

УДК 332.334

## ОСОБЕННОСТИ ВЫДЕЛЕНИЯ ОСОБО ЦЕННЫХ ПРОДУКТИВНЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

**Черкашина Е.В., доктор экономических наук,  
доцент,**

**тел. 8(499) 261-35-02, cherkashina@infokad.ru  
ФГБОУ ВО Государственный университет по  
землеустройству**

***Ключевые слова:** продуктивные сельскохозяйственные угодья, реестр особо ценных сельскохозяйственных земель, алгоритм выделения особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий*

*Динамика выделения особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий крайне низкая. Необходимо совершенствование критериев оценки земель сельскохозяйственного назначения и применения таких показателей как коэффициент почвенного плодородия, зерновой эквивалент, балл бонитета. Проведение мероприятий по выделению ценных земель должно проводиться на основе землеустройства. Реестры особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий должны иметь унифицированную форму с максимумом информации о земельном участке.*

**Введение.** Одной из актуальных задач современных земельных отношений является выделение особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, закреплённой п.4 ст.79 Земельного кодекса Российской Федерации [1].

Федеральное законодательство возлагает ответственность за отнесение земель к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям на субъекты Российской Федерации.

**Материалы и методы исследований.** С 2013 года Минсельхоз России в своих докладах приводит информацию о формировании реестров особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ, общая площадь которых по состоянию на 1 января 2019 г. составляла 8 090,6 тыс. га (4,1% общей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации). Динамика площади данных угодий показана в таблице 1. Как видно из таблицы, начиная с 2013 года постепенно растет площадь выделяемых особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расширяется перечень регионов с 32 до 53 (рисунок 1) [2].

Однако, 4,1% от общей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации крайне низкий показатель для такого важного аспекта. Причиной тому является не только процедурные вопросы выделения таких земель, сколько существующие критерии оценки отнесения земель сельскохозяйственного назначения к особо ценным сельскохозяйственным угодьям в регионах.

Таблица 1 - Сведения об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях (по данным субъектов Российской Федерации)

Год	Количество субъектов РФ, выделивших особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья	Площадь сельскохозяйственных угодий (тыс. га)	Площадь особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий (тыс. га)	Удельный вес особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий к общей площади сельскохозяйственных угодий (%)
2013	32	196129,70	4359,70	2,22
2014	33	196237,60	4872,20	2,48
2015	33	197749,10	3660,00	1,85
2016	45	197739,30	4914,80	2,49
2017	49	197785,10	7840,00	3,96
2018	53	197720,70	8090,60	4,09

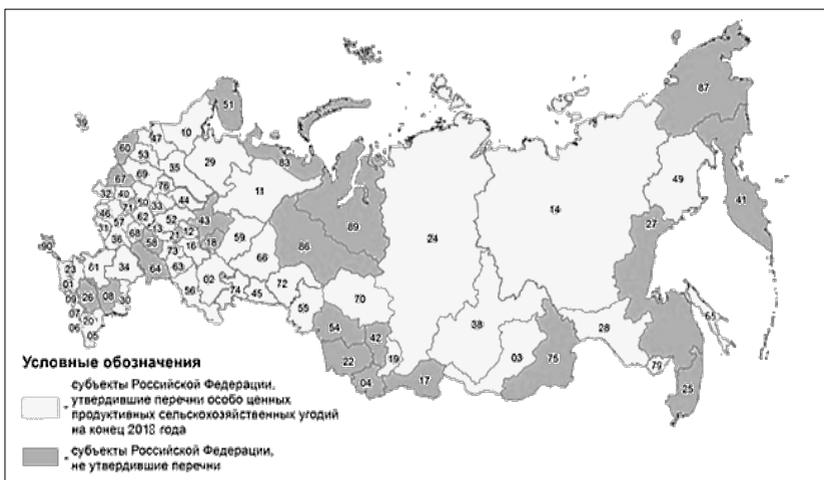
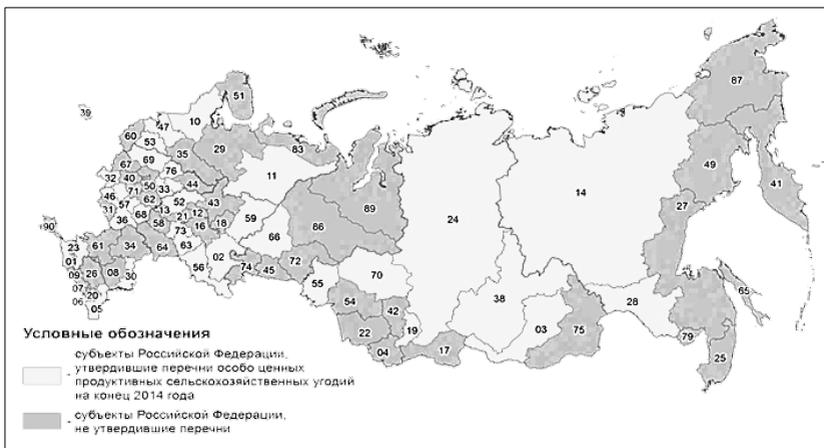


