующие параметры:
 - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков;
 - предельный уровень загрязнения воздуха, земли, воды, а также предельный уровень электромагнитного излучения и звука, не зависящие от плодородия почв [3];
 - предельный уровень застройки земельных участков объектами капитального строительства в зависимости от плодородия почв.
6. Дифференцированный подход к установлению видов разрешенного использования и правового режима земель, в соответствии с

Таблица 5

Виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения (фрагмент) [4]

Виды (зоны) земель с.-х. назначения	Виды разрешенного использования		Параметры разрешенного использования
	Основные	Вспомогательные	
1	2	3	4
1. Высокопродуктивные сельскохозяйственные угодья (Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья)	1.1. Ведение сельскохозяйственного производства (растениеводства и животноводства): - крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; - хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; - некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; - казачьими обществами; - опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций.	1.1. Размещение объектов инфраструктуры сельскохозяйственного производства: - внутрихозяйственных дорог (магистральных и полевых), скотопогонов; - коммуникаций; - лесных насаждений, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений; - водных объектов (прудов, водоемов и др.) и сооружений для полевого и пастбищного водоснабжения; - зданий, строений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; - площадных объектов инфраструктуры (полевых станков, летних лагерей для содержания скота, тарных площадок и др.).	1.1. Площадь застройки объектов капитального строительства, связанных с сельскохозяйственным производством, — не более 1 % от площади зоны в границах земельного участка (многоконтурного земельного участка). 1.2. Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков устанавливаются субъектами РФ. 1.3. Площади и местоположение элементов организации территории и объектов инфраструктуры сельскохозяйственного производства определяются на основе проектов внутрихозяйственного землеустройства.

№ по док.	№ записи	Илв. руб	Нормативная урожайность по культурам, ц/га										
			Нормативные затраты с учетом затрат на известкование и поддержание баланса гумуса, руб										
			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
(7)	0	357	17	178	32	22			22				
	5	0	2943	29381	2560	2644			12760				
(3)	0	357	16	170	31	21			21				
	6	0	2893	29147	2524	2612			12527				
(3)	0	357	16	170	31	21			21				
	7	0	2893	29147	2524	2612			12527				
(3)	0	357	16	174	31	21			21				
	8	0	2893	29147	2524	2612			12527				
(6)	0	357	16	171	31	21			21				
	9	0	3131	30355	2644	2884			13227				
(3)	0	357	21	213	40	28			28				
	10	0	3193	30022	2865	2777			14296				
(3)	0	357	16	166	30	20			20				
	11	0	2893	29147	2488	2600			12275				
(3)	0	357	16	172	31	21			21				
	12	0	2893	29147	2524	2612			12527				
(3)	0	357	21	219	39	27			27				
	13	0	3193	30216	2825	2762			14038				

№№ пп	Индекс почвы	Коды типов, подтипов почв (прил. 3)	Коды почвообразующих пород (прил. 4)	Коды доп. свойств уточняющих почв (прил. 5)	Коды негативных свойств почв (прил. 6)	Характеристика комплекса	Содержание гумуса, %	Мощность гумусового горизонта, см	Содержание физической глины, %	Преобладающий уклон рельефа местности, градусы	Код мелиоративного состояния (бог., осуш.), (прил. 7)	Код группы пригодности (прил. 8)	Зерновой эквивалент, ц/га (прил. 2)	Класс (прил. 2)	Разряд (прил. 2)	Балл бонитета по расчетному чистому доходу
-------	--------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---	--	--------------------------	----------------------	-----------------------------------	--------------------------------	--	---	----------------------------------	-------------------------------------	-----------------	------------------	--

Административный район Кунгурский

1	6	793	2		2	0-0-0-0	4,7	20	45	0	1	1	37,00	4	13	37
2	6	793	2		2	0-0-0-0	4,7	20	45	0	1	1	37,00	4	13	37
3	6	793	2		2	0-0-0-0	4,8	20	45	0	1	1	37,00	4	13	37
4	6	793	2		2	0-0-0-0	4,7	20	45	0	1	1	37,00	4	13	37
5	6	793	2		2	0-0-0-0	4,6	20	45	0	1	1	37,00	4	13	36
6	6	793	2		2	0-0-0-0	4,1	20	55	0	1	1	37,00	4	13	36
7	6	793	2		2	0-0-0-0	2,4	20	45	0	1	1	33,00	4	15	28
8	6	793	2		2	0-0-0-0	3	20	35	0	1	1	33,00	4	15	29
9	6	793	2		2	0-0-0-0	4,8	20	35	0	1	1	37,00	4	13	35
10	6	793	2		2	0-0-0-0	6,4	20	45	0	1	1	39,00	3	12	41
11	6	793	2		2	0-0-0-0	4,7	20	45	0	1	1	37,00	4	13	37
12	6	793	2		2	0-0-0-0	4,7	20	45	0	1	1	37,00	4	13	37
13	6	793	2		2	0-0-0-0	5	20	45	0	1	1	37,00	4	13	37
14	6	793	2		2	0-0-0-0	2,1	20	35	0	1	1	31,00	4	16	26
15	6	793	2		2	0-0-0-0	4,6	20	45	0	1	1	37,00	4	13	36
16	5	183	2			0-0-0-0	1,8	10	25	0	1	1	23,00	5	20	8
17	5	183	2			0-0-0-0	1,8	10	45	0	1	1	25,00	5	19	10
18	5	183	2			0-0-0-0	2	10	25	0	1	1	25,00	5	19	9
19	5	183	2			0-0-0-0	2,1	10	45	0	1	1	25,00	5	19	12

(*) - В соответствии со сборником "Группы почв немелиорируемой пашни Российской Федерации", М.: Росземпроект, 1978. - 144 с.

Харак-ка комплексов: # (№ записи по документации) - (№ компоненты) - ("3" - признак контрастности) - (Доля площади в структуре)

Рис. Окна расчета «Нормативной урожайности и затрат по оценочным культурам и почвам», «Шкала классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве»

которым при зонировании территории должны учитываться природные, социально-экономические и иные условия.

Кроме сформулированных выше принципов следует руководствоваться также общими принципами, которые лежат в основе современного земельного законодательства [4, ст. 1, п. 1]

При установлении видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения были учтены следующие ранее обоснованные предложения:

- к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям отнесены высокопродуктивные и продуктивные сельскохозяйственные угодья, выделяемые в ходе зонирования территории по предлагаемой нами методике;
- виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения подразделяются на основные и вспомогательные;
- основные виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения увязаны с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, предлагаемым Минэкономразвития России с учетом замечаний Минсельхоза России;
- при разработке видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения учтен опыт разработки

пилотных проектов по зонированию территорий ряда муниципальных образований Московской области, выполненных Государственным университетом по землеустройству в 2012-2014 гг.

Виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, дифференцированные по земельным угодьям с различной продуктивностью, показаны в таблице 5.

Практическая реализация методики установления видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения на основе зонирования показана на примере СПК «Колхоз им. Чапаева» Кунгурского района Пермского края. С целью автоматизации процесса установления видов разрешенного использования при зонировании земель сельскохозяйственного назначения использовался разработанный программный комплекс «Автоматизированная информационно-земельная система» (рис.).

В результате проведенных расчетов с применением программного комплекса на территории пашни СПК «Колхоз им. Чапаева» были выделены зоны пригодности для использования в сельском хозяйстве (табл. 6), дана характеристика и виды разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения (таблицы 7 и 8).

Таблица 6

Распределение пашни СПК «Колхоз им. Чапаева» по зонам пригодности для использования в сельском хозяйстве (фрагмент)

Категория	Зона	Оценочный разряд	Зерновой эквивалент, ц/га		Бонитет (баллы)		Общая площадь по хозяйству, га	В том числе:	
			ср. значение	интервал	ср. значение	интервал		1 бригада, га	11 бригада, га
I. Пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья	3	9	45	44,0-46,0	59	57-62	1380,17	345,04	1035,13
		10	43	42,0-44,0	54	52-57			
		11	41	40,0-42,0	50	48-52			
		12	39	38,0-40,0	45	43-48			
	4	13	37	36,0-38,0	40	38-43	2346,33	1548,58	797,75
		14	35	34,0-36,0	35	33-38			
		15	33	32,0-34,0	31	29-33			

Проведенные исследования и осуществление на их основе практических землеустроительных работ позволят сохранить земельно-

ресурсный потенциал АПК Российской Федерации и обеспечить ее продовольственную безопасность.

Таблица 7

Характеристика и виды разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения по территориальным зонам Кунгурского муниципального района Пермского края (фрагмент)

Номер зоны	Название зоны	Площадь, га	Описание зоны	Виды разрешенного использования		Параметры разрешенного использования
				основные	вспомогательные	
3	Малопродуктивные сельскохозяйственные угодья	1426,57	Почвы, отнесенные к третьему классу, с продуктивностью 38,0-46,0 ц/га зернового эквивалента, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)	Ведение сельскохозяйственного производства всеми субъектами хозяйственной деятельности, научное обеспечение сельского хозяйства, создание питомников, пчеловодство, рыболовство.	Размещение объектов инфраструктуры сельскохозяйственного производства; создание фонда перераспределения; предоставление земель в период осуществления строительства; осуществление хозяйственной деятельности в сфере охотничьего хозяйства; агротуризм; использование в рекреационных целях; размещение объектов обеспечения сельскохозяйственного производства.	Площадь застройки объектов капитального строительства, связанных с сельскохозяйственным производством, — не более 5 % от площади зоны в границах земельного участка. Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков устанавливаются субъектами Российской Федерации. Площади и местоположение объектов инфраструктуры сельскохозяйственного производства определяются на основе проектов внутрихозяйственного землеустройства.