Рисунок 1 – Субъекты Российской Федерации, установившие перечни особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий (а – данные 2013 года, б – данные 2018 года)

**Результаты исследований и их обсуждение.** Как показывает проведенный анализ, в основном в качестве критерия в большинстве субъектов страны используется показатель отклонения кадастровой стоимости от среднего

уровня по муниципальному району. В тоже время в ряде регионов субъекты вводили дополнительные критерии, например, в Вологодской области введены показатели содержания в почвах калия, фосфора, кислотности, гумуса, а также балл продуктивности. В Республике Коми введены следующие величины показателей: кислотность -  $pH > 5,5$ ; содержание подвижных форм фосфора ( $P_2O_5$ )  $> 100$  мг/кг почвы; содержание обменного калия ( $K_2O$ )  $> 120$  мг/кг почвы; органическое вещество в почве  $> 6\%$ .

Перечни особо ценных продуктивных угодий представляют собой довольно разрозненную информацию. Например, в Брянской области в реестре включены такие сведения как: адресные данные, сведения о правообладателе, кадастровом номере и кадастровой стоимости, а также основание внесения в реестр. Немного другие сведения приводится в реестре Воронежской области, где к площади и кадастровому номеру добавлена информация о разрешенном использовании и правообладателе земельного участка. Однако, в связи с тем, что большая часть земель сельскохозяйственного назначения на кадастровом учете стоят как «ранее учтенные» и находятся в «нулевом квартале», то местоположение особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий дается «описательное», пример тому перечень в Ивановской области (таблица 2).

Таблица 2- Перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается (фрагмент)

№ п/п	Место расположения особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий	Площадь га
	Акционерное общество Учебно-опытное хозяйство "Чернореченский"	
	д. Востра	60,8
	с. Чернореченский	75,5

В других субъектах неотъемлемой частью соответствующего правового акта является и графическое приложение, содержащие информацию о местоположении таких угодий. На геоинформационном портале Калужской области опубликован геосервис «Особо ценные сельскохозяйственные угодья на территории Калужской области» на котором показано местоположение угодий с данными: основание включения в реестр, дата, категория земель, разрешенное использование, площадь, наименование хозяйства и муниципального образования. Пример Калужской области наиболее полный и наглядный, отвечающий современным реалиям, требованиям цифровизации сельского хозяйства.

**Заключение.** По нашему мнению, выделение особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий необходимо проводить с использованием более широкого круга критериев оценки земель: балл бонитета, коэффициент почвенного плодородия, зерновой эквивалент. Каждый из перечисленных критериев имеет свои недостатки, но они в большей степени отражают плодородие земель, чем пресловутое отклонение кадастровой стоимости от среднерайонных значений [3].