Таблица 8

Характеристика земельных участков сельскохозяйственного назначения СПК «Колхоз им. Чапаева» Кунгурского муниципального района Пермского края (фрагмент)

№ земельного участка	Кадастровый номер	Вид собственности	Площадь, м ²	Название почв	Индекс почвенных разностей	Зерновой эквивалент, ц/га	Класс	Разряд	Балл бонитета	Номер зоны
1	59:24:3730101:2593	частная	886040	светло-серые лесные оподзоленные мало-средне-мощные и мощные	Л ₁ ^{он}	29,0	5	17	18	5
2	59:24:3730101:2594	частная	547214	темно-серые лесные оподзоленные мало-средне-мощные и мощные	Л ₁ ^{он}	43,0	3	10	50	3

ЛИТЕРАТУРА

1. Волков С.Н., Мальков А.В. Совершенствование классификации территориальных зон для целей управления межселенными территориями // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2008. № 1. С. 5-13.
2. Волков С.Н. Землеустройство: учебник. М.: ГУЗ, 2013. С. 244-267.
3. Мирошниченко С.Г. К вопросу формирования территориальной зоны сельскохозяйственного назначения. В сб. «Землеустроительная наука и образование: состояние и перспективы развития»: материалы Международного научно-практического форума, посвященного 235-летию со дня основания Государственного университета по землеустройству. М.: ГУЗ, 2014. С. 34-39.
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РСФСР: закон РСФСР от 25.04.1991 г. № 1103-1 // Информационная система «Референт».

cherkashina@infokad.ru

УДК 332.3-035.23/25

Андрей Колмыков,

кандидат экономических наук, доцент,

декан землеустроительного факультета Белорусской государственной сельскохозяйственной академии, г. Горки

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ВОЗДЕЛЫВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР

Рассмотрены землеустроительные основы повышения энергетической эффективности возделывания сельскохозяйственных культур с учетом технологических характеристик участков обрабатываемых земель и удаленности их от хозцентра. Даны предложения по территориальному размещению посевов сельскохозяйственных культур, обеспечивающие повышение энергетической эффективности их производства.

Summary

The work develops land use basics of energetic effectiveness improvement of agricultural crops cultivation taking into account technological characteristics of farmland parcels and their remoteness from economic center. The proposals on territorial location of agricultural crops seeding providing improvement of energetic effectiveness of their production are presented.

Ключевые слова: землеустройство, сельскохозяйственная культура, рабочий участок, энергия, энергозатраты, энергетическая эффективность, технологическая характеристика, размещение.

Keywords: land management, agricultural crop, a working parcel, energy, power inputs, energetic effectiveness, technological characteristics, location.



Организация эффективного сельскохозяйственного производства на всех этапах его развития тесно связана с энергозатратами в земледелии. Особенно остро проблема потребления энергоресурсов и энергосбережения стоит в настоящее время, когда агропромышленный комплекс Республики Беларусь переходит к интенсивным технологиям производства.

Использование земли как главного средства производства в сельском хозяйстве сопровождается значительными расходами энергетических ресурсов, которые представляются в виде амортизации различных машин и механизмов, используемого топлива, электроэнергии, удобрений, живого труда, семян, ядохимикатов и др. Большинство этих ресурсов являются овеществленным продуктом ранее вложенного труда и капитала, который переносится в процессе производства на вновь получаемую продукцию. Вместе с тем произведенная продукция сама воплощает в себе овеществленную энергию земли, солнца, воды, живого труда и других средств производства. Очевидно, что

энергия продукции растениеводства должна превышать энергию, затрачиваемую на ее получение, что и определяет эффективность этого производства.

Рассматривая процесс производства сельскохозяйственной продукции с энергетической точки зрения, можно выделить приходную часть энергии — в виде вновь произведенного продукта и расходную — в виде энергозатрат на его получение и транспортировку.

Землеустройство, путем организации рационального использования земли и устройства территории сельскохозяйственных предприятий, может целенаправленно влиять как на приходную, так и на расходную части энергии, создавая тем самым основы энергосбережения и повышения энергетической эффективности производства. Территориальные условия для сокращения затрат энергии в земледелии обеспечиваются в результате разработки и внедрения проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных предприятий.