Процесс выделения особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий необходимо осуществлять посредством проведения землеустроительных мероприятий. Алгоритм можно представить в виде следующей схемы (рисунок 2).

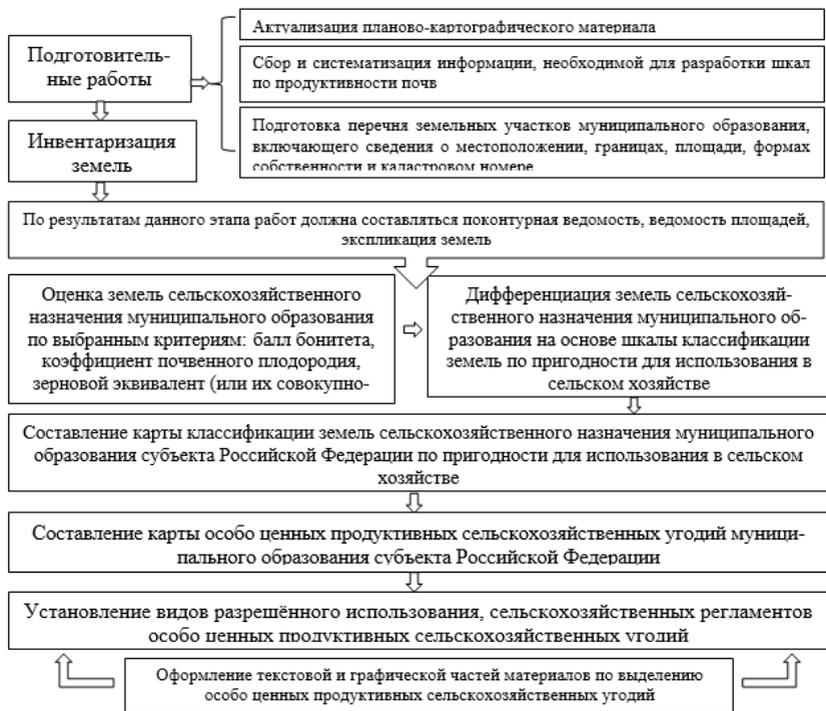


Рисунок 2 – Алгоритм выделения особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий

В результате должны составляться реестры особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в унифицированном формате, включающим исчерпывающую информацию о земельном участке: местоположение, разрешенное использование, площадь, основание включения в реестр, дата, наименование хозяйства и муниципального образования и пр.

### Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Земельный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон//Информационная система «Консультант Плюс».

2. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2018 году. – М.: ФГБНУ «Росинформаготех», 2020. – 338 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mcx.gov.ru/upload/iblock/a57/a57827a15fe53dd852e66eb3bd2fc733.pdf>.

3. Черкашина, Е.В. Актуальность, критерии и подходы к зонированию земель сельскохозяйственного назначения. / Черкашина Е.В., Слышева Д.П. //Актуальные вопросы образования и науки: по материалам международной научно-практической конференции 31 января 2018 г. Вестник научных конференций. - 2018. -№ 1-1(29). Часть 1. - С.115-119.

4. Черкашина, Е.В. Опыт пилотного проектирования в сфере аграрного землепользования и землеустройства / Черкашина Е.В., Волков С.Н., Шаповалов Д.А. //Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2019.- №10 - С.5 -16.

## FEATURES OF ALLOCATION OF ESPECIALLY VALUABLE PRODUCTIVE AGRICULTURAL LAND

**Cherkashina E.V.**

**Keywords:** *productive agricultural land, register of the most valuable agricultural land, algorithm for allocating the most valuable productive agricultural land*

*The dynamics of allocation of the most valuable productive agricultural land is extremely low. Taking into account that this*

*process is one of the directions of preserving valuable land in the country, it is necessary to improve the criteria for evaluating agricultural land and applying such indicators as the coefficient of soil fertility, grain equivalent, and the bonus score. Activities for the allocation of the most valuable land should be carried out on the basis of land management. Registers of the most valuable productive agricultural land should have a unified form with a maximum of information about the land plot: location,*